

150175601  
FG/PV/CLC (version modifiée le 1<sup>er</sup> Février 2016)

**L'AN DEUX MILLE QUINZE,  
LE  
En l'office notarial.**

**Maître François GAUTHIER, Notaire soussigné, membre de la Société d'Exercice Libéral à Responsabilité Limitée dénommée "THIENOT ET ASSOCIES", notaires associés, titulaire d'un office notarial à la résidence de REIMS (Marne), 23 rue Libergier,**

**A reçu le présent acte contenant BAIL A LOYER LIBRE,**

**A LA REQUETE DE :**

**- "BAILLEUR" -**

La Société dénommée **PLURIAL NOVILIA**, Société Anonyme d'Habitations à Loyer Modéré au capital de 13.380.464 €, dont le siège est à REIMS (51100), 7 rue Marie Stuart, identifiée au SIREN sous le numéro 335480679 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de REIMS (Marne).

**- "LOCATAIRE -**

**L'UNIVERSITE DE REIMS CHAMPAGNE ARDENNE**, Etablissement Public dont le siège est à REIMS (51100), Villa Douce 9 boulevard de la Paix.

**PRESENCE - REPRESENTATION**

- La Société dénommée PLURIAL NOVILIA est représentée à l'acte par Monsieur Stanislas JOBBE-DUVAL, Directeur Général Délégué.

- L'UNIVERSITE DE REIMS CHAMPAGNE ARDENNE est représentée à l'acte par

**CAPACITE**

Bailleur et Locataire déclarent :

- qu'ils ne font l'objet d'aucune mesure ou procédure, notamment relative aux incapables majeurs, susceptible de restreindre leur capacité civile ou de mettre obstacle à la libre disposition de leurs biens;

- qu'ils ne sont pas et n'ont jamais été en état de faillite personnelle, liquidation des biens, règlement judiciaire, redressement judiciaire ou cessation de paiement.

**LESQUELS ONT ARRETE ET CONVENU CE QUI SUIT :**

**ARTICLE 1 - BAIL**

Le Bailleur donne par ces présentes, à bail à loyer libre, dans le cadre des

dispositions des articles 1709 et suivants du Code Civil, au Locataire qui accepte,

Le bien dont la désignation suit, ainsi qu'il existe avec toutes ses dépendances.

La présente location, ne relevant d'aucun régime particulier, est soumise aux seules clauses et conditions du présent acte et aux dispositions non contraires des articles 1714 à 1762 du Code Civil.

## ARTICLE 2 - DESIGNATION

### Désignation de l'ENSEMBLE IMMOBILIER dont dépendent les BIENS :

Dans un ensemble immobilier situé à REIMS (MARNE) 51100 14 (A à K) allée des Landais et 7-7 bis avenue Robert SCHUMAN :

Cadastré :

Section	N°	Vol.	Lieudit	Surface
IT	12		14 allée des Landais	01ha 14a 95ca

### Désignation des BIENS :

#### Dans le Volume 1 :

Volume de forme irrégulière, de Base 1, de 1ha 45a 02ca, sans limitation de profondeur ni de hauteur.

Les locaux de bureau loués sont situés dans l'immeuble tertiaire dénommé « Espace Affaires POLIDROME ».

La partie principale du bail représente une surface globale de 1573,95 m<sup>2</sup> :

Les compartiments n° 112/123 et 111 situé au R+1 pour 981,44 m<sup>2</sup>

Les compartiments n°211/221 situés au R+2 pour 592,51 m<sup>2</sup>.

Lesdits compartiments représentant les lots suivants :

#### Lot numéro vingt-six (26) :

Au 1er étage, le compartiment 112/113

Et les 411/10.000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

#### Lot numéro vingt-sept (27) :

Au 1er étage, le compartiment 111

Et les 340/10.000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

#### Lot numéro quarante-trois (43) :

Au 2ème étage, le compartiment 211

Et les 242/10.000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

#### Lot numéro quarante-cinq (45) :

Au 2ème étage, le compartiment 221

Et les 294/10.000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

Avec ces locaux 12 places de stationnements sont intégrées (places n°82 à 88 et n°160 à 164).

Lesdites places représentants les lots suivants :

**Lot numéro quatre-vingt-deux (82) :**

Au rez-de-chaussée bas un parking aérien portant le numéro 19  
Et les 1/10.000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro quatre-vingt-trois (83) :**

Au rez-de-chaussée bas un parking aérien portant le numéro 20  
Et les 1/10.000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro quatre-vingt-quatre (84) :**

Au rez-de-chaussée bas un parking aérien portant le numéro 21  
Et les un /dix millièmes (1 /10000 ème) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro quatre-vingt-cinq (85) :**

Au rez-de-chaussée bas un parking aérien portant le numéro 22  
Et les 1/10.000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro quatre-vingt-six (86) :**

Au rez-de-chaussée bas un parking aérien portant le numéro 23  
Et les 1/10.000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro quatre-vingt-sept (87) :**

Au rez-de-chaussée bas un parking aérien portant le numéro 24  
Et les 1/10.000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro quatre-vingt-huit (88) :**

Au rez-de-chaussée bas un parking aérien portant le numéro 25  
Et les 1/10.000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro cent soixante (160) :**

Au rez-de-chaussée bas un parking aérien portant le numéro 39  
Et les 1/10.000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro cent soixante et un (161) :**

Au rez-de-chaussée bas un parking aérien portant le numéro 38  
Et les un /dix millièmes (1 /10000 ème) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro cent soixante-deux (162) :**

Au rez-de-chaussée bas un parking aérien portant le numéro 37  
Et les 1/10.000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro cent soixante-trois (163) :**

Au rez-de-chaussée bas un parking aérien portant le numéro 36  
Et les 1/10.000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro cent soixante-quatre (164) :**

Au rez-de-chaussée bas un parking aérien portant le numéro 35  
Et les 1/10.000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

La partie secondaire concerne la location de 38 places de stationnement

supplémentaires, non boxées, qui seront localisées dans le parking couvert situés en façade sud.

La partie complémentaire du bail correspond à la demande supplémentaire de locaux émise en Janvier 2016 par l'URCA:

- Le compartiment n°OB12 situé au Rez de Chaussée Bas pour environ 120 m<sup>2</sup> (partie de lot à diviser) destiné à des bureaux.
- 1 place de stationnement aérien est intégrée avec la partie du local OB12 (localisation à définir)
- Les locaux d'archivage n° 15, 16, 17 et 18 situés au R-1, pour 140,70 m<sup>2</sup>.
- Un local technique situé entre les R+1 et R+2, destiné à créer un local informatique de 34,60m<sup>2</sup>.

### **ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION VOLUMETRIQUE**

L'ensemble immobilier sus désigné a fait l'objet d'un état descriptif de division volumétrique établi aux termes d'un acte reçu par Maître François GAUTHIER, Notaire à REIMS, le 30 août 2012, dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de REIMS.

### **ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION – REGLEMENT DE COPROPRIETE**

L'ensemble immobilier sus désigné a fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Maître François GAUTHIER, Notaire à REIMS, le 30 août 2012, dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de REIMS.

Tels que lesdits biens existent, se poursuivent et comportent avec tous immeubles par destination pouvant en dépendre, sans aucune exception ni réserve.

Il est précisé que toute différence entre les côtes et surfaces mentionnées au présent bail ou résultant du plan annexé et les dimensions réelles des lieux, ne saurait justifier une réduction ou augmentation de loyer, les parties se référant à la consistance des lieux tels qu'ils existent.

## **ARTICLE 3 - ETAT DES LIEUX**

Le Locataire prendra les biens loués dans leur état au moment de l'entrée en jouissance, sans pouvoir exiger du Bailleur aucune remise en état, réparation ou réfection, ni lui faire aucune réclamation quelconque à ce sujet et sans pouvoir exercer aucun recours contre le Bailleur pour vices de construction, dégradation, voirie, insalubrité, humidité, infiltration, et toute autre cause quelconque concernant l'état des locaux.

De convention expresse entre le Bailleur et le Locataire, il sera dressé un état des lieux, à défaut le Locataire étant présumé conformément à l'article 1731 du Code Civil les recevoir en bon état de réparations locatives et d'entretien.

Les parties au présent bail conviennent que la charge de tous les travaux qui pourraient être nécessaires pour mettre l'immeuble loué en conformité avec les dispositions légales ou réglementaires existantes (relatives notamment à la sécurité, hygiène, salubrité, accès handicapés...) sera exclusivement supportée par le locataire. Il en sera de même si cette réglementation vient à se modifier et que, de ce fait, l'immeuble loué n'est plus conforme aux normes légales ou réglementaires.

Le Locataire déclare bien connaître l'état des lieux loués pour les avoir visités.

#### **ARTICLE 4 - DUREE**

Le présent bail est conclu pour une durée de **TROIS (3) années** entières et consécutives, à compter du **1er juin 2016** pour se terminer le **30 mai 2019**.

A l'expiration de cette période de trois années, et à défaut de congé, le bail se poursuivra par tacite reconduction, d'année en année, avec faculté pour le Preneur de donner congé avec un préavis de six (6) mois.

A charge par lui, s'il veut faire cesser la location, d'en prévenir le bailleur suivant le délai et les règles prévus ci-après pour donner congé. Le Locataire devra alors quitter les lieux, en les laissant libres de toute occupation.

Tout congé en vue de mettre fin à la location devra être adressé par son auteur à la partie destinataire au moins SIX mois à l'avance.

Le délai de SIX mois ci-dessus prévu constitue le délai de préavis. Pendant toute sa durée, le Locataire sera redevable du loyer et de ses accessoires ci-après stipulés.

Pour sa validité, le congé devra revêtir la forme soit d'une lettre recommandée avec demande d'avis de réception soit d'un acte d'huissier de justice.

De convention expresse entre les soussignés, le délai de préavis commencera à courir le lendemain du jour soit de la première présentation de la lettre recommandée avec demande d'avis de réception soit de l'acte d'huissier de justice.

À l'expiration du délai de préavis, le Locataire est déchu de tout titre d'occupation du bien loué.

#### **ARTICLE 5 - DESTINATION**

LE BIEN présentement loué est exclusivement destiné à l'exercice, par le Locataire, d'une activité conforme à ses statuts, soit :

- services administratifs, accueil, orientation, aide au logement, avec réception de personnes,
- tous services d'aide aux étudiants et liés à la vie étudiante.

L'autorisation donnée au Locataire d'exercer une telle activité n'implique, de la part du Bailleur, aucune garantie ni diligence pour l'obtention des autorisations administratives ou autres, nécessaires à quelque titre que ce soit pour l'utilisation des locaux en vue de l'exercice de cette activité.

Le LOCATAIRE déclare faire son affaire personnelle des autorisations qui seraient, le cas échéant, nécessaires à l'exercice de son activité dans lesdits locaux. Il oblige, afin de se conformer à la réglementation le concernant, à exécuter à seuls frais, risques et périls, pendant toute la durée du bail, tous travaux les concernant, le tout de manière à ce que LE BAILLEUR ne soit jamais ni recherché ni inquiété à ce sujet.

#### **ARTICLE 6 - RESILIATION DE PLEIN DROIT**

**Le présent bail sera résilié de plein droit si bon semble au BAILLEUR :**

- A défaut de paiement à son échéance d'un seul terme de loyer, d'un seul terme de provision pour charges, des frais de commandement et autres frais de poursuites ou encore

d'exécution d'une seule des conditions du bail - **conditions qui, toutes sont de rigueur** - et un mois après commandement de payer ou sommation d'exécuter, contenant déclaration par le BAILLEUR de son intention de se prévaloir du bénéfice de la présente clause, et mentionnant ce délai, demeuré infructueux, même dans le cas de paiement ou d'exécution postérieur à l'expiration du délai ci-dessus, sans qu'il soit besoin de formalités judiciaires et si, dans ce cas, le LOCATAIRE, refusait de quitter les lieux loués, il suffirait pour l'y contraindre, d'une simple ordonnance de référé, exécutoire par provision malgré opposition ou appel et sans préjudice de tous dommages-intérêts.

- Au cas de destruction par suite d'incendie ou autre événement de la majeure partie du bien loué, le LOCATAIRE renonçant à user de la faculté de maintenir le bail moyennant une diminution de loyer. Ceci sans indemnité du BAILLEUR.

## **ARTICLE 7 - OBLIGATIONS DU BAILLEUR**

Le Bailleur n'aura à sa charge aucune obligation d'entretien, aucune réparation quelle qu'elle soit, à l'exception des grosses réparations suivantes telles qu'elles sont définies par l'article 606 du Code Civil : réfection en leur entier des couvertures, des poutres, des gros murs, toutes les autres réparations, quelles qu'elles soient sont à la charge du Locataire, comme notamment, celles afférentes à l'ensemble des fermetures (portes, fenêtres, stores...), aux équipements de l'immeuble tels que gouttières...etc, ainsi qu'aux équipements particuliers des locaux loués et sans que cette liste ne soit exhaustive, les obligations du Bailleur en termes de réparations devant être interprétées restrictivement.

### **Non responsabilité du BAILLEUR :**

Le LOCATAIRE renonce à tous recours en responsabilité ou réclamation contre le BAILLEUR, et tous mandataires du Bailleur, et leurs assureurs et s'engage à obtenir les mêmes renonciations de tous assureurs pour les cas suivants :

a) En cas de vol, de tentative de vol, de tout acte délictueux ou de toute voie de fait dont le Locataire pourrait être victime dans les locaux loués. Le Locataire renonce expressément au bénéfice de l'article 1719 alinéa 3 du Code Civil, le Bailleur n'assumant aucune obligation de surveillance.

b) En cas d'irrégularités, de mauvais fonctionnement ou d'interruption, du service de l'eau, de l'électricité, du téléphone, de tous systèmes s'il en existe et, plus généralement des services collectifs et éléments d'équipement communs de l'immeuble ou propres aux locaux loués.

c) En cas de dégâts causés aux locaux, loués et/ou à tous éléments mobiliers s'y trouvant, par suite de fuites, d'infiltrations, d'humidité ou autres circonstances. Le Locataire sera seul responsable des dégâts causés par le gel, dont il devra assumer la réparation. Il lui appartiendra en conséquence de prendre toutes précautions pour les éviter.

d) En cas d'agissements générateurs de dommages des autres occupants de l'immeuble, de leur personnel, fournisseurs et clients, de tous tiers en général, le Preneur renonçant notamment à tous recours contre le Bailleur sur le fondement de l'article 1719 alinéa 3, du Code Civil.

e) En cas d'accidents survenant dans les locaux loués ou du fait des locaux loués pendant le cours du bail, quelle qu'en soit la cause. Il prendra donc à son compte personnel et à sa charge entière toute responsabilité civile en résultant à l'égard soit de son personnel, soit du Bailleur, soit des tiers, sans que le Bailleur puisse être inquiété ou poursuivi de ce chef.

f) En cas de vice ou défaut des locaux loués, le Preneur renonce particulièrement à se prévaloir des dispositions des articles 1719 et 1721 du Code Civil.

En outre, il est expressément convenu :

- que le LOCATAIRE fera son affaire personnelle, sans recours contre le BAILLEUR, de tous dégâts causés aux locaux par troubles, émeutes, grèves, guerre civile ainsi que des troubles de jouissance en résultant.

- qu'en cas d'expropriation pour cause d'utilité publique, le LOCATAIRE ne pourra rien réclamer au BAILLEUR, tous les droits dudit LOCATAIRE étant réservés contre l'Administration ou l'organisme expropriant.

## **ARTICLE 8 - OBLIGATIONS DU LOCATAIRE**

Le présent bail est consenti et accepté sous les charges, et conditions ordinaires et de droit en pareille matière, et aux charges et conditions suivantes, que le Locataire s'oblige à exécuter et accomplir, à peine de tous dépens et dommages et intérêts et même de résiliation des présentes, si bon semble au BAILLEUR.

### **ENTRETIEN - REPARATIONS**

Il entretiendra pendant tout le cours du bail le bien loué constamment en bon état de toutes réparations locatives et d'entretien, en effectuant, au fur et à mesure, toutes les réparations auxquelles il est tenu aux termes du présent bail.

Il devra notamment maintenir en bon état d'entretien, de fonctionnement, de sécurité, de propreté, l'ensemble des locaux loués, les vitres, plomberies, serrureries, menuiseries, appareillage électrique et sanitaire, revêtement de sol, et en général tous les accessoires et éléments d'équipements, procéder à la peinture de ceux-ci aussi souvent qu'il sera nécessaire et pourvoir au remplacement de tous éléments en cas de nécessité, même par suite de vétusté.

Il supportera toutes les réparations qui seraient nécessaires par suite du défaut d'exécution des réparations locatives ou d'entretien, ou de dégradations résultant de son fait ou de celui de son personnel ou de sa clientèle.

Il fera son affaire personnelle de toute modification, installation et en général de toute obligation qui pourrait être prescrite au cours du bail par l'administration (hygiène, sécurité, législation de travail...etc), de manière que le BAILLEUR ne puisse jamais être inquiété à ce sujet, ainsi que de toute autorisation administrative ou autre concernant son installation dans les lieux loués, et de l'exercice de l'activité autorisée par les présentes.

A l'expiration du bail, il rendra le tout en bon état de toutes réparations d'entretien et de fonctionnement, et en ayant pris soin de placer les installations hors gel.

Si pour une cause quelconque, le remplacement des installations ou appareils équipant le bien loué, devenait nécessaire, même par suite d'usure, de vétusté, de force majeure ou d'exigence administrative, il serait entièrement à la charge du LOCATAIRE, sans recours contre le BAILLEUR.

Le LOCATAIRE devra prévenir immédiatement le BAILLEUR de tous dommages et dégradations qui surviendraient dans les locaux loués et qui rendraient nécessaires des travaux qui, aux termes du présent bail seraient à sa charge. Faute de satisfaire à cette obligation, il serait responsable des préjudices de tous ordres engendrés par son silence ou par son retard.

### **GARANTIE**

Il garnira et tiendra constamment garni le bien loué d'objets mobiliers, matériels et s'il y a lieu de marchandises en quantité et de valeur suffisantes pour répondre en tous temps du paiement des loyers et charges et de l'exécution des conditions du bail.

### **JOUISSANCE**

Il devra jouir du bien loué paisiblement, en s'abstenant de faire quoi que ce soit qui puisse être susceptible de nuire à la tranquillité ou d'apporter un trouble de jouissance aux propriétaires ou locataires des immeubles dont dépendent les biens loués comme ceux des immeubles voisins.

Il devra se conformer strictement aux prescriptions de tout règlement, arrêté de police, règlement intérieur, etc... et veiller à toutes les règles de l'hygiène et de la salubrité etc...

### **EXPLOITATION**

Il devra exercer son activité en se conformant aux lois, règlements et prescriptions administratives pouvant s'y rapporter et particulièrement concernant les obligations dues à l'environnement et la pollution.

Il devra également respecter le règlement de copropriété et la réglementation de l'association syndicale.

### **ENSEIGNES**

Il pourra installer, après accord préalable du bailleur, une enseigne extérieure lumineuse ou non, portant son nom et la nature de son activité. Cette enseigne ne pourra être posée que sur la façade, au droit du local loué et sans pouvoir déborder de cette façade.

La pose de cette enseigne, lumineuse ou non, devra respecter la réglementation en vigueur ainsi que le règlement de la copropriété, le tout s'il en existe.

Il veillera à ce que les enseignes qu'il aura placées soient toujours solidement maintenues. Il sera seul responsable des accidents que leur pose, qui sera en tout état de cause à ses frais, risques et périls, ou leur existence pourrait occasionner.

Le BAILLEUR s'interdit tout droit d'affichage, sur les murs et toit des locaux loués.

### **CHANGEMENT DE DISTRIBUTION - MODIFICATIONS MATERIELLES APPORTEES AU BIEN**

Il ne pourra faire dans les locaux loués, sans le consentement exprès et par écrit du BAILLEUR, aucun travaux ni changement de distribution, aucune démolition, aucun percement de murs cloisons ou planchers, ni aucun changement de distribution. En cas d'autorisation ces travaux seront exécutés sous la surveillance et le contrôle de l'architecte du BAILLEUR dont les honoraires seront à la charge du LOCATAIRE

Le Bailleur pourra conditionner son accord à la remise des lieux dans leur état primitif lors de la cessation du bail.

### **AMELIORATIONS**

Tous travaux, embellissements et améliorations quelconques qui seraient faits par le LOCATAIRE même avec l'autorisation du BAILLEUR, deviendront en fin de bail la propriété de ce dernier, sans indemnité.

### **IMPOTS ET CHARGES DIVERS**

Il devra acquitter exactement les impôts, contributions et taxes à sa charge personnelle et dont le BAILLEUR pourrait être responsable sur le fondement des dispositions fiscales en vigueur. Il devra justifier de leur acquit, notamment en fin de bail et avant tout enlèvement d'objets mobiliers, matériels et marchandises.

Il remboursera au bailleur tous impôts ou taxes qui pourraient être créés par la suite et s'appliquant au bien loué, fussent-ils acquittés par le Bailleur.

### **ASSURANCES**

Il devra faire assurer et tenir constamment assurés pendant toute la durée du bail ses risques locatifs, ses mobiliers, vitrines, aménagements et installations contre les risques d'incendie, explosions, dégâts des eaux et le recours des voisins et des tiers, actes de malveillance, terrorisme, sabotage, émeutes et mouvements populaires.

Le Preneur devra également assurer à ses frais, en sa qualité de Locataire occupant, sa responsabilité civile pour tous les dommages corporels ou matériels pouvant être causés à des tiers, soit du fait de l'occupation des locaux, soit du fait de ses préposés soit du fait ou de l'usage des aménagements et installations.

Le Locataire s'oblige à fournir chaque année au Bailleur, sur simple demande de celui-ci, le justificatif de son assurance.

Dans le cas d'incendie, les sommes qui seront dues au Locataire par la ou les compagnies d'assurances formeront, aux lieu et place des objets mobiliers et du matériel, jusqu'au remplacement et au rétablissement de ceux-ci, la garantie du Bailleur, les présentes valant transport en garantie à celui-ci de toutes indemnités d'assurances, jusqu'à concurrence des sommes qui lui seraient dues, tous pouvoirs étant donnés au porteur d'une expédition ou d'un extrait des présentes, pour signifier le transport à qui besoin sera.

Clauses particulières :

a) Les polices d'assurances du Preneur devront, en outre, prévoir que leur résiliation ne pourra produire effet que quinze jours après notification de l'assureur au Bailleur.

b) Le Preneur renonce et fera renoncer sa compagnie d'assurances à tous recours contre le Bailleur.

En vue d'assurer l'exécution des stipulations qui précèdent, le LOCATAIRE devra adresser au BAILLEUR avant la prise de location des locaux, une copie de ses polices d'assurance.

c) Faute par le LOCATAIRE de souscrire, renouveler ou payer les primes des polices ci-dessus, le BAILLEUR se réserve le droit d'y faire procéder et réclamer au LOCATAIRE le remboursement des primes ainsi avancées.

d) En cas de sinistre, le LOCATAIRE devra déclarer à ses assureurs, aux assureurs du BAILLEUR et simultanément au BAILLEUR, tout sinistre qu'elle qu'en soit l'importance, même s'il n'en résulte aucun dégât apparent, et ce, dès qu'il en a connaissance et au plus tard dans les cinq jours.

e) Le LOCATAIRE s'engage à communiquer à ses assureurs, aux assureurs du BAILLEUR et au BAILLEUR, à la souscription et en cours de bail, tous éléments susceptibles d'aggraver le risque et de modifier le taux de prime applicable aux lieux loués.

Le LOCATAIRE sera tenu de laisser libre accès des lieux aux assureurs du BAILLEUR afin de leur permettre une bonne appréciation des risques à couvrir.

f) En cas de sinistre, si une règle proportionnelle est appliquée à l'indemnité que doit toucher le Bailleur du fait de l'inobservation par le LOCATAIRE des conventions ci-dessus, ce dernier sera tenu d'indemniser le Bailleur à concurrence du préjudice causé à celui-ci.

g) Le locataire fournira au Bailleur, à première demande de ce dernier, toutes justifications de la signature des polices ci-dessus visées et du règlement des primes correspondantes.

h) De convention expresse, toutes indemnités dues au preneur, par toutes compagnies d'assurances en cas de sinistre, pour quelque cause que ce soit seront affectées au privilège du Bailleur, le présent contrat valant, en tant que de besoin, transport à concurrence des sommes qui pourraient être dues.

Les primes d'assurances de l'immeuble, payées par le BAILLEUR, lui seront remboursées par le LOCATAIRE qui s'y oblige.

**VISITE DES LIEUX**

a) En cours de bail, le LOCATAIRE devra laisser le BAILLEUR, son représentant ou leur architecte et tous entrepreneurs et ouvriers pénétrer dans le bien loué et le visiter, pour constater son état, toutes les fois que cela leur paraîtra utile, à charge, en dehors des cas urgents, de prévenir au moins vingt-quatre heures à l'avance. Il devra également laisser pénétrer dans les lieux les ouvriers ayant à effectuer des travaux.

b) En cas de vente de l'immeuble et en fin de bail.

En cas de vente de l'immeuble, le LOCATAIRE devra laisser visiter les lieux. Cette faculté pourra être renouvelée autant de fois qu'il plaira au Bailleur, tant que l'immeuble ne sera pas vendu et elle profitera à tous les propriétaires successifs.

Le LOCATAIRE devra laisser visiter les lieux loués, pendant les six mois qui précéderont l'expiration du bail, dans les mêmes conditions que ci-dessus et devra, pendant ce temps, laisser le BAILLEUR apposer, sur le local, un écriteau ou une enseigne indiquant que les locaux sont à louer, ainsi que les noms, adresse et numéro de téléphone de la personne chargée de la location.

Dans ces divers cas, les visites pourront avoir lieu par toutes personnes munies d'une autorisation du BAILLEUR ou de son représentant.

### **DEMOLITION OU DESTRUCTION DE L'IMMEUBLE, EXPROPRIATION**

Dans le cas où, pour une cause quelconque (vices de construction, alignement, reculement etc...) et pour toute autre cause indépendante de la volonté du BAILLEUR, l'immeuble dont dépendent les lieux loués viendrait à être démoli ou détruit, entièrement ou partiellement, le présent bail serait résilié purement et simplement, sans indemnité à la charge du BAILLEUR.

Le présent bail sera également résilié purement et simplement, sans indemnité à la charge du Bailleur, en cas d'expropriation pour cause d'utilité publique.

Le tout, sous réserve, des droits ouverts, le cas échéant, aux preneurs de baux de locaux à usage commercial, industriel ou artisanal, par les dispositions législatives et réglementaires.

### **CHANGEMENT D'ETAT**

Le changement d'état du LOCATAIRE ou de l'occupant, qu'il soit personne physique ou morale, devra être notifié au BAILLEUR, dans le mois de l'événement, sous peine de résiliation des présentes, si bon semble au BAILLEUR, et sous réserve des formalités prévues à l'article 1690 du Code civil.

### **TRAVAUX**

Le Locataire souffrira que le Bailleur fasse, pendant la durée du bail, au bien loué, quelles qu'en soient l'importance et la durée, alors même que cette durée excéderait quarante jours et sans pouvoir prétendre à aucune indemnité, interruption ou diminution du loyer, à la condition toutefois qu'ils soient exécutés sans interruption, tous travaux quelconques qui pourraient devenir nécessaires et notamment tous travaux de réparations, reconstructions, surélévations, agrandissements, ainsi que tous travaux aux murs mitoyens, passages de canalisations, pose de poteaux ou piliers et également tous travaux quelconques, tels que tous travaux d'améliorations ou de constructions nouvelles, que le Bailleur estimerait nécessaires, utiles ou même simplement convenables de faire exécuter.

Le Locataire devra déposer à ses frais et sans délai tous coffrages et décorations ainsi que toutes installations qu'il aurait faites et dont l'enlèvement serait utile pour la recherche et la réparation des fuites de toute nature, de fissures dans les conduits de fumée ou de ventilation notamment après incendie ou infiltrations et pour l'exécution du ravalement, ainsi qu'en général tous agencements, enseignes, etc... dont l'enlèvement sera utile pour l'exécution des travaux.

Il est précisé que dans les locaux pourront exister des trappes de visite pour l'accès aux canalisations de climatisation, eau, d'électricité, de téléphone, de télex, etc... qui seraient susceptibles de desservir d'autres locaux contigus.

L'ouverture des dites trappes devra toujours être autorisée ainsi que le passage des ouvriers et autres hommes de l'Art pour les travaux de connexion, notamment, eau, électriques, téléphoniques et téléx.

## **ARTICLE 9 - CESSION - SOUS-LOCATION**

Toute sous-location, totale ou partielle, ou plus généralement toute mise à disposition des lieux au profit d'un tiers, de quelque manière et sous quelque forme que ce soit, même à titre gratuit et précaires sont interdites.

Toute cession isolée du droit au bail, totale ou partielle, sous quelque forme que ce soit, est interdite.

## **ARTICLE 10 - TOLERANCES**

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

## **ARTICLE 11 - LOIS**

Pour tout ce qui n'est pas prévu aux présentes, les parties entendent se soumettre aux lois.

Le présent accord est soumis à l'application du droit français et communautaire.

## **ARTICLE 12 - FIN DE BAIL**

En fin de contrat, qu'elle qu'en soit la cause, le PRENEUR rendra les lieux loués en bon état de toutes réparations locatives et d'entretien.

Un état des lieux de sortie sera réalisé entre les parties avant la date de libération des lieux. A défaut, il pourra être réalisé par un Huissier désigné par le Bailleur

Remise des clefs :

Le LOCATAIRE rendra les clefs des locaux le jour où finira son bail, ou le jour du déménagement si celui-ci le précède, nonobstant tout prétendu délai de faveur, d'usage ou de tolérance. La remise des clefs ou leur acceptation par le BAILLEUR ne supportera aucune atteinte à son droit de répéter contre le LOCATAIRE le coût des réparations de toute nature dont le LOCATAIRE est tenu suivant la loi et les clauses et conditions du bail.

Il est, en outre, expressément convenu entre les parties que le LOCATAIRE devra, préalablement à tout enlèvement, même partiel, de mobiliers, matériels, agencements, équipements, justifier au BAILLEUR, par présentation des acquits, du paiement des contributions à sa charge, notamment taxe professionnelle, tant pour les années écoulées que pour les années en cours, et du paiement de tous les termes de loyer.

Le LOCATAIRE devra prévenir le BAILLEUR de la date de son déménagement un mois à l'avance afin de permettre au BAILLEUR de faire à l'administration fiscale les déclarations voulues.

En fin de bail, le Locataire devra avoir pris toutes dispositions afin de maintenir l'ensemble des installations Eau et chauffage Hors Gel. A défaut d'avoir satisfait à cette obligation il sera responsable de l'ensemble des conséquences liées à cette inexécution.

## ARTICLE 13 - CONDITIONS FINANCIERES

### LOYER

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel hors charges (en valeur mars 2015) et hors taxes de :

- Pour la partie principale (1573,99 m<sup>2</sup> et 12 places de stationnement) de **CENT SOIXANTE TREIZE MILLE CENT TRENTE QUATRE EUROS ET DIX SEPT CENTIMES (173.134,17 Euros) par an.**

- Pour la partie secondaire (38 places de stationnement) de **DIX HUIT MILLE DEUX CENT QUARANTE EUROS (18.240,00 Euros) par an.**

- Pour la partie complémentaire :

Un local de bureau situé en Rez de Chaussée bas (120 m<sup>2</sup> et 1 place de stationnement) de **TREIZE MILLE DEUX CENT EUROS (13.200 Euros) par an.**

Quatre locaux d'archivage situés en R-1 (4 locaux pour 140,70 m<sup>2</sup>) de **SEPT MILLE TRENTE CINQ EUROS (7.035,00 Euros) par an.**

Un local technique Informatique situés entre R+1 et R+2 (1 locaux pour 34,60 m<sup>2</sup>) de **DEUX MILLE QUATRE CENT VINGT ET UN EUROS (2.421,00 Euros) par an.**

### INDEXATION DU LOYER

Le loyer sera révisé automatiquement chaque année à la date anniversaire du présent bail en fonction de la variation de l'indice des loyers des activités tertiaires tel qu'il est publié actuellement par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques, par abréviation " I.N.S.E.E. " .

L'indice de base sera le dernier indice connu lors de l'entrée en jouissance.

Dans le cas où l'indice de variation ne serait pas publié lors de la date fixée pour la révision, le terme sera provisoirement payé sur la base du loyer antérieur et réajusté lors de la première échéance qui suivra la publication de l'indice.

En cas de remplacement de cet indice, le nouvel indice lui sera substitué de plein droit dans les conditions et selon le coefficient de raccordement fixé.

Pour le cas où l'indice cesserait d'être publié et à défaut de son remplacement, les parties se mettront d'accord pour lui substituer un autre indice. A défaut d'accord, l'indice de remplacement sera déterminé par deux experts choisis d'un commun accord ou désignés d'office à la requête de la partie la plus diligente par Monsieur Le Président du tribunal de Grande Instance du lieu du bien loué. En cas de désaccord, ces experts pourront s'adjoindre un troisième expert qui sera désigné par le Président sur simple requête de la partie la plus diligente.

Si pour une raison quelconque le Bailleur négligeait de se prévaloir du bénéfice de la présente clause, le fait d'encaisser le loyer à l'ancien taux ne saurait être en aucun cas considéré comme une renonciation implicite à invoquer le jeu de l'indexation. Pour pouvoir être prise en considération, cette renonciation devra résulter d'un accord écrit.

Les parties conviennent expressément que le loyer défini dans les conditions particulières ci-après est un loyer minimum qui ne pourra en aucun cas être révisé à la baisse y compris à la suite des révisions successives en application de la clause d'échelle mobile, cette clause étant déterminante du consentement du bailleur.

### CHARGES

Le LOCATAIRE devra rembourser au BAILLEUR en sus du loyer l'ensemble des charges afférentes aux locaux loués, et avancées par le BAILLEUR, le loyer étant stipulé "net de charges", et notamment :

- celles récupérables en contrepartie des services rendus liés à l'usage des différents éléments du bien loué, qu'ils soient privatifs ou communs,

#### Et notamment :

##### Charges communes

Le PRENEUR devra régler au BAILLEUR sa quote-part de la dépense supportée par le BAILLEUR dans toutes les charges communes de l'ensemble immobilier dont dépendent les locaux loués. Cette quote-part sera calculée au prorata de la surface des locaux, objet des présentes, par rapport à la surface globale des locaux privatifs loués dont le BAILLEUR est propriétaire.

L'ensemble des charges communes de l'ensemble immobilier correspondra à des dépenses engagées pour compte commun de l'ensemble des PRENEURS, qu'il s'agisse des dépenses engagées par le BAILLEUR ou tout autre organe de gestion.

Elles comprennent notamment, sans que cette liste soit limitative, les dépenses exposées pour :

1 - l'entretien, le fonctionnement, les réparations et rénovations de toute nature des parties, installations réseaux et équipements communs, tant en ce qui concerne les structures ou sols que les divers réseaux, les décorations, les circulations extérieures, les végétaux, etc....,

2 - toutes les dépenses rendues nécessaires par la réglementation et les compagnies d'assurances pour la sécurité contre l'incendie,

3 - les frais de fonctionnement, de gestion de l'ensemble immobilier...,

4 - eau, électricité des parties communes.

5 - l'ensemble de frais inhérents à la présence d'un gardien de l'immeuble, comme notamment, sa rémunération sous quelque forme qu'elle soit.

6 - l'ensemble des charges liées à la mise à disposition au profit de l'ensemble des locataires de l'ensemble immobilier dont dépendent les locaux loués, d'un local à usage de cafétéria et d'un local à usage des fumeurs, ces charges comprenant notamment la valeur locative desdits locaux.

##### Charges privatives

Le PRENEUR remboursera, en outre, au BAILLEUR, toutes les dépenses directement imputables aux locaux dont il est locataire, ou qu'il occupe, c'est-à-dire notamment, sans que cette liste soit limitative :

- les frais occasionnés par l'entretien ordinaire, les réparations mises à sa charge aux termes des présentes,

- les frais d'alimentation en fluide chauffant et en fluide réfrigérant des locaux loués, eau, électricité, chauffage collectif de l'immeuble, le cas échéant,

- le LOCATAIRE remboursera au BAILLEUR l'ensemble des taxes et impôts afférents aux locaux loués et notamment : la taxe d'enlèvement des ordures ménagères et taxe de balayage.

- en général, toutes les charges locatives, ainsi que toutes les charges fiscales,

existantes ou à venir, relatives au bien loué.

Le remboursement des sommes ci-dessus au bailleur s'effectuera par appel d'une provision versée par le Preneur avec chaque terme de loyer, laquelle provision demeurera révisable à tout moment en fonction des dépenses.

Les provisions viendront en déduction des charges réelles, calculées annuellement.

Le Bailleur effectuera un arrêté annuel des comptes.

Il s'engage donc à fournir au Preneur un décompte exact des charges pour toute l'année écoulée qui devra être adressé dans un délai de trois mois de l'expiration de ladite année.

Le décompte exact des charges sera accompagné de l'ensemble des justificatifs nécessaires.

Si, en fin d'année, le montant des provisions versées se révèle inférieur au montant des charges réelles, le Preneur s'engage à rembourser la différence sur premier appel du Bailleur ; les sommes trop versées viendront en déduction des provisions de l'année en cours.

Par ailleurs, il est précisé que le classement ERP spécifique du site (ERP 2ème catégorie de type R au sens de la réglementation incendie) a nécessité la mise en place d'un contrat de surveillance général du site. Le preneur reconnaît en avoir été pleinement informé et accepte que ce contrat soit intégré dans les charges générales selon les règles de répartition habituelles.

Le Preneur versera au Bailleur, en même temps que chaque terme de loyer, une provision sur les charges, taxes et prestations à sa charge.

Cette provision est fixée pour les locaux loués à TRENTE SEPT MILLE SEPT CENT SOIXANTE QUINZE EUROS (37.775,00 Eur) par an, hors taxe foncière, payable par trimestre en même temps que le loyer, et sera ajustée chaque année en fonction des dépenses effectuées l'année précédente.

Un tableau récapitulatif des charges est demeuré annexé aux présentes.

Ce loyer et la provision sur charges seront payables d'avance les premiers janvier, avril, juillet et octobre de chaque année.

#### **TAXE FONCIERE**

De convention expresse entre les parties, le Locataire remboursera au Bailleur la totalité de la taxe foncière afférente à la surface louée. . Le montant de la taxe foncière est estimé pour les locaux loués à 22 035 € net par an (valeur 2015).

#### **TAXE A LA VALEUR AJOUTEE**

Le Bailleur déclare vouloir assujettir le bail à la taxe à la valeur ajoutée qui sera à la charge du Preneur en sus du loyer et des charges ci-dessus fixés, et acquittée entre les mains du Bailleur en même temps que chaque règlement.

Il reconnaît avoir été averti par le notaire soussigné de l'obligation de souscrire auprès du service des impôts compétent, la déclaration prévue à l'article 286 alinéas 1 et 2 du Code général des impôts. L'option à la taxe à la valeur ajoutée prend effet le premier jour du mois au cours duquel elle est formulée au service des impôts.

L'assujettissement du bail à la taxe sur la valeur ajoutée dispense du paiement de la contribution sur les revenus locatifs.

#### **MODALITES DE PAIEMENT**

Le loyer et les provisions éventuelles seront payés au BAILLEUR, ou à toute personne désignée, par virement bancaire ou tout autre moyen de paiement (ce qui est accepté par le LOCATAIRE), selon les modalités suivantes :

- Périodicité : trimestriellement et d'avance,
- Echéance : le 1er des mois de janvier, avril, juillet et octobre de chaque année.

Le BAILLEUR sera tenu d'en donner gratuitement quittance au LOCATAIRE.

Dans le cas où le recouvrement des loyers et provisions pour charges aurait lieu plus de huit jours après l'échéance fixée, et après une mise en demeure demeurée infructueuse, le LOCATAIRE, devra payer en plus des sommes dues au BAILLEUR, et ce à titre d'indemnité, une majoration égale à dix pour cent (10%) du montant de cette mise en recouvrement si ce recouvrement a lieu avant tout exploit d'huissier et à douze pour cent (12%) des mêmes sommes si le recouvrement devait être poursuivi par voie judiciaire, n'eût-il été délivré qu'un simple commandement.

Tout retard dans le paiement des loyers produira un intérêt au taux de 1,50% par mois de retard, tout mois commencé étant du en entier.

Dans le cas où le BAILLEUR serait dans l'obligation de faire intervenir un officier ministériel ou d'intenter une action en justice en sus de l'indemnité dont le taux est ci-dessus fixé, les frais, droits et honoraires occasionnés par cette intervention ou cette action seraient à la charge du LOCATAIRE, s'il y a lieu.

#### **DEPOT DE GARANTIE**

Le bailleur ne souhaite pas recevoir de dépôt de garantie.

Toutefois, s'il le juge utile, il pourra demander à tout moment, ce dont le preneur prend acte, le versement de ce dépôt d'un montant correspondant à un trimestre de loyer au moment de cette demande, à titre de dépôt de garantie de l'exécution de toutes les clauses du présent contrat.

Ce dépôt de garantie restera sur le compte du bailleur pendant toute la durée du bail et ne sera pas révisable ni productif d'intérêts, tant en cours de contrat que lors des renouvellements successifs éventuels.

Il sera restitué dans un délai maximum de deux mois après le départ effectif du preneur, déduction faite, le cas échéant, des sommes restant dues au bailleur et des sommes dont celui-ci pourrait être tenu au lieu et place du preneur, sous réserve qu'elles soient dûment justifiées, et sous réserve de la justification du changement d'adresse du preneur auprès du percepteur de la situation des lieux loués.

En aucun cas le preneur ne pourra imputer le loyer et ses accessoires sur le dépôt de garantie.

### **ARTICLE 14 - CLAUSE PENALE**

En cas de résiliation du bail dans les conditions ci-dessus énoncées, et à titre de clause pénale, le Bailleur conservera, à l'effet de l'indemniser des dommages encourus, l'ensemble des sommes par lui détenues au titre des loyers versés d'avance et du dépôt de garantie, sans préjudice de son droit au paiement des loyers courus ou à courir, y compris le terme commencé au moment de la sortie des lieux, du prix des réparations mises conventionnellement à la charge du Locataire, et sous réserve de tous autres droits et actions.

En cas de résiliation de plein droit ou judiciaire, le montant total des loyers d'avance ainsi que le dépôt de garantie, restera acquis au bailleur à titre d'indemnisation forfaitaire et irréductible du seul préjudice résultant de cette résiliation, 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.

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 majorée de 50 %.

#### **ARTICLE 15 - REGLEMENTATION SUR L'AMIANTE**

Chacune des parties reconnaît que le Notaire soussigné l'a pleinement informée des dispositions du décret numéro 96-97 du 7 Février 1996 et des textes subséquents imposant au propriétaire d'immeuble l'obligation de rechercher, sous peine de sanctions pénales, la présence de matériaux contenant de l'amiante.

Le Bailleur déclare faire son affaire personnelle du respect de cette réglementation de manière à n'apporter aucune nuisance au Preneur sauf celle éventuelle de l'accomplissement des travaux pouvant être mis à la charge du Bailleur.

Le Bailleur déclare qu'un état constatant la présence ou l'absence de matériaux ou produits de la construction contenant de l'amiante a été réalisé par la société .

Cet état est annexé aux présentes.

#### **ARTICLE 16 - DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE**

Le BAILLEUR déclare que LE BIEN entre dans le champ d'application des articles R 134-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation et qu'il a fait établir un diagnostic de performance énergétique par la société , dont un exemplaire est demeuré annexé aux présentes après mention.

Le Locataire reconnaît avoir été informé que selon l'article L 271-4, II du Code de la construction et de l'habitation, il ne peut se prévaloir à l'encontre du Bailleur des informations contenues dans le diagnostic de performance énergétique qui n'a qu'une valeur informative.

#### **ARTICLE 17 - LUTTE CONTRE LES TERMITES**

Le Notaire informe les parties de l'obligation qui leur est faite de déclarer à la Mairie la présence de termites dans l'immeuble.

Le propriétaire de l'immeuble déclare n'avoir pas à ce jour effectué une telle déclaration à la Mairie.

#### **ARTICLE 18 - PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT**

Le Bailleur déclare qu'à sa connaissance le bâtiment dans lequel se trouvent les locaux objets des présentes et son terrain d'assiette n'ont pas été utilisés aux fins d'une activité nuisible pour l'environnement ou réglementée dans ce cadre, et notamment qu'ils n'ont accueilli aucune installation classée autorisée ou simplement déclarée.

De son côté, le Preneur devra informer le Bailleur de tout projet qui, bien que conforme à la destination convenue entre les parties, pourrait avoir une incidence sur la législation ou la réglementation applicable en matière d'environnement.

Le Preneur restera seul responsable de tous dommages causés à l'environnement par son exploitation.

Le Preneur, ayant l'obligation de remettre au Bailleur en fin de bail le bien loué exempt de substances dangereuses pour l'environnement, supportera en tant que de besoin toutes les conséquences juridiques et financières d'une éventuelle remise en état des locaux.

### **ARTICLE 19 - PLAN DE PREVENTION DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES PREVISIBLES**

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

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

#### Etat des risques

Un état des risques en date de ce jour fondé sur les informations mises à disposition par le Préfet est annexé.

A cet état sont joints :

- La cartographie du ou des risques majeurs existants sur la commune.
- La liste des arrêtés de catastrophe naturelle de la commune.

#### Zonage réglementaire pour la prise en compte de la sismicité

L'immeuble est situé dans une zone très faible.

#### Aléa – Retrait gonflement des argiles

Aux termes des informations mises à disposition par la Préfecture du département, le BIEN n'est actuellement pas concerné par la cartographie de l'aléa retrait gonflement des argiles établie par le Ministère de l'écologie, de l'énergie et du développement durable et de la mer ainsi que par la direction départementale de l'équipement.

#### Absence de sinistres avec indemnisation

En application de l'article L 125-5 IV du Code de l'environnement, le propriétaire déclare que, pendant la période où il a détenu l'immeuble celui-ci n'a pas subi de sinistres ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L 125-2 ou de l'article L 128-2 du Code des assurances.

### **ARTICLE 20 - ELECTION DE DOMICILE**

Pour l'exécution du présent bail, les parties font élection de domicile :

Le Bailleur en son siège indiqué en tête des présentes,

Le Locataire en son siège indiqué en tête des présentes.

Il est expressément fait attribution de compétence aux Tribunaux de REIMS pour toutes les instances et procédures et ce, même en cas de pluralité d'instances ou de parties, ou même d'appel en garantie.

### **ARTICLE 21 - FRAIS**

Tous les frais, droits et honoraires du présent acte et tous ceux qui en seront la suite ou la conséquence, y compris le coût de la copie exécutoire à remettre au bailleur, seront supportés par le preneur qui s'y oblige.

## **ARTICLE 22 - COPIE EXECUTOIRE**

Les parties désirant dès à présent constituer un titre exécutoire au bailleur requièrent expressément le Notaire soussigné de lui délivrer, aux frais du Locataire, une copie exécutoire nominative.

## **ARTICLE 23 - DECLARATIONS**

Le BAILLEUR déclare ce qui suit :

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

Il n'a jamais été en état de faillite, liquidation judiciaire, règlement judiciaire ou règlement transactionnel.

Il n'est pas en état de cessation de paiement.

Il déclare en outre qu'il n'existe à sa connaissance aucun droit concédé par lui à un tiers, aucune restriction d'ordre légal et plus généralement aucun empêchement quelconque de nature à faire obstacle aux présentes.

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

- qu'il n'est pas et n'a jamais été en instance d'être en état de cessation de paiements, liquidation judiciaire, règlement judiciaire, redressement, suspension provisoire des poursuites ou procédures similaires ;

- qu'il ne fait pas et n'a pas fait l'objet de poursuites pouvant aboutir à la confiscation de ses biens ;

- et qu'il ne se trouve pas dans un des cas d'incapacité prévus pour l'exercice d'une profession commerciale.

### **MENTION LEGALE D'INFORMATION**

L'office notarial dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes.

Pour la réalisation de la finalité précitée, vos données sont susceptibles d'être transférées à des tiers, notamment :

- les partenaires légalement habilités tels que les services de la publicité foncière de la DGFIP,

- les offices notariaux participant à l'acte,

- les établissements financiers concernés,

- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales.

En vertu de la loi n°78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, les parties peuvent exercer leurs droits d'accès et de rectification aux données les concernant en s'adressant au correspondant Informatique et Libertés désigné par l'office à : [cil@notaires.fr](mailto:cil@notaires.fr).

### **FORMALISME LIE AUX ANNEXES**

Les annexes, s'il en existe, font partie intégrante de la minute.

Lorsque l'acte est établi sur support papier les pièces annexées à l'acte sont revêtues d'une mention constatant cette annexe et signée du notaire, sauf si les feuilles de l'acte et des annexes sont réunies par un procédé empêchant toute substitution ou addition.

Si l'acte est établi sur support électronique, la signature du notaire en fin d'acte vaut également pour ses annexes.

**DONT ACTE sans renvoi**

Généré en l'office notarial et visualisé sur support électronique aux lieu, jour, mois et an indiqués en entête du présent acte.

Et lecture faite, les parties ont certifié exactes les déclarations les concernant, avant d'apposer leur signature sur tablette numérique.

Puis Monsieur Pierre VIAL, clerc habilité à cet effet et assermenté, qui a recueilli l'image de leur signature manuscrite a signé également sur tablette numérique. Le présent acte a été signé par le notaire le même jour selon un procédé de signature électronique sécurisé.

PROJET