

silic

PARC TERTIAIRE SILIC D'ANTONY

CONTRAT DE BAIL

SILIC / SANTE ET FITNESS



SOCOMIE DR SUD
PARC TERTIAIRE SILIC
50, avenue Robert Schuman
BP 30450
94593 RUNGIS CEDEX

Service Clientèle

01 45 12 50 20 0 820 839 839
8,000 SURTAXE / MN

Service Administratif

Tel. : 01.45.12.50.20

Fax : 01.45.12.50.80

www.socomie.fr

www.silic.fr

MU

LCE

BG/1502- A2011.25

BAIL DE LOCAUX COMMERCIAUX & INDUSTRIELS

soumis aux dispositions du décret n° 53-960 du 30 Septembre 1953 pour la partie réglementaire et aux articles L145-1 et suivants du Code de Commerce pour la partie législative

CHAPITRE 1

CONDITIONS DE LOCATION

- Article 1 - Désignation des lieux
- Article 2 - Destination des lieux
- Article 3 - Durée de la location
- Article 4 - Prix et mode de paiement du loyer - Indexation
- Article 5 - Garantie
- Article 6 - Assurance
- Article 7 - Sous-location/Cession
- Article 8 - Défaut d'exécution des clauses du Bail
- Article 9 - Procédure collective
- Article 10 - Obligations du preneur en fin de Bail

CHAPITRE 2

CONDITIONS D'ENTRETIEN ET D'UTILISATION DES LIEUX LOUES

- Article 11 - Entretien des lieux loués
- Article 12 - Conditions d'utilisation des lieux loués
- Article 12bis - Risques naturels et technologiques majeurs

CHAPITRE 3

CONDITIONS D'UTILISATION DES OUVRAGES COMMUNS - CHARGES

Section 1 - Parties communes

- Article 13 - Définition des parties communes générales

Section 2 - Conditions d'utilisation des parties communes

- Article 14 - Conditions générales d'utilisation des parties communes générales
- Article 15 - Conditions d'utilisation de la voirie
- Article 16 - Eclairage des parties communes et espaces verts

Section 3 - Charges

- Article 17 - Définition des charges - Répartition

CHAPITRE 4

CLAUSES PARTICULIERES ET DEROGATOIRES

ENTRE LES SOUSSIGNEES

La SOCIETE IMMOBILIERE DE LOCATION POUR L'INDUSTRIE ET LE COMMERCE - SILIC - S.A.
au capital de 69.743.744 euros, ayant son siège social à NANTERRE (92000) - 31 boulevard des Bouvets -
immatriculée sous le numéro 572 045 151 RCS NANTERRE - APE 6820B

Représentée par **Le Directeur Général Adjoint**
Bruno MEYER

Ci-après dénommée "LE BAILLEUR"

d'une part,

ET

La Société SANTE ET FITNESS
SARL au capital de 7 622.45 euros
Ayant son siège social sis 21 rue André Theuriet - 92340 BOURG LA REINE

R.C.S : 400 301 297 NANTERRE
N° SIRET : 400 301 297 00034
Code APE : 9311 Z

Représentée par Monsieur Jean-Sébastien GUILLOU / Gérant

Ci-après dénommée "LE PRENEUR"

d'autre part,

IL EST AU PREALABLE EXPOSE CE QUI SUIT :

Le Bailleur est propriétaire d'un ensemble immobilier dénommé Parc d'Affaires SILIC, ensemble
comprenant notamment un bâtiment à usage industriel et commercial sis à :

7 rue Georges Besse
SILIC 24
92182 ANTONY CEDEX

Le Preneur est parfaitement informé du caractère nécessairement évolutif d'un tel ensemble immobilier et
déclare en accepter les conséquences, notamment sur les parties à usage commun.

LCE
nu

CECI EXPOSE, IL EST ARRETE ET CONVENU CE QUI SUIIT :

Le Bailleur donne à bail au Preneur qui accepte les locaux ci-après désignés, situés dans le bâtiment visé à l'exposé.

Le présent bail est consenti par le Bailleur et accepté par le Preneur dans le cadre des dispositions du décret n°53-960 du 30 septembre 1953 modifié, pour la partie réglementaire et aux articles L145-1 et suivants du Code de Commerce pour la partie législative ainsi que sous les charges et conditions ordinaires de droit et sous celles qui suivent que le Preneur s'oblige à respecter. Elles seront applicables tant au Preneur qu'à tous les cessionnaires ou autres occupants réguliers des lieux et tant au présent bail qu'à ses éventuels renouvellements.

CHAPITRE 1**CONDITIONS DE LOCATION****ARTICLE 1 - DESIGNATION DES LIEUX**

Des locaux à usage industriel et commercial sis dans le "Parc d'affaires SILIC" à ANTONY bâtiment LAVOISIER et dont la surface locative hors œuvre nette s'établit à :

436.00 m²

	RDC	ETAGE	TOTAL M2
Activités	398.00	0.00	398.00
Haute Technologie	0.00	0.00	0.00
Bureaux	0.00	0.00	0.00
Quote-part Parties Communes	38.00	0.00	38.00
<u>TOTAL M²</u>	436.00	0.00	436.00

ainsi que lesdits locaux s'étendent, se poursuivent et comportent, le Preneur déclarant en avoir une parfaite connaissance pour les avoir vus et visités, en vue des présentes et les trouver conformes à l'exercice de son activité.

Il est d'ores et déjà expressément accepté par les parties qu'une variation par rapport aux surfaces ci-dessus indiquées, en plus ou en moins, ne pourra justifier ni augmentation, ni diminution de loyer, les parties se référant à la consistance des lieux tels qu'ils existent.

Les locaux seront remis au Preneur dans les conditions résultant du procès-verbal d'entrée dans les lieux contradictoire qui sera établi lors de la prise d'effet du bail. Ledit procès-verbal pourra être établi, à l'initiative du Bailleur, par voie d'huissier, les frais en découlant étant supportés par le Preneur. A défaut d'établissement d'état des lieux du fait du Preneur, celui-ci sera réputé avoir reçu les locaux en parfait état.

Le Preneur ne pourra formuler aucune réclamation du fait de constructions mitoyennes ou non, susceptibles de modifier notamment les vues et l'environnement des locaux faisant l'objet du présent bail.

ARTICLE 2 - DESTINATION DES LIEUX

Le Preneur déclare que la présente location est faite pour l'exercice de l'activité ci-après :

- ♦ Salle de remise en forme, enseignement d'arts martiaux, solarium, sona, uva, vente de produits diététiques et vêtements de sport.
- ♦ CODE APE : 9311 Z

Le Preneur s'interdit d'exercer dans les lieux toute activité soumise à autorisation ou déclaration aux termes de la Loi du 19 Juillet 1976 codifiée dans le Code de l'environnement et des textes subséquents.

Au cas où l'activité qu'exerce ou que viendrait à exercer le Preneur serait ou viendrait à être soumise à autorisation administrative, le Preneur s'engage à en faire son affaire et à prendre en charge nonobstant toute disposition contraire, tous frais, impôts et taxes qui en résulteraient, notamment au titre des articles L520-1, R520-1, A520-1 du Code de l'Urbanisme.

Tout changement de destination des locaux présentement loués, y compris les modifications apportées à leurs aménagements, après accord écrit du Bailleur, devra être réalisé dans le strict respect de la réglementation en vigueur, sous l'entière responsabilité du Preneur et à ses frais.

Un refus d'autorisation ne pourra jamais être invoqué pour suspendre ou écarter l'application d'une seule des clauses, charges et conditions du présent contrat.

Le Bailleur ne sera pas responsable de la concurrence que pourrait subir le Preneur de la part de toutes personnes physiques ou morales installées dans les divers locaux et bâtiments voisins propriété ou non du Bailleur.

Le Bailleur se réserve, au surplus, le droit de louer pour l'exercice de la même activité et sans que le Preneur puisse formuler aucune réclamation à ce sujet, tous locaux lui appartenant, ces locaux fussent-ils contigus ou situés dans le voisinage immédiat des locaux présentement loués.

ARTICLE 3 - DUREE DE LA LOCATION

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de neuf années entières et consécutives qui commencent à courir le :

4 AVRIL 2011 pour se terminer le 3 AVRIL 2020

Il est résiliable à la fin de chaque période triennale à la seule volonté du Preneur, à charge pour lui de prévenir le Bailleur de ses intentions dans les formes et délais prévus à l'article L145-9 du Code de Commerce.

Si contre toute attente, il se maintenait en possession, il devrait être considéré comme occupant sans droit, ni titre et son expulsion sera poursuivie par le Bailleur par tout moyen de droit.

En outre, dans ce cas, il sera mis à la charge de l'occupant une indemnité d'occupation qui sera égale au double du montant du dernier loyer facturé augmentée des charges et accessoires prévus au présent bail et payable dans les mêmes conditions que les loyers, charges et accessoires ci-après visés, et ce, jusqu'à la libération définitive de lieux.

CLF
MV

ARTICLE 4 - PRIX ET MODE DE PAIEMENT DU LOYER - INDEXATION**1. Loyer**

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel, en principal, de 36 970.00 EUR (trente six mille neuf cent soixante dix euros) hors taxes, hors charges, pour l'ensemble des lieux loués définis ci-dessus.

Le Preneur s'engage à acquitter le montant de ce loyer par trimestre et d'avance, en quatre paiements égaux, aux époques ordinaires de l'année, à savoir : les 1er Janvier, Avril, Juillet et Octobre.

2. Indexation du loyer**a) Indexation**

Le loyer sera indexé chaque année à la date anniversaire de prise d'effet du bail, en fonction des variations de l'indice du coût de la construction, tel qu'il est publié trimestriellement par l'INSEE (base 100 au 4ème trimestre 1953).

En cas de cessation de publication ou de disparition de l'indice choisi et si un nouvel indice était publié afin de se substituer à celui actuellement retenu, le loyer se trouvera de plein droit indexé sur ce nouvel indice et le passage de l'ancien indice au nouveau s'effectuerait en utilisant le coefficient de raccordement nécessaire.

Dans le cas où l'indice choisi ne pourrait être appliqué et si aucun indice de remplacement n'était publié, les parties conviennent :

- ♦ de leur substituer un indice choisi d'un commun accord entre elles
- ♦ à défaut d'accord entre les parties sur un indice, l'indice de remplacement et son coefficient seront déterminés par un expert désigné par les parties.

Faute d'accord entre les parties sur le nom de cet expert, celui-ci sera désigné par ordonnance de Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance compétent, à la requête de la partie la plus diligente.

Lors de chaque indexation, le loyer sera calculé par application de la formule suivante :

$$Li = La \times \frac{I2}{I1}$$

dans laquelle :

- Li : nouveau loyer après indexation
- La : loyer en cours avant indexation
- I1 : indice retenu pour le calcul du loyer en cours
- I2 : indice retenu pour l'indexation à effectuer

Il est précisé :

- ♦ que pour la première indexation du loyer, l'indice I1 est celui du 4ème trimestre 2010 à paraître
- ♦ que la période d'indexation entre I2 et I1 ne pourra être supérieure à un an.

M V
L C E

- Le jeu de la clause d'indexation n'étant subordonné à aucune notification, l'indexation s'appliquera de plein droit ; le fait de ne pas avoir immédiatement ajusté le loyer n'entraînera aucune déchéance dans le droit des parties de réclamer l'application ultérieure de l'indice avec effet rétroactif. Ceci étant, le Bailleur aura la faculté de renoncer unilatéralement à indexer le loyer à toute échéance en totalité ou en partie ; étant précisé qu'une telle renonciation ne l'empêchera pas de rattraper les quotes-parts de loyers non appelés et/ou d'appliquer à nouveau la clause d'indexation par la suite.

Cette clause d'indexation est une clause substantielle du présent bail sans laquelle le Bailleur n'aurait pas contracté.

b) Sens de la variation de l'indexation

Dans l'hypothèse où la variation de l'indice conduirait à une diminution théorique du montant du loyer, la clause d'indexation ne s'appliquera pas, de manière à ce que le loyer ne puisse jamais diminuer d'une année sur l'autre.

Dans l'hypothèse où la variation de l'indice redeviendrait positive, le loyer sera indexé conformément aux dispositions du paragraphe 2.a) ci-dessus.

c) Divisibilité de la clause d'indexation

Dans la commune intention des parties, les stipulations du paragraphe 2 « Indexation du loyer » sont divisibles, de sorte qu'en cas d'inapplicabilité de l'une d'entre elles quelle qu'en soit la cause, les autres demeureront en vigueur et applicables entre les parties.

3. Modalités de paiement

Le Preneur autorise expressément le Bailleur ou le Mandataire de son choix à prélever sur le compte bancaire dont les références sont communiquées au plus tard à la signature des présentes par le Preneur au Bailleur, lors de leurs échéances, les sommes qui lui sont dues au titre du loyer et de ses accessoires et plus généralement de toutes sommes dues par le Preneur au Bailleur.

Le premier paiement interviendra le 4 avril 2011.

4. Régime fiscal

Le Bailleur déclare expressément opter pour l'assujettissement de ses loyers et prestations à la T.V.A., ce qui est accepté par le Preneur.

Le loyer, les charges et accessoires se trouveront donc majorés de la T.V.A. au taux en vigueur lors de leur échéance.

5. Provision pour charges

De plus, aux mêmes époques que le loyer et à compter de la date d'effet du bail, le Preneur sera prélevé par le Bailleur, à titre provisionnel, d'une somme déterminée comme il est dit à l'article 17 ci-après (Charges) et fixée pour la première année à la somme de 3 379.00 EUR HT (trois mille trois cent soixante dix neuf euros) par trimestre, majorée de la T.V.A. au taux en vigueur.

Dans l'hypothèse où le bail prendrait effet en cours d'année, la provision pour charges sera calculée prorata temporis.

ARTICLE 5 - GARANTIE

A titre de dépôt de garantie, le Preneur devra verser, à la signature des présentes, une somme de **9 242.50 Euros** (neuf mille deux cent quarante deux euros cinquante centimes), correspondant à 3 mois de loyer hors taxes et non productive d'intérêts.

Ce dépôt sera revalorisé chaque année en même temps que le loyer et dans les mêmes conditions de manière à toujours correspondre à 3 mois de loyer hors taxes.

Il est dû principalement à titre de garantie de la restitution des lieux en bon état d'entretien et de réparations et, plus généralement, de l'exécution par le Preneur de ses obligations et notamment le bon paiement de toutes les sommes relatives aux réparations à la charge du Preneur ainsi que toutes les autres sommes qui pourraient être dues par le Preneur à titre de loyer, charges, impôts, taxes, indemnité d'occupation, accessoires, travaux ou autres, en cours de bail éventuellement prorogé et jusqu'à la remise des clés si celle-ci intervient après le terme du bail.

Il sera restitué au Preneur après sa sortie des lieux loués, sous déduction de toutes les sommes telles que visées ci-dessus dues par le preneur.

Le Preneur s'interdit d'ores et déjà d'utiliser le dépôt de garantie pour régler le loyer, les charges et accessoires des derniers mois d'occupation.

Dans l'hypothèse où de nouveaux baux seraient conclus entre le Bailleur et le Preneur pour des locaux situés dans le même Parc d'Affaires que ceux objets des présentes ou dans tout autre Parc d'Affaires, propriété du Bailleur, ce dernier disposera de la faculté à tout moment d'utiliser sans formalité, le présent dépôt de garantie pour le règlement par compensation de sommes dues par le Preneur à titre de loyers, d'indemnité d'occupation, de charges, impôts, taxes et accessoires ou autres, au titre de ces nouveaux baux.

Dans ces hypothèses, le Preneur devra reconstituer ledit dépôt à première demande de la part du Bailleur, sous sanction de la clause résolutoire si bon semble au Bailleur.

La compensation étant expressément prévue au bénéfice du Bailleur, ce dernier exercera, ainsi, sur les sommes nanties à son profit toutes les prérogatives y attachées en conformité avec les articles 2333 et suivants du Code Civil. Il est entendu que, en cas de résiliation du bail pour quelque cause que ce soit, le dépôt de garantie se compensera automatiquement avec les sommes alors devenues exigibles.

ARTICLE 6 - ASSURANCE**1- Assurances du Bailleur**

a) Le Bailleur a souscrit une police d'assurances couvrant exclusivement :

- ♦ le bâtiment,
- ♦ les embellissements, aménagements, installations qui sont sa propriété.

b) Contre les risques suivants

- ♦ incendie, foudre, explosion, chute d'appareils, mur du son, fumées anormales,
- ♦ choc de véhicule terrestre,
- ♦ phénomènes électriques,
- ♦ vent, grêle, neige,
- ♦ dégâts des eaux, gel,

LCE

MU

- ♦ émeutes, mouvements populaires, vandalisme, acte de malveillance
- ♦ bris de glaces et d'enseignes lumineuses,
- ♦ vol,
- ♦ privation de jouissance, pertes de loyers,
- ♦ frais de déblais et de démolition,
- ♦ honoraires d'expert,
- ♦ effondrement,
- ♦ secours et mesures de sauvetage,
- ♦ frais de relogement,
- ♦ catastrophes naturelles,
- ♦ responsabilité civile propriétaire d'immeuble,
- ♦ dommages ouvrage,
- ♦ recours des voisins et des tiers,

2- Assurances du Preneur

a) Assurances de ses biens :

Le Preneur devra assurer, auprès d'une compagnie notoirement solvable, à la date de prise d'effet du bail et pendant toute la durée du bail et de ses renouvellements successifs :

- ♦ ses biens,
- ♦ ses matériels, ses installations,
- ♦ ses marchandises,
- ♦ les biens qui lui sont confiés par ses clients ou des tiers,
- ♦ les aménagements et embellissements qu'il a réalisés en cours de bail, et plus généralement tous les biens/objets dont il sera détenteur à quelque titre que ce soit,
- ♦ ses véhicules et engins de chantier.

b) Evènements minimum à couvrir

Le Preneur devra assurer les biens énumérés ci-dessus contre les risques suivants :

- ♦ incendie, foudre, explosion, chute d'appareils, fumées anormales,
- ♦ choc de véhicule terrestre,
- ♦ phénomènes électriques,
- ♦ vent, grêle, neige,
- ♦ dégâts des eaux, gel,
- ♦ émeutes, mouvements populaires, vandalisme, acte de malveillance
- ♦ enseignes lumineuses,
- ♦ vol,
- ♦ privation de jouissance,
- ♦ frais de déplacement et de relogement,
- ♦ responsabilité civile circulation pour les véhicules terrestres à moteur y compris engins de chantier,
- ♦ catastrophes naturelles,
- ♦ responsabilité civile exploitation,
- ♦ recours des voisins et des tiers,

c) Autres assurances

Par ailleurs, le Preneur souscrira toutes autres assurances qu'il jugera utiles pour garantir ses biens, matériels, marchandises, ses embellissements et aménagements, sa perte d'exploitation.

CCE
MU

- Il s'engage à souscrire toute assurance et à exercer tous recours directs à raison de vols ou détériorations dont il serait victime, y compris ceux atteignant ses véhicules, ceux de ses préposés, le Bailleur déclarant, conformément à l'article 1725 du Code Civil, qu'il ne le garantit pas du trouble de jouissance qui pourrait être apporté par des tiers et décline toute responsabilité pour les accidents ou vols de toute nature pouvant survenir aux véhicules en stationnement.

3- Renonciation à recours

Le Bailleur renonce et fera renoncer ses assureurs, en cas de sinistre couvert par les garanties décrites au paragraphe 1 « Assurance du Bailleur », à tous recours qu'il pourrait exercer contre le Preneur et ses assureurs, le cas de malveillance excepté.

Cette renonciation à recours est étendue aux dommages immatériels notamment perte de loyers pendant au maximum deux ans.

A titre de réciprocité, le Preneur renonce et fera renoncer de façon expresse ses assureurs à tout recours contre le Bailleur, ses assureurs, son mandataire.

Cette renonciation à recours est étendue aux dommages immatériels, notamment privation de jouissance et pertes d'exploitation.

Le Preneur s'engage à faire renoncer son sous-locataire et ses assureurs à tous recours contre le Propriétaire de l'immeuble, ses assureurs et son mandataire.

Le sous-locataire devra fournir au Preneur, afin que ce dernier la transmette au Propriétaire, une attestation stipulant cette renonciation.

En cas de production de ladite attestation, le Propriétaire renoncera et fera renoncer de façon expresse ses assureurs à tous recours contre le sous-locataire et ses assureurs, le cas de malveillance excepté.

4- Paiement des primes

Le Preneur devra rembourser au Bailleur la quote-part des primes afférentes aux polices souscrites par le Bailleur, au prorata de la surface qu'il occupe dans le bâtiment.

Cette quote part figurera sur la facture du loyer qui suivra la date d'exigibilité des primes et sera majorée de la TVA au taux en vigueur.

Au cas où l'activité exercée par le Preneur dans les lieux loués serait génératrice de surprimes, tant pour son local que pour les locaux voisins, le Preneur remboursera au Bailleur lesdites surprimes dans les mêmes conditions que les primes de base.

A cet effet, le Preneur s'engage à informer le Bailleur de tout élément d'aggravation de risques et à se prêter à toutes vérifications sur ce point de la part du Bailleur et de ses assureurs.

5- Attestation d'assurances

Le Preneur devra fournir au Bailleur ou à son représentant, au plus tard à la date d'effet du bail, une attestation d'assurance mentionnant les risques couverts pour les biens susvisés tels que prévus aux paragraphes 2 a) et 2 b) ci-dessus, la renonciation à recours et le justificatif du paiement des primes correspondantes.

Le Preneur s'engage également à fournir au Bailleur ou à son représentant, chaque année, l'attestation susvisée et le justificatif du paiement des primes et ce, pendant toute la durée du bail et de ses renouvellements successifs.

ARTICLE 7 - SOUS LOCATION / CESSION

- a) Toute sous-location partielle ou totale est interdite.

Toutefois, le Bailleur autorise le Preneur à consentir exclusivement des sous-locations partielles au profit des sociétés apparentées au Preneur.

Est apparentée au Preneur, toute société dans laquelle le Preneur ou l'un de ses actionnaires détient une participation supérieure à 10%, ou tout actionnaire à hauteur de 10% au moins du capital du Preneur.

Dans tous les cas, le Preneur demeurera seul responsable envers le Bailleur du paiement du loyer et du respect des clauses du présent contrat, et les sous-locataires ne pourront acquérir un quelconque droit vis-à-vis du Bailleur, les lieux loués constituant dans la commune intention des parties un tout indivisible.

Les sous-locations seront résiliées du seul fait du départ du Preneur, pour quelque raison que ce soit ; ce dernier répondant de la totalité des dettes nées du présent contrat, sans division possible.

- b) La cession du présent bail est interdite. Cependant, le Preneur aura la faculté de céder son bail à l'acquéreur de son fonds de commerce, conformément aux dispositions de l'article L145-16 du Code de Commerce.

Le Bailleur sera appelé à concourir à l'acte par lettre recommandée avec accusé de réception postée au moins quinze jours avant la date prévue pour la signature et devra avoir reçu, dans ce même délai, le projet d'acte de cession. L'acte de cession devra contenir une clause par laquelle le cédant se déclare caution solidaire du cessionnaire, sans bénéfice de discussion ni de division, tant pour le paiement des loyers, charges, accessoires, réparations locatives et indemnité d'occupation que pour l'exécution de toutes les clauses du présent bail.

En cas de Cession de Bail, le Cessionnaire devra, dans l'acte, se déclarer solidairement tenu des dettes locatives de toute nature du Cédant, tels que notamment les loyers, charges, accessoires, réparations locatives et indemnité d'occupation, et les acquitter à première demande du Bailleur sur la seule justification d'une lettre recommandée adressée par ce dernier au Cédant et demeurée sans effet pendant plus de huit jours.

Un exemplaire original de cet acte de cession sera remis au Bailleur sans frais pour ce dernier dans les 30 jours de sa signature, le tout à peine de résiliation du présent bail.

Aucune cession ne saurait être faite s'il est dû des loyers, charges et accessoires par le Preneur.

ARTICLE 8 - DEFAUT D'EXECUTION DES CLAUSES DU BAIL

A défaut de paiement à son échéance exacte d'un seul terme de loyer, des charges, accessoires, prestations ou impositions récupérables et plus généralement de toute somme due en vertu des présentes, les sommes impayées produiront de plein droit et sans mise en demeure, si bon semble au Bailleur, intérêt au taux légal majoré de 3 points, à compter de la date de leur exigibilité.

Faute par le Preneur d'exécuter une seule des clauses, charges et conditions du présent bail, ou en cas de manquement par lui à l'une de ses obligations imposées par les textes légaux et réglementaires, ou de payer à son échéance un seul terme de loyer, charges ou accessoires, le présent bail sera résilié de plein droit et sans aucune formalité judiciaire, un mois après une simple mise en demeure d'exécuter ou un simple commandement de payer, contenant déclaration par le Bailleur de son intention d'user du bénéfice de la présente clause, et demeuré sans effet pendant ce délai, nonobstant toute consignation ou offre réelle ultérieure.

Le dépôt de garantie constitué par le Preneur entre les mains du Bailleur demeurera acquis à ce dernier, sans préjudice de son droit au paiement des loyers échus ou à échoir et de tous dommages et intérêts.

Enfin, le Preneur supportera l'intégralité :

- ♦ des frais et dépens de justice
- ♦ des frais afférents aux actes extrajudiciaires
- ♦ des émoluments et honoraires de justice que le Bailleur aura exposés, que la procédure ait ou non entraîné la résiliation du bail.

Les dispositions ci-dessus interviennent à titre de clause pénale forfaitaire.

ARTICLE 9 - PROCEDURE COLLECTIVE

Dans le cas où une quelconque procédure collective serait ouverte à l'encontre du Preneur, ce dernier devra, dans un délai de quinze jours à compter du Jugement d'Ouverture de ladite procédure collective, en informer le Bailleur par lettre recommandée avec accusé de réception.

Il est encore rappelé, et en tant que de besoin expressément convenu entre les parties, que, quelle que soit la date d'exigibilité contractuelle des loyers, le Bailleur pourra toujours demander au Preneur (à son Administrateur Judiciaire ou son Liquidateur Judiciaire) le paiement comptant de tous les loyers afférents à une période où le Preneur aura conservé la jouissance des lieux loués, dès lors que cette période sera postérieure au Jugement d'Ouverture de la procédure collective et ce jusqu'à la restitution des locaux au Bailleur, libres de tous matériels et marchandises.

Il sera procédé à une compensation de plein droit entre le montant du dépôt de garantie détenu et les sommes dues faisant l'objet de la déclaration de créance en conformité avec les dispositions des articles L. 622-7 et L. 622-24 du Code de Commerce.

Dans cette hypothèse, la poursuite du bail commercial par l'administrateur ou le mandataire liquidateur ès qualités dans les termes des articles L 622-13 et suivants du Code de Commerce, aura pour conséquence impérative la reconstitution du dépôt de garantie dû dans les termes du présent article du présent bail et ce, indépendamment du paiement des loyers et charges découlant de l'option exercée.

En cas de redressement judiciaire du Preneur, les créances des Parties nées à l'occasion de l'exécution du présent bail (notamment loyer, dépôt de garantie et tous accessoires) antérieurement au jugement d'ouverture, de par leur caractère connexe, se compenseront de plein droit dans les termes de l'article L.622-7 du Code de Commerce. Il en sera de même des créances connexes nées postérieurement audit jugement d'ouverture.

Les parties conviennent également expressément que les créances nées à l'occasion de baux conclus par les Parties pour des locaux situés dans le même Parc d'Affaires ou dans tout autre Parc d'Affaires propriété du Bailleur recevront la même connexité, pouvant ainsi donner lieu à compensation.

Le Preneur devra respecter l'intégralité des dispositions ci-dessus, à peine de résiliation du Bail.

ARTICLE 10 - OBLIGATIONS DU PRENEUR EN FIN DE BAIL

Lorsque le Preneur donnera congé, et six mois au moins avant son départ, il devra autoriser le Bailleur à pénétrer dans les lieux loués afin de les faire visiter et d'y apposer aux endroits appropriés, des panneaux annonçant la libération des locaux. Le Bailleur devra l'en avoir averti deux jours ouvrés au moins avant la date de cette visite.

Le Preneur devra remettre toutes les clés des locaux faisant l'objet du présent bail.

LCE
MV

Un procès-verbal de sortie des lieux sera établi, ce procès-verbal étant non suspensif du paiement des loyers, charges et accessoires restant dus. Ledit procès-verbal pourra, à l'initiative du Bailleur, être établi par voie d'huissier, les frais en découlant étant supportés par le Preneur.

Dans le cas d'une cession judiciaire ou en cas de cession du fonds de commerce comprenant la cession du bail, le procès-verbal d'entrée dans les lieux du locataire d'origine (le cédant) sera opposable à la sortie des lieux du locataire reprenneur (le cessionnaire).

Le Preneur ne pourra invoquer aucun délai de tolérance, fut-il consacré par les usages, soit pour le paiement du loyer, charges et accessoires, soit pour l'évacuation des locaux, les dates d'échéance ou d'exécution prévues au présent bail devant, dans tous les cas et de convention expresse, être toujours considérées comme étant de rigueur.

Si préalablement à son départ, le Preneur n'a pas effectué tous les remplacements et réparations lui incombant de par la loi et le présent bail, le Bailleur aura le droit, sans aucune formalité, d'y faire procéder lui-même, d'office, aux frais, risques et périls du Preneur, et d'en prélever le prix sur le dépôt de garantie, sans préjudice de son recours contre le Preneur si le dépôt de garantie ne suffit pas à le dédommager et en sus de son droit à dommages-intérêts pour indisponibilité des lieux du fait des réparations.

Si le Preneur manifeste son intention d'exécuter les travaux lui-même, il devra s'engager à les faire exécuter par des entreprises qualifiées et devra remettre au Bailleur une attestation d'un bureau de contrôle, certifiant que lesdits travaux ont été réalisés conformément aux règles de l'art.

Le Preneur, pendant la durée nécessaire pour cette remise en état et à compter de la date d'expiration du bail, versera au Bailleur une indemnité journalière, fixée à 1/90ème du montant du dernier loyer trimestriel révisé, charges et accessoires compris.

Avant de déménager, le Preneur devra, préalablement à tout enlèvement même partiel du mobilier ou des marchandises, justifier sur présentation des acquits, du paiement des contributions à sa charge, tant pour les années écoulées que pour l'année en cours, et de tous les termes du loyer, charges et accessoires.

Il est expressément convenu que toutes ces obligations s'imposent au Preneur, quelle que soit la cause de son départ des lieux loués.

Toute tolérance relative aux clauses et conditions énoncées au présent chapitre, quelle qu'en ait pu être la fréquence et la durée, ne pourra être considérée comme apportant des modifications.

CHAPITRE 2

CONDITIONS D'ENTRETIEN ET D'UTILISATION DES LIEUX LOUES

ARTICLE 11 - ENTRETIEN DES LIEUX LOUES

Le Preneur s'engage de façon générale à user des lieux loués en bon père de famille et notamment, à maintenir pendant toute la durée du bail, les lieux loués, les parkings et les aménagements, tant intérieurs qu'extérieurs, réalisés soit par lui-même, soit par le Bailleur, en parfait état d'entretien, les seuls travaux à la charge de la société bailleuse étant ceux définis à l'article 606 du Code Civil.

Toutefois, ces travaux seraient à la charge du Preneur, conformément à l'article 605 du Code Civil, dans la mesure où ils seraient occasionnés par un défaut d'entretien, une utilisation anormale ou tout autre cause imputable au Preneur.

LCE

MV

Bail 3. 6. 9

Version 9 F65 08/07/2011

Paraphe SILIC

Paraphe Preneur

Santé et Fitness (ex TOX Pressotechnique) - 7 rue Georges Besse - SILIC 24 - 92182 ANTONY CEDEX

LCE

MV

25

Dans le cas où les installations de chauffage des locaux pris à bail seraient alimentées par une chaufferie centrale, le Preneur assurera à ses frais, soit par son service entretien, soit par une société spécialisée de son choix, la vérification et l'entretien de la sous-station de chauffage (pompes, vannes, moteurs et flexibles d'aérothermes, le serrage ou le remplacement des joints) située à l'intérieur des locaux loués, ainsi que l'entretien des radiateurs.

Par ailleurs, le Bailleur devra être prévenu de toute vidange, même partielle, de l'installation pour éviter de perturber la bonne marche de ladite chaufferie.

En cours de bail, tous les travaux rendus nécessaires pour des motifs tenant à la réglementation en matière d'hygiène, salubrité et de sécurité, ou encore à la législation du travail ainsi que tous travaux prescrits par l'autorité administrative, seront à la charge exclusive du Preneur ; le Bailleur devra être préalablement informé de l'exécution de ces travaux, ces derniers ne pouvant avoir lieu que sous la surveillance de son représentant.

Le Preneur fera également surveiller et vérifier les installations diverses et, notamment électriques de ses locaux, selon les modalités et avec la périodicité prescrites par la réglementation présente et à venir en la matière, et il souscrira, auprès d'un organisme agréé par l'assemblée plénière des compagnies d'assurances contre l'incendie, un contrat pour leur contrôle annuel. Les vérifications et contrôles annuels seront effectués à ses frais, et il adressera une photocopie des rapports qui suivront au Bailleur dans le mois qui suivra la réception de chacun d'eux.

En cas de retard ou de négligence apporté par le Preneur à l'exécution des travaux lui incombant et afférents aux ouvrages et installations réalisés par le Bailleur, celui-ci fera procéder huit jours après une simple mise en demeure adressée par lettre recommandée et restée infructueuse, à ces travaux qui seront à la charge du Preneur.

Le montant du remboursement à effectuer par le Preneur au Bailleur sera égal au coût des travaux effectués d'office et établi par les mémoires les concernant, y compris les mémoires d'architectes correspondants, le coût total étant majoré forfaitairement de 5% au titre des frais généraux du Bailleur.

Par dérogation à l'article 1724 du Code Civil, le Preneur devra souffrir, sans indemnité, tous les travaux d'entretien, de grosses réparations ou d'amélioration que le Bailleur jugerait nécessaire de faire exécuter, soit dans les lieux loués, soit sur les ouvrages d'usage commun, sans pouvoir, qu'elle qu'en soit la durée, prétendre à aucune indemnité ou réduction sur le montant du loyer ou des charges. Il est convenu entre les parties que le Bailleur devra au préalable avoir informé le Preneur de l'exécution desdits travaux.

ARTICLE 12 - CONDITIONS D'UTILISATION DES LIEUX LOUES

Le présent bail est, en outre, fait sous les charges et conditions suivantes que le Preneur s'oblige à exécuter et à accomplir :

- 1) Le Preneur ne pourra faire dans les lieux aucun changement de distribution, scellement, percement de mur, n'apporter aucune modification aux façades à l'extérieur comme à partir de l'intérieur des lieux loués, aux croisées et au gros œuvre, ni au procédé de chauffage, sans le consentement préalable exprès et par écrit de la société bailleuse, qui se réserve un droit d'interdiction absolu.

Tout aménagement intérieur susceptible d'influer sur la structure des bâtiments devra faire l'objet d'une autorisation préalable expresse du Bailleur.

En cas d'inobservation de ces dispositions, le Bailleur, outre la résiliation du bail, se réserve le droit d'exiger le rétablissement immédiat des lieux loués dans leur état antérieur, aux frais du Preneur.

LCE

MV

Bail 3. 6. 9

Version 9 F65 08/07/2011

Paraphe SILIC

Paraphe Preneur

Lors de l'expiration ou de la résiliation du présent bail, pour quelque cause que ce soit, le Preneur n'aura droit à aucune indemnité pour les travaux qu'il aura exécutés dans les lieux loués ou pour toute dépense qu'il aurait engagée ou effectuée en vue de son installation dans lesdits lieux ; en tant que de besoin, par la signature des présentes, il renonce expressément à toute indemnisation de ces différents chefs.

En outre, le Bailleur se réserve le droit d'exiger le rétablissement des lieux loués dans leur état d'origine aux frais du Preneur, y compris pour les agencements ou aménagements autorisés sans réserve par le Bailleur en cours de bail.

Le Bailleur décline toute responsabilité au cas où des accidents ou détériorations viendraient à se produire du fait d'une surcharge excessive des planchers.

Dans ce cas, le Preneur sera tenu d'exécuter à ses frais, sous le contrôle de la société bailleresse, tous travaux de réfection jugés nécessaires par cette dernière, et devra garantir la société bailleresse contre toute réclamation des tiers.

- 2) Toute construction définitive est du ressort exclusif du Bailleur. Le Preneur s'interdit de réaliser toute construction provisoire sur les terrains non construits qui lui seraient éventuellement réservés et qu'il s'engage à entretenir en bon état.
- 3) Le Preneur devra prendre toutes les précautions nécessaires pour que l'exercice de son commerce, de son industrie, ou de sa profession, ne puisse nuire en quoi que ce soit à la tranquillité, à l'hygiène, à la solidité ou à la bonne tenue des lieux loués et ne puisse causer aux voisins, ni trouble, ni préjudice incompatible avec la destination des bâtiments constituant le "Parc d'affaires SILIC". Il devra notamment prendre toutes dispositions pour éviter l'émission dans l'atmosphère de gaz ou de particules solides ou liquides, corrosifs, toxiques ou odorants, de nature à compromettre la santé publique ou la qualité de l'environnement ou à nuire aux immeubles bâtis. En ce sens, il devra respecter les dispositions du décret du 13 mai 1974 modifié.

Il devra également prendre toutes dispositions pour rendre impossible l'émission directe ou indirecte dans l'atmosphère et les espaces clos, de substances ayant des conséquences préjudiciables de nature à mettre en danger la santé humaine, à nuire aux ressources biologiques et aux écosystèmes, à influencer sur les changements climatiques, à détériorer les biens matériels, à provoquer des nuisances olfactives excessives.

A cet effet, il devra respecter les dispositions de la loi n°96-1236 du 30 décembre 1996 codifiée dans le Code de l'environnement et ses textes subséquents.

En aucun cas, le Bailleur ne pourra être recherché pour les nuisances de quelque nature qu'elles soient que pourrait subir le Preneur du fait d'autres locataires ou de tous tiers.

- 4) Le Preneur ne pourra présenter aucune réclamation pour l'interruption des services de l'eau, du gaz ou de l'électricité due à une cause extérieure à la volonté du Bailleur.

Il ne pourra présenter aucune réclamation pour les troubles temporaires de jouissance résultant de travaux exécutés, en vue de réparer, entretenir, étendre ou modifier les voies et réseaux ou de construire, reconstruire, étendre, réparer ou transformer tout bâtiment ou construction, mitoyen ou voisin des lieux loués.

- 5) Toute enseigne ou publicité, soit en bordure des voies privées ou publiques, soit sur le corps des bâtiments, soit sur les façades, est interdite, le Preneur n'ayant en aucune façon, du fait des présentes, la jouissance des abords, des façades ou toitures extérieures du bâtiment dont dépendent les lieux loués.

Si cependant le Bailleur venait à donner son accord écrit à un projet qui lui serait soumis par le Preneur avant le début d'exécution :

CCE
MV

- ♦ ce projet devrait avoir préalablement recueilli toutes les autorisations administratives et le Preneur devra justifier de sa conformité à la réglementation en vigueur ;
- ♦ le Preneur devra s'engager à acquitter tous les frais, taxes, redevances y afférent, et notamment la taxe locale sur la publicité extérieure, sans que le Bailleur puisse être recherché à ce sujet ;
- ♦ enfin, l'accord écrit ainsi donné stipulerait le montant de la redevance dont le Preneur serait redevable vis à vis du Bailleur en fonction des caractéristiques techniques, de l'importance et du positionnement de l'enseigne.

En outre, une telle autorisation ne portera, en aucun cas, atteinte aux droits du Bailleur d'implanter, sur le bâtiment dont dépendent les locaux objets des présentes, toute enseigne ou publicité, lumineuse ou non, sans que le Preneur puisse prétendre à indemnité ou réduction de loyer. Le Bailleur devra tenir compte des emplacements déjà occupés par les enseignes du Preneur.

Il est précisé qu'en cas de ravalement ou d'intervention sur l'immeuble, le Preneur devra faire son affaire de la dépose et de la repose de son enseigne.

- 6) Le Preneur s'interdit de déposer hors des bâtiments ou sur les parties communes, des déchets ou résidus quelle qu'en soit la nature. Plus généralement, il devra assurer l'enlèvement de toutes ordures ménagères et industrielles.
- 7) Le Preneur s'engage à ne pas déverser dans les égouts ou canalisations des débits supérieurs à ceux prévus, à ne pas déverser de graisse ou autre matière nocive, ainsi que tous produits qui pourraient les détériorer ou les obstruer, à employer tous procédés soumis au préalable à l'approbation du Bailleur pour traiter ces matières nocives avant qu'elles ne soient déversées.
- 8) Le Preneur s'engage à ne pas utiliser une puissance électrique supérieure à celle prévue, sans l'accord du Bailleur. Il fera son affaire de l'antiparasitage ou de l'insonorisation de ses matériels.

Les installations thermiques ayant été calculées pour répondre à une location ou à un usage normal des locaux, le Preneur envisageant d'installer dans les lieux loués des ensembles mécanographiques et électroniques ou des salles de conférences pouvant rassembler un grand nombre de personnes, sera tenu d'en saisir au préalable le Bailleur pour lui permettre de déterminer la faisabilité des modifications éventuelles à apporter aux installations existantes, ces modifications étant effectuées aux frais du Preneur.

- 9) Le Preneur devra détruire à ses frais, s'il venait à s'en introduire dans les lieux loués, et dès leur apparition, tous insectes, rongeurs ou autres parasites, sans que la société bailleuse puisse être en aucun cas recherchée à cet égard.
- 10) Aucun véhicule ne pourra être garé, de jour comme de nuit, en dehors des lieux de parking.
- 11) Il est expressément convenu que l'habitation dans les lieux loués est rigoureusement interdite, de jour comme de nuit.
- 12) Le Preneur devra se conformer aux charges et réglementations de ville et de police ainsi qu'aux dispositions du cahier des charges de la zone d'activités et d'une manière générale à tout document régissant la zone ou l'immeuble s'ils existent (Cahier des Charges de ZAC, de lotissement, règlement de copropriété, règlement intérieur, ...), de manière que le Bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet.
- 13) Le Bailleur ou ses représentants pourront, après en avoir averti le Preneur 48 heures à l'avance sauf urgence, visiter les lieux loués, pour s'assurer de leur état d'entretien et du respect de toutes les clauses, charges et conditions des présentes.

S'il est constaté des défauts d'entretien ou des infractions aux stipulations des présentes, le Preneur sera invité, par lettre recommandée avec accusé de réception, à remédier, à ses frais et sous sa responsabilité, à cette situation de fait dans les délais normaux, ceci ne pouvant en rien exonérer le Preneur du respect de ses obligations telles que prévues au présent contrat.

A défaut d'exécuter les obligations ou travaux en souffrance, il sera procédé comme dit à l'article 11 «Entretien des lieux loués» ci-dessus, les frais de remise en état des locaux et l'indemnité d'immobilisation de ce fait, étant intégralement supportés par le Preneur.

- 14) Le preneur devra jouir des lieux en bon père de famille, suivant leur destination. Il garnira les lieux loués et les tiendra constamment garnis pendant toute la durée du bail, de meubles meublant, objets mobiliers et marchandises en quantité et valeur suffisante pour répondre du paiement des loyers et de l'exécution des conditions du bail.
- 15) Le Preneur fera son affaire personnelle de l'obtention, le cas échéant, de l'attestation d'agrément ou de la dispense d'usage, prévue aux articles L.510-1 et suivants et R.510-1 et suivants du Code de l'Urbanisme et ce, préalablement à son installation dans les locaux loués.

Toute tolérance relative aux clauses et conditions énoncées ci-dessus, quelles qu'en ait pu être la fréquence et la durée, ne pourra être considérée comme apportant des modifications aux clauses et conditions du bail ou comme génératrice d'un droit quelconque.

ARTICLE 12BIS - RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES MAJEURS

L'état des risques tel qu'il ressort du site de la Préfecture des Hauts de Seine est annexé aux présentes.

Aux termes de l'article L. 125-5 du Code de l'environnement, le bailleur d'immeuble est tenu de fournir au nouveau locataire un état des risques naturels et technologiques afférents aux lieux loués.

Il est annexé au présent bail un état des risques naturels et technologiques afférents aux locaux loués tel qu'il ressort du site internet « <http://www.prim.net> ». En conséquence, le Bailleur ne garantit ni l'exhaustivité ni le contenu dudit état.

Il ressort de cet état des risques qu'à ce jour, les locaux objets du présent bail :

- sont situés sur une commune exposée au risque naturel *Carrières* tel que défini par arrêté préfectoral n° 2006/056 du 7/02/2006, publié en date du 15/02/2006, mais ne sont pas situés dans le périmètre de la zone à risque.

Enfin, en tant que de besoin, le Bailleur déclare qu'à sa connaissance, les locaux loués n'ont subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles (article L 125-2 du Code des assurances) ou technologiques (article L 128-2 du Code des assurances).

Connaissance prise dudit état, le Preneur renonce à tout recours et réclamation à ce titre à l'encontre du Bailleur et de son Mandataire. Le Bailleur ne pouvant être recherché de quelle manière que ce soit quant au contenu des informations y figurant.

LCE

MV

CHAPITRE 3

CONDITIONS D'UTILISATION DES OUVRAGES COMMUNS - CHARGES

Section 1 - Parties communes

ARTICLE 13 - DEFINITION DES PARTIES COMMUNES GENERALES

Les parties communes générales comprennent notamment :

- ♦ les réseaux et ouvrages d'usage commun de gaz, électricité, eau, téléphone, assainissement (eaux pluviales et eaux usées) pour autant qu'ils ne seront pas remis aux concessionnaires ou aux collectivités locales,
- ♦ les voiries d'usage commun, ainsi que toutes les voies non classées dans la voirie publique,
- ♦ les espaces verts,
- ♦ les installations d'éclairage des ouvrages et équipements d'usage commun, notamment les installations d'éclairage situées en bordure des voiries d'usage commun.

et d'une manière générale toutes parties, ouvrages, équipements, locaux à usage commun du "Parc d'affaires SILIC"

Par ouvrage et réseau d'usage commun, il est entendu tout ouvrage, conduit ou tronçon de réseau faisant partie intégrante du réseau général établi pour la desserte des différents bâtiments et annexes donnés en location, que ces ouvrages, conduits ou tronçons de réseau soient utilisés par divers Preneurs ou l'un d'entre eux seulement.

Par voirie d'usage commun, il est entendu toute voirie privée destinée à l'accès du "Parc d'affaires SILIC" ainsi qu'à la desserte de l'ensemble des bâtiments dudit parc.

Section 2 - Conditions d'utilisation des parties communes

ARTICLE 14 - CONDITIONS GENERALES D'UTILISATION DES PARTIES COMMUNES GENERALES

Le Preneur s'engage de façon générale à user en bon père de famille de toutes parties communes définies à l'article 13.

ARTICLE 15 - CONDITIONS D'UTILISATION DE LA VOIRIE

Le Preneur aura les mêmes droits d'utilisation sur toutes les voies d'usage commun sans distinction, que les locaux y aient ou non directement accès.

Le Bailleur pourra réglementer la circulation des piétons et des véhicules ainsi que le stationnement sur l'ensemble des voies d'usage commun du "Parc d'affaires SILIC", selon les règles qui lui paraîtront les plus aptes à assurer un bon fonctionnement. Les prescriptions imposées à cet effet seront rappelées par des panneaux de signalisation appropriés.

LCE
MV

Le Preneur prendra toutes précautions pour observer tous les règlements qui seraient promulgués par le Bailleur en vue de l'utilisation des voies d'usage commun et des voies d'accès au "Parc d'affaires SILIC", pour éviter toutes détériorations dont les frais de remise en état seraient à sa charge.

ARTICLE 16 - ECLAIRAGE DES PARTIES COMMUNES ET DES ESPACES VERTS

Le Preneur s'engage à ne rien faire qui puisse endommager ou détériorer les espaces verts ou les installations d'éclairage des parties communes.

En cas d'inobservation de cette obligation, le Preneur devra supporter tous les frais de remise en état.

Section 3 - Charges

ARTICLE 17 - DEFINITION DES CHARGES - REPARTITION

Le Bailleur entend percevoir un loyer net de tous impôts, taxes, contributions, charges (à l'exception de celles relatives aux travaux définis à l'article 606 du Code Civil) et dépenses quelconques.

Le Preneur s'engage à rembourser en sus du loyer et à compter de la date d'effet du bail :

a) Les charges communes générales qui comprennent notamment :

- ♦ Les frais relatifs à l'exploitation, l'entretien, les réparations de toute nature des ouvrages et équipements communs du "Parc d'affaires SILIC" y compris pour vétusté soit :
 - . espaces verts
 - . voiries, parkings et accès
 - . réseaux d'alimentation et de distribution de l'éclairage extérieur
 - . réseaux d'évacuation des eaux usées et pluviales
 - . réseaux de distribution d'eau et de gaz
 - . et plus généralement, toutes installations ou locaux communs (transformateurs, locaux postaux, locaux de gardiennage, etc...)
- ♦ Les frais de nettoyage des parties communes du "Parc d'affaires SILIC" (espaces verts, voirie, etc..) ainsi que les frais d'enlèvement des ordures de toute nature, y compris les salaires et charges sociales du personnel utilisé.
- ♦ Les salaires et charges sociales du personnel de toute nature employé sur le "Parc d'affaires SILIC", notamment pour la surveillance et le gardiennage.
- ♦ Les frais de gardiennage, de surveillance, de sécurité et de centre d'appels, les frais associés à ces services,
- ♦ Les consommations des fluides de toute nature nécessaires au fonctionnement des ouvrages communs.
- ♦ Les impôts et taxes qui frapperaient lesdits ouvrages et parties communes.
- ♦ Les honoraires de gestion technique du Bailleur.

Ces charges seront réparties entre tous les Preneurs et occupants installés dans le "Parc d'affaires SILIC", au prorata de la surface louée à chacun d'eux, aux termes de leur bail, par rapport à la surface locative totale des locaux construits dans ledit Parc.

LCE
MV

En outre, le Preneur remboursera, dans les mêmes conditions et en fonction des mêmes critères de répartition, les charges d'exploitation des équipements et ouvrages qui seraient éventuellement créées en vue d'améliorer le fonctionnement et la sécurité du "Parc d'affaires SILIC" et les services mis à la disposition des usagers et notamment restaurant interentreprises, etc...

Si les locaux, objet du présent bail, sont dans un bâtiment lui-même situé dans un ensemble géré collectivement (AFUL, copropriété, etc.), le Preneur s'engage à rembourser au Bailleur la quote-part des charges de fonctionnement de cet ensemble afférente au bâtiment au prorata de sa surface.

b) Les charges communes particulières

Elles comprennent, sans que cette liste soit exhaustive :

- 1) Les dépenses de toute nature engagées pour le fonctionnement, l'entretien, les réparations de toute nature y compris pour vétusté, le contrôle technique des installations de chauffage, la fourniture du fluide chauffant, la consommation d'électricité et de gaz correspondante, les salaires et charges sociales du personnel, les redevances et prestations de services versées aux entreprises chargées, éventuellement, d'assurer le fonctionnement desdites installations.

La répartition des frais de chauffage sera effectuée au prorata de la puissance calorifique installée pour chaque local par rapport à la puissance calorifique totale des locaux raccordés à l'installation collective.

- 2) Les dépenses relatives au nettoyage, à l'éclairage, à l'entretien, aux fournitures des halls et escaliers, au nettoyage et à l'entretien des sanitaires, à l'entretien et à la consommation d'électricité et à la consommation d'électricité des ascenseurs, et plus généralement, à l'entretien, aux réparations de toute nature et à la maintenance des parties à usage commun et de leurs installations.
- 3) Les dépenses relatives à l'entretien et aux réparations de toute nature y compris pour vétusté, du bâtiment dont dépendent les lieux loués.

La totalité de ces dépenses sera répartie entre tous les Preneurs concernés, au prorata de la surface louée à chacun d'eux aux termes de leur bail.

Pour les points a et b :

Le Preneur versera au Bailleur en sus du loyer et en même temps que celui-ci, à titre d'acompte, une provision pour le remboursement de ces prestations et fournitures qui seront majorées de la TVA au taux en vigueur.

Le Bailleur établira chaque année, un décompte définitif des dépenses de l'exercice, qui sera majoré de 5% au titre de ses frais administratifs.

c) Les impôts et taxes comprenant :

Le Bailleur entendant percevoir un loyer net de toutes charges, les impôts et taxes afférents aux locaux pris à bail, y compris la taxe foncière sur les propriétés bâties et la taxe annuelle sur les locaux à usage de bureaux, les locaux commerciaux, les locaux de stockage et les surfaces de stationnement annexées à ces catégories de locaux en Ile de France et toutes nouvelles impositions, taxes ou contributions quel qu'en soit le débiteur légal, seront supportés par le Preneur, conformément à la répartition établie par l'administration Fiscale. Au cas où l'imposition serait établie globalement sans identifier précisément les locaux, objet des présentes, le Bailleur la répartirait entre les Preneurs, au prorata de la surface louée par chacun d'eux aux termes de leur bail.

Dans l'hypothèse où le bail prendrait effet en cours d'année, les impôts et taxes susvisés seront calculés prorata temporis.

Le Bailleur facturera au Preneur au cours du 4^{ème} trimestre de chaque année civile la taxe foncière sur les propriétés bâties. Toutefois, dans l'hypothèse où le Bailleur n'aurait pas reçu l'avis d'imposition correspondant, il adressera au Preneur une facture de provision sur taxe foncière calculée à partir du montant de la taxe foncière de l'année civile précédente. Dès réception de l'avis d'imposition, le Bailleur adressera au Preneur la facture de régularisation.

Les impôts et taxes susvisés seront majorés de la TVA au taux en vigueur.

CHAPITRE 4

CLAUSES PARTICULIERES ET DEROGATOIRES

⇒ FRANCHISE DE LOYER

A titre exceptionnel, le Bailleur consent au Preneur une franchise de loyer en principal du 4 avril 2011 au 3 août 2011 au titre de sa participation aux travaux spécifiques du Preneur. En conséquence la 1^{ère} échéance de loyer sera facturée à effet du 4 août 2011, les charges locatives, impôts, taxes et assurances étant dus dès la prise d'effet du bail soit le 4 avril 2011.

⇒ TRAVAUX à la charge du Preneur :

La société locataire prend les lieux loués dans leur état actuel sans pouvoir élever aucune réclamation à ce sujet pour quelque cause que ce soit. Il est ainsi convenu que le Preneur se conformera « à toutes prescriptions de l'autorité pour cause d'hygiène, de salubrité et d'autres causes » et « sera tenu » d'exécuter à ses frais tous travaux qui seraient prescrits à ce sujet dans les lieux loués.

Insonorisation

Avant tout début d'activité, le Preneur s'engage à faire réaliser à ses frais les travaux nécessaires à l'insonorisation des locaux, pris à bail, pour l'exercice de son activité afin de ne pas provoquer de nuisances aux autres locataires de l'immeuble.

Le Preneur devra fournir au Bailleur ou à son Mandataire au moins 15 jours avant le début des travaux, un descriptif technique des travaux pour accord.

Une fois lesdits travaux réalisés, le Preneur devra remettre au Bailleur ou à son Mandataire un rapport d'un bureau de contrôle justifiant de leur conformité, sans réserve, aux règles de l'art et au descriptif susvisé.

Conformité électrique

"Le Preneur s'oblige à réaliser à ses frais dans les locaux, objet des présentes, les travaux de mise en conformité de toutes les installations électriques.

Lesdits travaux devront être réalisés dans un délai de 30 jours à compter de la prise d'effet du bail. Leur bonne exécution devra être constatée par un bureau de contrôle dûment habilité et devra faire l'objet d'une attestation de ce dernier qui sera produite au Bailleur par le Preneur au plus tard dans les 8 jours à compter de l'expiration du délai ci-dessus.

À défaut de réalisation de ceux-ci, et/ou de non production de ladite attestation dans le délai susvisé, le Bailleur engagera toute procédure judiciaire aux fins de faire réaliser lesdits travaux et/ou de les faire constater par un bureau de contrôle, aux frais du Preneur. "

⇒ **TRAVAUX à la charge du Bailleur :**

- ↳ Désamiantage des locaux
- ↳ Dépose de la moquette et des cloisons.

⇒ **AUTORISATIONS ADMINISTRATIVES :**

Avant tout début d'activité, le Preneur s'engage à remettre au Bailleur ou à son Mandataire tous les documents administratifs et autorisation nécessaires à l'exercice de son activité, notamment l'avis favorable de la commission de sécurité incendie.

⇒ **ATTESTATION D'ASSURANCE :**

Le Preneur s'engage à fournir au Bailleur, lors de l'établissement du procès-verbal d'entrée dans les lieux, une attestation d'assurances conformément à l'Article 6 « Assurance – 5 attestation d'assurances ».

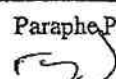
Adresse de facturation : 7 rue Georges Besse – SILIC 24 – 92182 ANTONY CEDEX

LCE

MV

Bail 3, 6, 9

Version 9 F65 08/02/2011

Paraphe SILIC	Paraphe Preneur
	

MV

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile, à savoir :

- ♦ Le Bailleur : en son siège social
- ♦ Le Preneur : dans les locaux objet du présent contrat

Seuls les Tribunaux du lieu de situation de l'immeuble objet du présent bail seront compétents pour connaître de toute difficulté née à l'occasion de son exécution.

: **ANNEXES A PARAPHER** : - arrêté préfectoral n° 2006/056 du 07/02/2006,
 - cartographie,
 - état des risques naturels et technologiques,
 - informations sur les risques naturels et technologiques majeurs,
 - fiche technique amiante,
 - cartographie du bâtiment.

Fait à NANTERRE,
 le 29/2/12
 en trois exemplaires

POUR SILIC

SILIC
 SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE DE LOCATION
 POUR L'INDUSTRIE ET LE COMMERCE
 Le Directeur Général Adjoint
 Bruno MEYER

POUR SANTE ET FITNESS

Jean-Sébastien GUILLOU
 Lu et approuvé (mention manuscrite)

Lu et approuvé
Santé et Fitness
 21, rue André Theuriot
 92940 Bourg la Reine
 Tél. : 01.41.13.60.61
 Siret : 400 301 297 00034

LCE

MV

Bail 3. 6. 9

Version 9 F65 08/02/2011

Paraphe SILIC

Paraphe Preneur

MV

Santé et Fitness (ex TOX Pressotechnique) - 7 rue Georges Besse - SILIC 24 - 92182 ANTONY CEDEX

LCE