

BAIL COMMERCIAL

MONTS

A date d'effet du 01/01/2025

ENTRE LES SOUSSIGNÉES :

La personne morale désignée à l'article 1.1 des conditions particulières

Ci-après dénommée « **Le Bailleur** » d'une part,

ET

La personne morale désignée à l'article 1.2 des conditions particulières

Ci-après dénommée « **Le Preneur** » d'autre part.

PREALABLEMENT AU BAIL, OBJET DES PRESENTES, LES PARTIES ONT RAPPELE CE QUI SUIT :

(a) Le Bailleur est régulièrement propriétaire de l'immeuble visé à l'Article 2.1 des Conditions Particulières du présent bail (ci-après dénommé l'« **Immeuble** ») comprenant les locaux visés également au même Article que le Preneur souhaite prendre à bail (ci-après dénommés les « **Locaux Loués** »).

(b) Le présent bail est constitué des présentes conditions générales (« Titre 1- Conditions générales ») et de conditions particulières (« Titre 2 - Conditions particulières »), ces deux parties formant un tout indivisible (ci-après dénommé le « **Bail** »). S'il y a contradiction entre l'une ou l'autre des dispositions des présentes conditions générales et des conditions particulières, ces dernières prévaudront.

(c) Le présent bail fait suite à celui consenti par la Commune de Monts au profit de La Poste, lequel avait commencé à courir le 1^{er} novembre 2002 pour expirer le 31 octobre 2011. Depuis lors le bail s'est poursuivi par tacite prolongation.

La restitution des surfaces du logement au Bailleur permet aux deux parties de se rapprocher aux fins d'établir ce nouveau bail.

CECI ETANT EXPOSE, IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT

TITRE 1 – CONDITIONS GENERALES

Article 1 : RÉGIME JURIDIQUE DU BAIL

Le Bailleur et le Preneur conviennent expressément de soumettre le Bail et ses prolongations et renouvellements aux dispositions des articles L.145-1 et suivants du Code de Commerce ainsi qu'à la disposition non codifiée du décret n° 53-960 du 30 septembre 1953. Les Parties conviennent en particulier que, le Preneur bénéficiera à l'égard du Bailleur du droit au renouvellement de son bail, nonobstant le fait qu'il puisse ne pas remplir l'ensemble des conditions légales et réglementaires pour en bénéficier, ce dont le Bailleur renonce à se prévaloir. A cet égard, les parties conviennent que l'indemnité d'éviction due au Preneur, le cas échéant, sera calculée en fonction des caractéristiques d'exploitation du ou des sous-locataire(s) et devra être d'un montant suffisant pour permettre au Preneur d'indemniser le ou les Sous Locataires du préjudice subi par ces derniers en raison du non-renouvellement du Bail.

Afin de répondre à la volonté de l'Etat de permettre le déploiement de l'examen théorique du permis de conduire conformément à la loi n°2015-990 du 06 août 2015 relative à la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques, La Poste, opérateur en charge d'un Services d'intérêt économique général (SIEG) de présence territoriale sur l'ensemble du territoire, s'est proposée d'organiser l'examen théorique du permis de conduire (ETG) au sein de ses bureaux.

L'arrêté du 21 mai 2016 rendu par le ministre de l'Intérieur a agréé La Poste en qualité de prestataire pour l'organisation de l'examen théorique du permis de conduire et du permis Bateau.

Article 2 : BAIL - DÉSIGNATION

2.1 Le Bailleur donne à bail au Preneur, qui accepte, les Locaux Loués tels que désignés à l'Article 2.1 des Conditions Particulières.

2.2 Pour la mise en place de ce renouvellement de bail en cas de cession du droit au bail, de cession ou de mutation à titre gratuit et lors de la restitution des locaux, un état des lieux sera établi contradictoirement et amiablement par le Bailleur et le Preneur ou par un tiers mandaté par eux.

L'état des lieux d'entrée sera joint en annexe ou à défaut, conservé par chacune des parties.

L'état des lieux qui serait établi lors d'une mutation à laquelle le Bailleur n'interviendrait pas, serait conservé par chacune des parties à la mutation et remis au Bailleur par la partie la plus diligente.

2.3 Si l'état des lieux ne peut être établi dans les conditions prévues ci-dessus, il sera établi par un huissier de justice sur l'initiative de la partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre le Bailleur et le Preneur. Lors d'une mutation, il sera établi à frais partagés entre le cédant et le cessionnaire.

Article 3 : DESTINATION DES LIEUX

3.1 Le Preneur devra utiliser les Locaux Loués conformément aux articles 1728 et 1729 du Code civil paisiblement et uniquement pour la destination prévue à l'Article 4 des Conditions Particulières. Le Bailleur déclare et garantit qu'à sa connaissance, rien dans la situation administrative et juridique des Locaux Loués ne s'oppose à l'exercice d'activités conformes à cette destination

3.2 Le Bailleur s'engage à ne pas louer d'autres locaux dans l'Immeuble pour des activités concurrentes de celles de toute société ou filiale du Groupe de La Poste au sens des articles L.233-1 et suivants du code de commerce, pendant la durée du Bail et de ses cinq premiers renouvellements.

3.3 Le Bailleur s'engage à une obligation de confidentialité sur les modalités d'utilisation des Locaux Loués par le Preneur et son ou ses sous-locataires (notamment : activités du Preneur et de son ou ses sous-locataires, plans, mesures de sécurité mises en œuvre.). En conséquence, aucun document ou information ne pourra être communiqué(e) par le Bailleur à une tierce personne sans l'autorisation écrite et préalable du Preneur. Par exception à ce qui précède le Bailleur pourra communiquer aux entreprises appelées à effectuer des travaux dans l'Immeuble et/ou les Locaux Loués les documents et informations confidentiels indispensables à l'exécution desdits travaux à condition de leur faire souscrire un engagement de confidentialité.

3.4 Le Preneur devra se conformer aux lois, règlements et prescriptions administratives, et s'engage en particulier à ne pas entreprendre dans les Locaux Loués une activité soumise à autorisation (pour autant que ladite autorisation ait exclusivement trait aux caractéristiques de son activité et non à celles de l'Immeuble et/ou des Locaux Loués) sans avoir obtenu une telle autorisation. Les pièces justificatives de toutes autorisations nécessaires seront fournies au Bailleur à sa première demande.

3.5 Pour le cas où l'Immeuble serait en copropriété, le Bailleur s'engage quant à lui à s'opposer, à l'occasion des assemblées générales des copropriétaires, à toute proposition de résolution dont l'adoption serait susceptible d'entraîner une modification substantielle aux modalités de jouissance et d'exploitation des Locaux Loués. En cas de contestation judiciaire à ce sujet, il en informera le Preneur qui aura la faculté d'intervenir dans l'instance.

Article 4 : DURÉE

4.1 Le Bail est consenti et accepté pour une durée de neuf (9) années entières et consécutives qui commencera à courir à la date prévue à l'Article 3 des Conditions Particulières.

4.2 Le Preneur aura la faculté de résilier le Bail annuellement à la date d'anniversaire, à charge pour lui d'en informer le Bailleur par acte extrajudiciaire et moyennant un préavis d'au moins six 6 mois.

4.3 Le Bailleur aura la faculté de résilier le Bail à l'expiration de chacune des périodes triennales s'il entend invoquer les dispositions des articles L.145-18, L.145-21, L.145-23-1 et L.145-24 du même code afin de construire, de reconstruire l'immeuble existant, de le surélever, de réaffecter le local d'habitation accessoire à cet usage, de construire un local d'habitation sur un terrain loué nu ou dans les conditions et les secteurs ou périmètres prévus aux articles L.313-1 et suivants et L.313-4 et suivants du Code de l'urbanisme et en cas de démolition de l'immeuble dans le cadre d'un projet de renouvellement urbain.

Article 5 : LOYER

5.1 Le Bail est consenti et accepté moyennant le loyer annuel hors taxes et hors charges précisé à l'Article 5 des Conditions Particulières, le Preneur étant tenu de supporter tous droits, taxes ou impôts de quelque nature que ce soit (y inclus toute variation du taux de la T.V.A. si le loyer y est assujetti), qui pourraient être exigibles sur lesdits loyer, charges et autres paiements prévus par le Bail.

5.2 Ledit loyer sera payable trimestriellement d'avance par virement sur le compte bancaire du Bailleur ou de son mandataire, au plus tard le premier jour du premier mois de chaque trimestre, étant entendu que les trimestres commenceront les 1^{ers} janviers, 1^{er} avril, 1^{er} juillet et 1^{er} octobre.

Article 6 : INDEXATION DU LOYER

6.1 Les parties conviennent d'indexer le loyer, de plein droit et sans notification préalable, annuellement à la date anniversaire du bail, en fonction de la variation **de l'indice trimestriel des loyers commerciaux (ILC)**, selon les modalités spécifiées à l'article 6 des conditions particulières.

6.2 Pour la première indexation, l'indice de base sera l'indice figurant à l'Article 6 des Conditions Particulières et l'indice de révision sera celui du même trimestre calendaire de l'année suivante. Pour les indexations suivantes, l'indice de base sera le précédent indice de révision et l'indice de révision, celui du même trimestre calendaire de l'année suivante.

6.3 Au cas où l'indice de référence ne serait pas publié à la date d'indexation visée à l'Article 6.1 ci-dessus, le Bailleur pourra, s'il le désire, demander au Preneur une provision calculée sur la base du dernier indice publié, jusqu'à la publication de l'indice de référence. Une régularisation interviendra dans les quinze (15) jours de la publication de l'indice de référence.

6.4 Si, pour une raison quelconque, l'indice pris pour base d'indexation devenait inapplicable, il serait remplacé par un nouvel indice équivalent basé sur le coût des loyers commerciaux choisi d'un commun accord entre les parties. Ce nouvel indice s'appliquera pendant toute la durée du Bail restant à courir (et ses renouvellements successifs). S'il devenait inapplicable, l'Article 6.4 s'appliquerait de nouveau. Il en serait de même en cas d'inapplicabilité de tout indice de remplacement éventuel.

6.5 A défaut d'accord amiable, cet indice sera déterminé par un expert désigné par les parties. Faute d'accord des parties sur l'identité de cet expert, celui-ci sera désigné par le Président du Tribunal Judiciaire du lieu de situation de l'Immeuble statuant par ordonnance de référé à la requête de la partie la plus diligente. Les frais et honoraires de l'ordonnance et ceux de l'expert seront supportés à parts égales entre les deux parties. Dans tous les cas, l'expert aura tous les pouvoirs de mandataire commun des parties et nullement les pouvoirs d'un arbitre et sa décision sera définitive et sans recours.

Article 7 : DÉPÔT DE GARANTIE

En considération de la personne du Preneur, aucun dépôt de garantie ne sera versé, ni aucune caution, garantie à première demande ou autre garantie de paiement des loyers exigée pour l'exécution des obligations du Preneur aux termes du Bail.

Article 8 : RÈGLEMENT DES CHARGES, PRESTATIONS ET DÉPENSES – IMPÔTS ET TAXES

8.1 L'inventaire précis et limitatif des catégories de charges, impôts, taxes et redevances liés au bail, comportant l'indication de leur répartition entre le Bailleur et le Preneur demeure ci-après annexé.

Le Preneur remboursera au Bailleure sur la base de la surface réelle des locaux loués par rapport à l'ensemble des surfaces privatives de l'immeuble, l'ensemble des catégories de charges privatives et communes, taxes, impôts et redevances visées ci-après en répartissant les charges incombant au Bailleure et celles incombant au Preneur, y compris les charges constituées de travaux sur les parties communes ou privatives récupérables sur le Preneur en vertu de son obligation d'entretien et de réparation ou de la présente clause.

Un état prévisionnel des charges de l'année civile en cours est annexé au présent bail ainsi que celui de l'année à venir.

Un état récapitulatif annuel des charges, taxes, impôts et redevances sera adressé par le Bailleure au Preneur dans le délai légal.

En cours de bail, le Bailleure informera le Preneur des charges, impôts, taxes et redevances nouveaux lui incombant au titre des catégories visées à l'annexe <> ainsi que de toute modification de tout élément susceptible de modifier la répartition des charges entre locataires.

8.2 Le Preneur paiera aux mêmes termes que le loyer au Bailleure ou à la personne ou société chargée de la gérance des Locaux Loués pour le compte du Bailleure, dont ce dernier notifiera l'identité au Preneur (le « **Gérant de l'Immeuble** »), les charges et dépenses précisées à l'Article 7 des Conditions Particulières dans les conditions précisées au même Article. Tout paiement fait au Gérant de l'Immeuble ainsi désigné aura un caractère libératoire à l'égard du Bailleure.

8.3 Le Preneur prendra les dispositions pour ses propres services de téléphone, télécopie et autres télécommunications. Il devra payer ses abonnements et consommations d'eau et

d'électricité et autres fluides suivant les indications des compteurs, s'il en existe, ainsi que la location desdits compteurs et les frais de téléphone, de télécopie et autres télécommunications.

8.4 Le Preneur devra payer ses impôts personnels et mobiliers, la contribution économique territoriale (CET) pour la partie lui incomitant et tout nouvel impôt ou taxe à sa charge, et supporter leurs augmentations de telle sorte que le Bailleur ne soit jamais inquiété à ce sujet, et en justifier le paiement sur réquisition du Bailleur.

8.5 Il est précisé qu'au cas où elles n'auraient pas encore été acquittées en totalité, toutes les taxes, redevances ou participations d'urbanisme dont le permis de construire délivré concernant l'Immeuble ou les Locaux Loués, constituerait le fait générateur demeureront à la charge exclusive du Bailleur.

Article 9 : PAIEMENTS

9.1 Le Bailleur adressera au Preneur une facture pour le paiement du loyer, des charges et de toute autre somme due au titre du Bail au moins un (1) mois à l'avance.

9.2 Sous réserve de l'envoi de la facture au moins un (1) mois à l'avance, tout paiement de loyer, charges ou autre somme due au titre du Bail qui ne sera pas effectué à la date d'échéance prévue donnera lieu huit (8) jours après une mise en demeure adressée par le Bailleur au Preneur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception demeurée infructueuse, au paiement d'un intérêt au profit du Bailleur au taux d'intérêt légal, à compter de sa date d'exigibilité jusqu'au jour du règlement effectif, sans préjudice du droit réservé au Bailleur de faire jouer la clause de résiliation de plein droit stipulée à l'Article 9.3 ci-dessous.

9.3 Les dispositions de l'article 9.2. ne pourront valoir octroi de délai de paiement.

Article 10 : TRAVAUX

10 1 Etats des travaux effectués et prévisionnel

En application de l'article L. 145-40-2 du Code de commerce, le Bailleur remet en annexe, pour l'information du Preneur :

- **Un état prévisionnel des travaux** que le Bailleur ou la copropriété envisage de réaliser dans les trois années à venir ainsi que le budget prévisionnel de ces travaux, comprenant la quote-part prévisionnelle à la charge du Preneur, étant précisé que cet état prévisionnel ne constitue pas un engagement de la part du Bailleur d'effectuer ces travaux ni de les effectuer dans le délai visé et ne préjuge pas des travaux qui seraient ultérieurement décidés par la copropriété ou toute organisation juridique collective de l'ensemble immobilier dont dépendent les locaux loués et qui constituerait des travaux ou charges contractuellement imputables au Preneur, ce que ce dernier reconnaît) ;

- **Un état récapitulatif chiffré des travaux réalisés** par le Bailleur ou la copropriété dans les trois années écoulées.

Un nouvel état prévisionnel de travaux futurs et leur budget prévisionnel ainsi qu'un nouvel état chiffré des travaux réalisés conformes aux annexes ci-dessus visées, seront remis au Preneur en cours de Bail, à l'expiration de chaque période triennale.

10.2 Travaux du Preneur

10.2.1 Le Preneur prend en toute connaissance de cause les Locaux Loués dans l'état où ils se trouvent lors de son entrée en jouissance, tel que résultant de l'état des lieux susvisé.

10.2.2 Le Bailleur autorise expressément le Preneur à réaliser ou à faire réaliser tous travaux à l'intérieur des Locaux Loués et en particulier tous travaux nécessaires à son activité et/ou à celle de son (ou ses) sous-locataire(s), tels que cloisonnements, mise en place de caméras de surveillance, installation d'un DAB/GAB et aménagements spécifiques destinés aux convoyeurs de fonds, mise en place de machines de tri... à condition de se conformer pour la réalisation des travaux aux dispositions réglementaires et légales en vigueur.

10.2.3 Le Preneur devra notifier au Bailleur tout projet de travaux qui affecterait le gros œuvre, la structure, ou la façade de l'Immeuble, tels que des travaux de démolition, de percement de murs ou de voûte ou de construction (...), préalablement à leur exécution, afin de permettre à l'architecte de l'Immeuble de vérifier que les travaux ne portent pas atteinte à la solidité de l'Immeuble, ou à celle du gros œuvre.

10.2.4 Les parties conviennent que cette vérification par l'architecte de l'Immeuble ne saurait être interprétée comme une limitation à l'autorisation donnée par le Bailleur au Preneur de réaliser dans les Locaux Loués ses travaux, prévue à l'Article 10.2.2 ci-dessus.

10.2.5 Le Bailleur s'oblige à notifier sa réponse et le cas échéant celle de l'architecte de l'Immeuble, techniquement motivé(e)s, au Preneur, dans un délai d'un (1) mois maximum à compter de la notification visée à l'Article 10.2.3 ci-dessus. A défaut de réponse dans ce délai, le Bailleur et, le cas échéant son architecte sera (seront) réputé(s) n'avoir aucune objection sur le projet de travaux du Preneur.

10.2.6 Après réalisation des travaux, le Preneur adressera à l'architecte de l'Immeuble, si le Bailleur le demande, tout document permettant de vérifier la conformité des travaux exécutés par rapport au projet initialement notifié au Bailleur.

10.2.7 Les honoraires de l'architecte de l'Immeuble seront à la charge du Preneur. Leur montant fera l'objet d'un accord des parties préalable à son intervention et ne pourra excéder 1% du montant HT des travaux.

10.2.8 Pour le cas où l'Immeuble serait en copropriété et où les travaux du Preneur seraient soumis à une autorisation de l'assemblée des copropriétaires, le Bailleur s'engage à faire toutes diligences et ses meilleurs efforts pour permettre au Preneur d'obtenir cette autorisation. Il s'engage notamment à solliciter la convocation d'une assemblée générale des copropriétaires de l'Immeuble à l'effet de délibérer sur la demande d'autorisation d'exécution des travaux du

Preneur, dans un délai de dix jours à compter de la demande qui lui en sera faite par le Preneur. Les travaux ne pourront être exécutés avant qu'une telle autorisation soit obtenue et devenue définitive.

10.2.9 D'ores et déjà le Bailleur, sous réserve du respect des modalités prévues au présent Article 10.2 et, le cas échéant, de l'obtention de l'autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires prévue ci-dessus, autorise le Preneur à accomplir toutes démarches administratives (y compris toutes demandes de permis de construire et/ou de démolir) et toute action en référé préventif. Il s'engage à signer tout document nécessaire à cet effet.

10.2.10 Le Preneur devra faire exécuter ses travaux par des entreprises dûment qualifiées, assurées et expérimentées.

10.2.11 Le Preneur ne devra en aucun cas, pour lesdits travaux, utiliser des matières polluantes ou toxiques ou susceptibles de causer un trouble à l'environnement.

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

10.2.13 En cas de travaux dont la nature et l'importance les rendent obligatoires, le Preneur s'engage à souscrire avant le démarrage des travaux les polices d'assurances suivantes :

- une assurance « **dommages-ouvrage** », garantissant le préfinancement des réparations de dommages de la nature de ceux engageant les responsabilités des constructeurs au titre des articles 1792 et suivants du Code civil, et ce conformément à l'article L 242-1 du Code des assurances ;
- une assurance « **constructeur non réalisateur** » selon l'obligation qui lui en est faite au titre de l'article L 242-2 du Code des assurances ;
- une assurance « **responsabilité civile** » garantissant les conséquences de la responsabilité civile lui incomitant en sa qualité de Maître de l'Ouvrage en raison de dommages causés aux tiers du fait de tels travaux ;
- une assurance « **tous risques chantier** » garantissant les dommages matériels aux travaux en cours de réalisation. Celle-ci devra être souscrite pour le compte commun de tous les intervenants et comporter une clause de renonciation à recours contre ceux-ci. De même, elle comportera obligatoirement une extension « dommages aux existants » pour garantir sans recherche de responsabilité, les dommages occasionnés aux Locaux Loués lors de la réalisation des travaux.

10.2.14 Au titre de ces polices, le Preneur est seul responsable du paiement des primes y afférentes et supportera seul la charge des franchises éventuelles ainsi que des éventuelles conséquences de clauses de non garantie ou d'exclusion.

10.2.15 Le Preneur devra se conformer, pour la réalisation de ses travaux, aux règles de l'art, aux dispositions légales et réglementaires, faire son affaire personnelle de toute déclaration et/ou

de l'obtention de toute autorisation administrative nécessaire pour la réalisation de ses travaux et payer toutes taxes dont ces autorisations seraient le fait générateur (notamment, le cas échéant, la taxe d'aménagement), de telle manière que le Bailleur ne soit jamais inquiété, ni recherché.

10.2.16 Il est expressément convenu entre les parties que les travaux effectués par le Preneur ne seront jamais considérés comme un motif de déplafonnement du loyer ni pris en considération pour le calcul du loyer de renouvellement lors des renouvellements successifs du Bail.

10.2.17 Tous les aménagements, installations, améliorations ou embellissements faits par le Preneur ayant la nature d'immeuble par destination deviendront la propriété du Bailleur en fin de jouissance pour quelque motif que ce soit (en ce compris en cas de résiliation judiciaire), sans indemnité au profit du Preneur. Le Bailleur ne pourra exiger du Preneur la remise en tout ou partie des Locaux Loués dans leur état initial.

10.2.18 Par dérogation à ce qui précède, le Preneur pourra reprendre la possession des éléments d'équipement spécifique à son activité, informatique et de sécurité (caméras, coffres, etc.), à charge pour lui d'effectuer les travaux de remise en état qui s'avèreraient nécessaires de ce fait.

10.3 Travaux du Bailleur

10.3.1 Le Bailleur prendra à sa charge les travaux de grosses réparations, de gros entretien et de mise aux normes rendues obligatoires, portant sur l'Immeuble et/ou les Locaux Loués, qui comprennent notamment : le remplacement partiel ou complet d'installations techniques propriété du Bailleur, tels que le chauffage, la climatisation ; le ravalement, la réfection de terrasses et toitures, le remplacement total ou partiel des menuiseries extérieures ; et plus généralement les travaux portant sur les composants suivants : gros œuvre, toiture, menuiseries et travaux extérieurs, gros équipements.

10.3.2 A cet égard, il est ici précisé que les Locaux Loués étant classés en ERP (Etablissement Recevant du Public), le Bailleur s'engage expressément à faire procéder aux travaux de mises aux normes rendus obligatoires du fait de cette classification par toute réglementation et/ou législation présente ou future en la matière, et notamment par toute réglementation relative aux mises aux normes relatives aux ERP ainsi qu'aux règles d'accessibilité aux personnes handicapées, et ce dans le strict respect des délais et conditions réglementaires et/ou légaux.

10.3.3 Le Bailleur s'interdit de procéder, pendant le cours du Bail et de ses éventuels renouvellements, à des travaux de reconstruction, surélévation, agrandissement ou autres portant sur Les Locaux Loués ou sur l'Immeuble dans la mesure où ils gêneraient l'activité du Preneur et/ou de son ou ses sous locataires.

10.3.4 Toutefois, si le Bailleur était tenu de faire procéder, à des travaux de réparations qui ne peuvent être différés jusqu'à la fin du Bail, il devra informer le Preneur du détail des travaux qu'il envisage d'effectuer deux (2) mois avant le commencement du chantier, prendre toutes mesures pour limiter la gêne qui pourrait en résulter pour le Preneur et son (ou ses) sous-locataire(s) et l'indemniser le cas échéant du préjudice subi.

10.3.5 Il est expressément prévu que le Preneur n'assumera pas les travaux de sécurité, d'hygiène et/ou de mise en conformité avec toute réglementation et/ou législation actuelle et future de quelque nature que ce soit, notamment ceux prescrits et/ou imposés par les administrations compétentes (y compris les travaux de ravalement et de désamiantage) à moins qu'ils ne soient causés directement par l'activité spécifique du Preneur et/ou de son ou ses sous locataires.

10.3.6 Les parties au Bail conviennent expressément que, les travaux de recherche de matériaux amiantés ou de contrôles quelconques liés à la présence d'amiante (et notamment, sans que cette liste soit exhaustive, contrôles périodiques de l'état de conservation des matériaux et produits, surveillance d'empoussièvement dans l'atmosphère, travaux de confinement ou de retrait de l'amiante, etc.) seront à la charge du Bailleur qui s'y engage. Le Bailleur s'engage notamment et si nécessaire, à faire établir par un contrôleur technique dûment habilité, dans les délais impartis par la loi, le dossier technique amiante prévu aux termes des dispositions des articles R 1334-14 à R 1334-29 du Code de la santé publique et à transmettre au Preneur, dans les meilleurs délais, la fiche récapitulative de ce même dossier.

10.3.7 S'il s'avère que l'Immeuble est inclus dans une zone contaminée ou susceptible de l'être, au sens des articles L. 133-5 et L.133-8 du Code de la construction et de l'habitation, par les termites ou autres insectes xylophages ou par la mérule, le Bailleur s'engage à procéder aux investigations requises par la réglementation applicable et si la présence de termites ou autres insectes xylophages était révélée dans les Locaux Loués, à prendre à sa charge les travaux à réaliser conformément à la réglementation applicable dans la zone géographique où se trouve l'Immeuble.

De son côté, le Preneur s'engage en cas de constatation de la présence d'insectes xylophages ou de la mérule à en informer le Bailleur en même temps que la mairie.

10.3.8 Le Bailleur s'engage pour le cas où, à tout moment pendant la durée du Bail, la présence de termites ou autres insectes xylophages ou la présence de mérule seraient révélées dans l'Immeuble, à faire réaliser les travaux nécessaires à l'éradication desdits insectes ou de la dite mérule dans les Locaux Loués et à prendre en charge le coût desdits travaux. Le Bailleur devra, dès lors qu'il aura été informé par le Preneur de la présence de termites, d'autres insectes xylophages ou de la mérule ou qu'il aura lui-même découvert la présence de termites, d'autres insectes xylophages ou de la mérule, en avertir l'administration compétente, à moins que le Preneur n'ait déjà procédé à cette information.

10.3.9 Le Preneur sera tenu d'effectuer, avant sa sortie, toutes réparations locatives à sa charge. Trois (3) mois avant l'expiration du Bail, les parties procéderont à un pré état des lieux contradictoire pour déterminer les éventuels travaux de remise en état incombant au Preneur. L'état des lieux sera vérifié contradictoirement entre les parties après complet déménagement et avant remise des clés.

Article 11 : CHARGES ET CONDITIONS GÉNÉRALES

Le Bail est fait, en outre, aux conditions ordinaires et de droit en pareille matière et aussi à celles suivantes :

11.1 Garnissement

Une fois ses éventuels travaux d'aménagement terminés, le Preneur devra tenir les Locaux Loués constamment garnis pendant toute la durée du Bail, de meubles, matériels et/ou marchandises en quantité et valeur suffisantes pour répondre du paiement des loyers et de l'exécution du présent Bail.

11.2 Entretien - Réparations

11.2.1 Le Preneur devra, pendant toute la durée du Bail et de ses renouvellements, maintenir l'intégralité des Locaux Loués ainsi que les aménagements, installations, améliorations et embellissements effectués par lui ayant la nature d'immeubles par destination, en bon état d'entretien et de réparations locatives.

11.2.2 Le Preneur prendra toutes précautions utiles pour éviter le gel de tous appareils, conduits et canalisations.

11.2.3 Le Preneur sera responsable de toutes réparations afférentes aux Locaux Loués que le Bailleur aurait été amené à effectuer en cas de nécessité, soit par défaut d'exécution des réparations dont le Preneur a la charge comme il est dit à l'Article 11.2.1 ci-dessus, soit par les dégradations résultant de son fait, du fait de son personnel ou de ses visiteurs.

11.3 Pollution des sols

11.3.1 Le Bailleur a procédé, à ses frais, à l'analyse des sols avant la prise d'effet du bail du bail ou de l'entrée en jouissance du Preneur si celle-ci est antérieure.

Pour le cas où **il n'aurait pas été procédé à l'analyse des sols**, préalablement à la prise d'effet du bail ou de l'entrée en jouissance si celle-ci est antérieure, le Bailleur déclare qu'à sa connaissance les sols et sous-sols sont exempts de toute pollution. Aussi, en fin de jouissance, toute dépollution des sols sera à la charge exclusive du Bailleur à l'exclusion de la seule dépollution liée à l'activité du Preneur qui demeurerait à la charge de ce dernier.

11.4 Planchers - Ascenseurs - Murs

A peine de réparation à ses frais et de dommages et intérêts, le Preneur ne devra pas faire supporter aux murs et aux planchers une charge supérieure à leur résistance. De même, il veillera à ne pas surcharger les ascenseurs (y compris monte-charges s'il en existe) et à ne pas dégrader les cabines.

11.5 Plaques et enseignes

11.5.1 Le Preneur pourra apposer toutes plaques et enseignes lumineuses ou autres y inclus sans que cela ne soit limitatif, tout auvent et/ou bannière, en saillie ou non, sous réserve de l'obtention de toute autorisation nécessaire et du paiement des droits éventuels et dans le respect le cas échéant, du règlement de copropriété et de la loi sur la copropriété, à ses propres risques et périls, garantissant le Bailleur contre tous recours nés de l'installation ou de la présence de ces plaques ou enseignes.

11.5.2 Le Preneur s'oblige à procéder à la dépose de toutes plaques et enseignes en fin de jouissance et à faire procéder aux travaux de remise en état qui s'avéreraient nécessaires.

11.6 Visite des lieux - Déménagement

11.6.1 Sous réserve d'être prévenu au moins quarante-huit heures à l'avance par écrit, sauf en cas d'urgence, le Preneur devra laisser pénétrer en tout temps, dans les Locaux Loués, le Bailleur, ses mandataires et entrepreneurs, pour visiter et s'assurer de l'état des Locaux Loués et de l'Immeuble : de même pour les réparer et les entretenir aux frais et risques du Preneur si celui-ci ne remplissait pas ses obligations découlant de l'Article 11.2 ci-dessus et ce, un (1) mois après mise en demeure adressée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception restée sans effet, sauf urgence caractérisée. Le Bailleur, ses mandataires et entrepreneurs devront se conformer strictement aux consignes de sécurité édictées par le Preneur et à l'obligation de confidentialité stipulée à l'Article 3.3.

11.6.2 Dès que congé aura été donné, et au moins pendant les six (6) derniers mois de jouissance du Bail ou de ses renouvellements, ou bien en cas de mise en vente de l'Immeuble (en tout ou partie), le Preneur devra le laisser visiter par le ou les représentants du Bailleur, chaque jour ouvrés de dix à dix-sept heures et à toute autre heure avec l'autorisation du Preneur.

11.6.3 Le Preneur devra prévenir de son déménagement au moins un (1) mois à l'avance, afin de permettre au Bailleur de faire à l'administration fiscale les déclarations légales.

11.7 Prescriptions diverses

Pour autant que de tels règlements existent, le Preneur s'engage à se conformer aux prescriptions du règlement de copropriété et du règlement intérieur de l'Immeuble dont une copie est demeurée ci-annexée.

11.8 Responsabilité et recours

11.8.1 Le Preneur renonce expressément à tous recours et actions contre le Bailleur :

- du fait de l'endommagement et/ou de la destruction totale ou partielle de son mobilier, de son matériel et, plus généralement, de tous objets lui appartenant ou dont il serait détenteur à quelque titre que ce soit, et du fait de la privation de jouissance et toutes pertes d'exploitation, qui ne seraient pas la conséquence d'un fait ou d'une faute du Bailleur ;
- en cas de vol, de tentative de vol, de tout acte délictueux, ou de toute voie de fait dont le Preneur pourrait être victime dans l'Immeuble, le Preneur devant faire son affaire personnelle d'assurer comme il le jugera convenable la garde et la surveillance des Locaux Loués et de ses biens, les services éventuellement assurés dans l'Immeuble ne pouvant y suppléer ;
- pour toute action basée sur l'article 1719-3° du Code Civil, en ce qui concerne les troubles de jouissance qui pourraient être apportés par des tiers par voie de fait;

- en cas d'expropriation pour cause d'utilité publique, tous les droits du Preneur étant réservés contre la partie expropriante.

11.8.2 En cas de défaut de fonctionnement des équipements et services des Locaux Loués, et notamment sans que cette énumération soit limitative, du chauffage, de la climatisation, de l'électricité, de l'eau, des ascenseurs et monte-charges..., qui empêcherait ou gênerait l'exercice de leurs activités par le Preneur ou par son ou ses sous-locataires, et ce quel qu'en soit la cause, le Bailleur s'engage à faire effectuer les réparations nécessaires ou à intervenir auprès des fournisseurs en vue du rétablissement des services concernés dans les quarante-huit heures de la demande qui lui en sera faite par le Preneur par tout moyen.

11.8.3 A défaut il sera redevable envers le Preneur d'une pénalité égale à un millième du loyer annuel hors taxes et hors charges par jour calendaire de retard.

11.9 Hygiène et Sécurité

11.9.1 Le Preneur s'engage à respecter et faire respecter par ses préposés, clients et fournisseurs toutes les règles et consignes relatives à la prévention, l'hygiène et la sécurité concernant les Locaux Loués et/ou l'Immeuble y compris celles qui pourraient résulter de toute instruction écrite du Gérant de l'Immeuble et/ou du Bailleur et/ou de toute administration.

11.9.2 Pour le cas où le Bailleur ferait intervenir une entreprise extérieure dans les Locaux Loués et/ou dans les parties communes accessibles au Preneur, le Bailleur communiquera au Preneur, avant toute intervention, les coordonnées de ou des entreprises intervenantes afin que le Preneur puisse déterminer, en concertation avec ces entreprises et le Bailleur, les mesures de prévention et, s'il y a lieu, le plan de prévention.

11.10 Installation classées

11.10.1 En cas d'exploitation par le Preneur ou son ou ses sous-locataires d'une installation classée pour la protection de l'environnement dans les Locaux Loués, le Preneur s'engage à respecter et à faire respecter par son ou ses sous-locataires la réglementation applicable à ces installations afin que le Bailleur ne puisse être recherché ou inquiété de ce chef.

11.10.2. A la fin du Bail, le Preneur procèdera ou fera procéder par son (ou ses) sous-locataire(s) au démantèlement de ses installations et effectuera ou fera effectuer par son (ou ses) sous-locataire(s) toutes les démarches consécutives à la cessation de l'activité classée dans les Locaux Loués auprès de l'administration.

11.11 Destruction de l'Immeuble

11.11.1 Dans le cas où, à la suite d'un incendie, inondation, grève, fait de guerre, guerre civile, émeute, explosion quelle qu'en soit la cause ou d'un sinistre quelconque (destruction ou impossibilité d'utilisation physique, à l'exclusion de toute situation administrative), les Locaux Loués venaient à être détruits en tout ou partie, les parties conviennent de faire application des dispositions de l'article 1722 du Code Civil.

11.11.2 En cas de reconstruction de l'Immeuble et/ou des Locaux Loués et pour le cas où le Preneur n'aurait pas demandé la résiliation du bail, ce dernier renonce à réclamer une

quelconque indemnité au Bailleur que ce soit au titre des travaux réalisés ou de l'indisponibilité des Locaux Loués autre que la réduction du loyer corrélative calculée au prorata des surfaces indisponibles ; corrélativement, le Bailleur s'oblige à faire toutes diligences pour aboutir dans les meilleurs délais à la reconstruction du ou des bâtiments sinistrés selon les normes de constructibilité et plus généralement les règles d'urbanisme applicables.

11.11.3 Pour le cas où les surfaces reconstruites seraient supérieures aux surfaces détruites ou devenues inutilisables, les surfaces nouvelles seront incluses dans l'assiette du Bail, le Bailleur bénéficiant d'une augmentation de loyer au prorata des surfaces reconstruites excédentaires.

11.11.4 Pour le cas où les surfaces reconstruites seraient inférieures aux surfaces détruites ou devenues inutilisables, toutes les surfaces nouvelles seront incluses dans l'assiette du Bail, le Preneur bénéficiant d'une réduction de loyer au prorata des surfaces détruites et inutilisables.

11.11.5 A défaut d'accord entre les parties au regard des Articles 11.11.3 et 11.11.4 ci-dessus, le calcul de la réduction de loyer (et le cas échéant, après reconstruction, de l'augmentation) sera effectué par un expert choisi d'un commun accord par le Bailleur et le Preneur. Faute pour ces derniers de nommer un tel expert dans les quarante-cinq (45) jours suivant la date du sinistre, il sera procédé à sa désignation à la requête de la partie la plus diligente par le Président du Tribunal Judiciaire compétent statuant en référé, les frais et honoraires de l'ordonnance étant supportés par le Bailleur, de même en ce qui concerne les honoraires de l'expert ainsi choisi ou désigné.

11.12 Assurances

11.12.1 Le Bailleur s'engage à assurer auprès de compagnies d'assurances notoirement solvables :

- **L'Immeuble** y compris tous immeubles par destination ou accession et tous agencements, équipements des parties communes et installations communes, contre les risques notamment suivants, sans que cette énumération soit limitative :

- Incendie et foudre ;
- Toutes explosions ;
- Dommages électriques ;
- Chute d'aéronefs et objets aériens ;
- Choc de véhicules appartenant à un tiers ;
- Ouragans, cyclones, tornades, tempêtes ;
- Fumée ;
- Grèves, émeutes et mouvements populaires ;
- Vandalisme et actes de malveillance ;
- Dégâts des eaux ;

Bris de glaces ;

Recours voisins et tiers.

L'assurance s'étend aux garanties annexes dont notamment la perte de loyers pour une durée qui ne saurait excéder deux (2) années et les honoraires d'experts.

- **sa responsabilité civile** en raison de dommages corporels et/ou matériels et/ou immatériels consécutifs causés à des tiers, en ce compris le ou les sous-locataire(s) du fait de l'Immeuble dont il est propriétaire et de sa location, de son activité d'administration et de gestion de l'Immeuble et des activités des personnels chargés de la gestion et de l'entretien de l'Immeuble.

11.12.2 Le Preneur s'engage à assurer auprès de compagnies notoirement solvables son mobilier, matériel et plus généralement tout objet lui appartenant ou dont il serait détenteur à quelque titre que ce soit, les pertes financières consécutives ainsi que sa responsabilité civile à l'égard des tiers.

11.12.3 Le Preneur et ses assureurs déclarent renoncer à tous recours contre le Bailleur et ses assureurs, le cas de malveillance excepté. A titre de réciprocité, le Bailleur et ses assureurs déclarent renoncer à tous recours contre le Preneur et ses assureurs, le cas de malveillance excepté

11.12.4 Dans le cas où en raison des marchandises et biens détenus par le Preneur ou son ou ses sous-locataires, de leur valeur, ou des modalités d'exploitation de son ou ses sous-locataires, les primes dues au titres des assurances souscrites par le Bailleur devraient subir une majoration spécifique, le Preneur s'engage à rembourser au Bailleur le montant de la majoration correspondante des primes dont il serait redevable, dans la limite de 5% (cinq pour cent) du montant de la prime du Bailleur.

11.12.5 Le Preneur s'oblige à informer le Bailleur de tout sinistre dans les quatre (4) jours ouvrés de sa découverte et prendra les mesures nécessaires pour en réduire l'importance autant que faire se peut.

11.13 Cession et sous-location

11.13.1 Par dérogation expresse à l'article L. 145-31 al 1^{er} du Code de commerce qui interdit toute sous-location totale ou partielle, les parties conviennent que le Preneur pourra librement sous-louer ou concéder la jouissance de toute ou partie des Locaux Loués sous quelque forme que se soit à

- toute filiale de La Poste ou à toute société du Groupe de La Poste au sens des articles L.233-1 et suivants du Code de commerce (ci-après dénommée la « **Société du Groupe La Poste** ») ;
- toute association, société à forme mutuelle, ou autre entité légale de salariés de La Poste ou dont une ou plusieurs sociétés du Groupe La Poste est membre, associée ou actionnaire.

11.13.2 Par dérogation expresse à l'article L 145-31 al 1^{er} du Code de commerce qui prévoit qu'en cas de sous-location, le Bailleur sera appelé à intervenir à l'acte, les parties conviennent qu'en cas de sous-location à une Société du Groupe La Poste ou à une toute association, société à forme mutuelle ou autre entité légale de salariés de La Poste ou dont une ou plusieurs sociétés du Groupe La Poste est membre, associée ou actionnaire, le Bailleur renonce d'ores et déjà :

- d'une part, à intervenir à l'acte de sous-location, le Preneur devant cependant lui notifier une copie du ou des acte(s) de sous-location signé(s) par lettre recommandée avec demande d'avis de réception pour information,
- et d'autre part, à invoquer les dispositions de l'article L.145-31 du Code de commerce au cas où le sous loyer serait d'un montant supérieur au loyer du bail principal, dans quelque proportion que ce soit, en raison du paiement par le ou les sous-locataires d'une prestation d'aménagement du fait de la réalisation de travaux par le Preneur au bénéfice du ou des sous-locataires dans les locaux sous-loués et/ou de prestations de services rendues par le Preneur au bénéfice du ou des sous-locataires ou pour quelque motif que ce soit. Le paiement d'une telle prestation d'aménagement par le sous-locataire au Preneur et / ou la rémunération par le sous-locataire de services rendus par le Preneur ne pourront être pris en compte en cas de renouvellement du Bail pour la détermination du nouveau loyer.

11.13.3 Toute sous-location devra en outre satisfaire aux conditions suivantes :

- la durée de la sous-location sera au plus égale à celle du Bail restant à courir ; elle prendra fin de plein droit et immédiatement au cas où le Bail viendrait à prendre fin par anticipation pour quelque cause que ce soit avant l'expiration de son terme contractuel;
- le Preneur continuera d'être tenu de l'entièvre exécution des clauses, charges et conditions du Bail vis-à-vis du Bailleur ;
- le Preneur devra faire son affaire personnelle de l'éviction de son ou ses sous-locataires pour le cas où le Bail prendrait fin pour quelle que raison que ce soit et prendra à sa charge toute indemnité d'éviction ou autre somme qui pourrait être due au ou aux sous-locataires;
- le contrat de sous-location devra prévoir une clause par laquelle le ou les sous-locataires renoncent à tous recours pour les risques visés à l'article 11.8.1 ci-dessus contre le Preneur et le cas échéant ses assureurs, sauf faute lourde du Preneur et à tous recours pour les risques visés à l'article 11.8.1 ci-dessus contre le Bailleur et ses assureurs, sauf faute lourde du Bailleur.
- les polices d'assurances du ou des sous-locataires devront prévoir une clause de renonciation à recours de sa part et de la part de son assureur contre le Bailleur et son assureur. Ces polices devront également prévoir une clause de renonciation à recours réciproques entre le Preneur et le ou les sous-locataires et leurs assureurs respectifs.

11.13.4 L'article 11.13.3 devra être porté à la connaissance de tout sous-locataire par l'annexion du Bail ou bail de sous location.

11.13.5 En tant que de besoin, il est expressément convenu entre le Preneur et le Bailleur qu'il y a indivisibilité des Locaux Loués.

11.13.6 Le Preneur ne pourra céder son droit au Bail, à qui que ce soit sans l'accord préalable et écrit du Bailleur. Toutefois, le Preneur pourra céder le Bail librement à une Société du Groupe La Poste ou à l'acquéreur de son entreprise sans l'agrément du Bailleur.

11.13.7 Toute cession, pour être valable, devra être constatée par acte notarié ou sous seing privé. Une grosse ou un original de l'acte de cession sera adressée au Bailleur sans frais par lettre recommandée avec demande d'avis de réception pour lui servir de titre exécutoire. Cette délivrance vaudra de la part du Bailleur dispense de signification dans les formes de l'article 1690 du Code civil et opposabilité de la cession à son égard, ce qu'il accepte d'ores et déjà expressément.

11.14 Transfert de propriété de l'Immeuble

En cas de transfert de la propriété de l'immeuble, le bail se poursuivra entre le Preneur et l'ayant droit du Bailleur. Les cautions, avals ou autres garanties le cas échéant consentis par le Preneur pour le paiement du loyer et l'exécution du bail, cesseront de plein droit à l'égard de l'ayant-droit au jour du transfert de propriété.

Article 12 : DROIT DE PRÉFÉRENCE DU PRENEUR

12.1 Conformément à l'article L. 145-46-1 du Code de commerce, le Bailleur s'engage, au cas où il envisagerait de vendre les Locaux, d'en informer préalablement le Preneur, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, ou remise en main propre contre récépissé ou émargement. Cette notification devra, à peine de nullité, indiquer le prix et les conditions de la vente envisagée. Le Preneur disposera d'un délai de trois mois à compter de la réception de cette offre pour se prononcer. En cas d'acceptation, le Preneur disposera, à compter de la date d'envoi de sa réponse au Bailleur, d'un délai de trois mois pour la réalisation de la vente. Si, dans sa réponse, il notifie son intention de recourir à un prêt, l'acceptation par le Preneur de l'offre de vente sera subordonnée à l'obtention du prêt et le délai de réalisation de la vente est porté à quatre mois.

12.2 Si, à l'expiration de ce délai, la vente n'a pas été réalisée, l'acceptation de l'offre est sans effet.

12.3 Dans le cas où le Bailleur déciderait de vendre à des conditions ou à un prix plus avantageux pour l'acquéreur, le Bailleur ou à défaut le notaire devra, notifier au Preneur dans les formes prévues au premier alinéa du présent article, à peine de nullité de la vente, ces conditions et ce prix. Cette notification vaudra offre de vente au profit du Preneur. Cette offre de vente sera valable pendant une durée de trois mois à compter de sa réception. L'offre qui n'a pas été acceptée dans ce délai est caduque.

12.4 Le Preneur qui accepte l'offre ainsi notifiée dispose, à compter de la date d'envoi de sa réponse au Bailleur ou au notaire, d'un délai de trois mois pour la réalisation de l'acte de vente. Si, dans sa réponse, il notifie son intention de recourir à un prêt, l'acceptation par le locataire de

l'offre de vente est subordonnée à l'obtention du prêt et le délai de réalisation de la vente est porté à quatre mois. Si, à l'expiration de ce délai, la vente n'a pas été réalisée, l'acceptation de l'offre de vente est sans effet.

12.5 Les dispositions des quatre premiers alinéas de l'article L 145-46-1 du Code de commerce seront reproduites, à peine de nullité, dans chaque notification.

12.6 Conformément à la loi, le présent droit de préférence ne sera pas applicable lorsque les Locaux sont dans le périmètre :

- d'une cession unique de plusieurs locaux d'un même ensemble commercial,
- d'une cession unique de plusieurs locaux commerciaux distincts comprenant les Locaux loués ou de cession des Locaux loués à un copropriétaire de l'ensemble commercial dont ils dépendent,
- de la cession globale de l'immeuble dont dépendent les Locaux loués.

12.7 Le présent droit de préférence n'est pas non plus applicable si les Locaux loués sont cédés au conjoint du Bailleur, ou à un ascendant ou un descendant du Bailleur ou de son conjoint.

Article 13 : TOLÉRANCES

Toute tolérance au sujet des conditions du Bail, quelle qu'en soit la fréquence et la durée, ne pourra jamais être considérée comme modification ou suppression de ces conditions, le Bailleur pouvant toujours y mettre fin sans aucune formalité ni préavis.

Article 14 : CLAUSE RÉSOLUTOIRE DE PLEIN DROIT

14.1 A défaut de paiement à son échéance exacte de tout ou partie (i) d'un seul terme de loyer, (ii) des charges et remboursements divers qui sont payables en même temps que celui-ci, et un (1) mois après un commandement de payer ou après une sommation d'exécuter restée sans effet, et contenant déclaration par le Bailleur de son intention d'user du bénéfice de la présente clause, le Bail sera résilié de plein droit si bon semble au Bailleur sans qu'il soit nécessaire de faire une demande en justice, sans préjudice de tous dépens et dommages et intérêts que le Bailleur pourrait réclamer au Preneur et nonobstant toute consignation ou offre réelle ultérieure.

14.2 Si le Preneur refusait de quitter les Locaux Loués immédiatement, il suffirait pour l'y contraindre d'une simple ordonnance de référé rendue par le Président du Tribunal Judiciaire compétent, exécutoire par provision et sans caution, nonobstant appel et sans que des offres ultérieures puissent arrêter l'effet de cette clause.

Article 15 : FRAIS ET ELECTION DE DOMICILE

15.1 Chacune des parties conservera à sa charge les frais, droits et honoraires du Bail qu'elle aura exposés, ainsi que ceux qui en seraient la suite ou la conséquence.

15.2 Les frais d'enregistrement seront à la charge de celle des parties qui souhaiterait faire procéder à cette formalité.

15.3 Pour l'exécution des présentes, et notamment la réception de tous actes extrajudiciaires, ou de poursuites, le Preneur fait élection de domicile à l'adresse indiquée à l'article 10 des Conditions Particulières et le Bailleur à son siège social.

Article 16 : COMMUNICATION – MARQUE ET LOGOS

Le Bailleur reconnaît expressément que toute opération de communication, publique ou privée, sous toute forme et tout support que ce soit, relative à l'existence de la présente relation d'affaires, aux échanges et à leur contenu, au Contrat, son objet, son contenu, ou à leurs suites respectives, est interdite, sauf discussion et accord écrit préalables du Preneur ou du Groupe LA POSTE.

Ainsi, l'utilisation et la reproduction de la marque, logo et/ou nom du Preneur, de La Poste et de La Poste Immobilier, notamment afin de mettre en avant le Contrat comme une référence commerciale, ne sera possible que sous réserve d'un accord exprès et préalable de ceux-ci. L'ensemble des projets des supports de communication devra lui être adressé préalablement à toute diffusion et validé par écrit par les propriétaires de ces marque, logo et/ou nom qui demeureront libre d'accepter ou de refuser toute communication, sans avoir à en justifier, tout comme de ne pas réitérer une autorisation et ce, sans justification.

Les dispositions ci-dessus sont déterminantes de la volonté du Preneur de s'engager aux termes du présent Contrat. En conséquence, en cas de non-respect de cette clause par le co-contractant, ce dernier sera redevable d'une pénalité d'un montant forfaitaire égal à Cinquante Mille Euro (50.000€). Cette pénalité sera due à première demande et sans qu'il soit besoin d'une mise en demeure préalable dès lors qu'une communication aura été en violation des présentes dispositions.

Article 17 : ETENDUE DES PRÉSENTES ET NULLITÉ D'UNE CLAUSE DU BAIL

17.1 Il est expressément convenu que les présentes seules entérinent l'intégralité des accords intervenus entre les parties à ce jour.

17.2 Les parties conviennent que la nullité de l'une quelconque des stipulations du Bail n'emportera pas nullité de l'intégralité du Bail et les parties s'engagent si une telle nullité venait à être soulevée à négocier de bonne foi pour substituer à la stipulation concernée une stipulation ayant un effet équivalent.

Article 18-TRAITEMENT DES DONNEES A CARACTERE PERSONNEL

Les parties conviennent que les termes 'Données à caractère personnel' désignent toute donnée relative à une personne physique identifiée ou identifiable directement ou indirectement, notamment par référence à un identifiant, tel qu'un nom, un numéro d'identification ou un identifiant en ligne ou à un ou plusieurs éléments spécifiques propres à son identité

Dans l'hypothèse où le contractant serait amené à traiter des Données à caractère personnel dans le cadre ou à l'occasion de l'exécution du contrat, il garantit être en conformité avec la réglementation française et européenne applicable en matière de Données à caractère personnel. Le contractant s'engage notamment à collecter, enregistrer, transmettre et traiter ces données en conformité avec la réglementation française et européenne en vigueur applicable en matière de protection des Données à caractère personnel.

Le contractant s'interdit à utiliser à des fins de prospection commerciale pour son propre compte ou pour le compte de tiers les Données à caractère personnel traitées en exécution du présent contrat.

Le contractant s'engage à mettre en place les mesures de sécurité physique, organisationnelle et logique nécessaire adaptées aux risques identifiés permettant d'assurer, compte tenu de l'état des règles de l'art, un niveau de sécurité et de confidentialité approprié au regard de la catégorie de Données à caractère personnel traitées.

A cet effet, le contractant s'engage à mettre à la charge de son (ou ses) éventuels sous-traitant(s) ou ayants droits toutes obligations nécessaires pour que soient respectées la confidentialité, la sécurité et l'intégrité des Données à caractère personnel, et pour que lesdites Données à caractère personnel ne puissent être ni cédées ou louées à un tiers à titre gratuit ou non, ni utilisées à d'autres fins que celles définies au contrat et se porte-fort du respect par ledit ou lesdits sous-traitants ou ayants droits de leurs obligations.

TITRE 2 - CONDITIONS PARTICULIERES

Article 1 : IDENTITÉ DES PARTIES

La Commune de MONTS, représentée par Monsieur Laurent RICHARD, Maire en exercice, agissant en cette qualité au nom et pour le compte de la Commune de MONTS en vertu d'une délibération du Conseil Municipal en date du, dont une copie demeure ci-après annexée,

Ci-après dénommée le « **Bailleur** »,

D'UNE PART,

ET

La Société dénommée **LA POSTE**, société anonyme au capital de 5 857 785 892 d'euros, dont le siège social est à PARIS, 75015, 9 rue Colonel Pierre Avia, inscrite au répertoire SIREN sous le numéro 356 000 000 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris,

Représentée par POSTE IMMO, société anonyme au capital de 1 471 158 000 euros dont le siège est à PARIS 14e, 111 boulevard Brune, immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de PARIS sous le numéro 428 579 130, selon Mandant de gestion régulièrement inscrit sur le registre des mandats conformément à l'article 65 du décret n°72-678 du 20 juillet 1972;

Représentée par son Directeur Régional IDF, Monsieur Gilles SOCHANDAMANDON, dûment habilité aux fins des Présentes,

Ci-après dénommée le « **Preneur** »,

D'AUTRE PART

Article 2 : DÉSIGNATION DE L'IMMEUBLE ET DES LOCAUX LOUÉS

2.1 Les Locaux Loués sont situés au RDC d'un immeuble de 3 niveaux sis au 59 Rue du Val de l'Indre à Monts.

Le Bureau de Poste a une surface totale de 251 m² environ et se décompose d'une surface commerciale de 145 m² et d'une surface arrière de 106 m² sans place de parking de stationnement, le tout conformément aux plans ci-annexés que le Preneur déclare parfaitement connaître pour les occuper actuellement.

2 Pour l'application des présentes, la « **surface utile** » s'entend de la Surface de Plancher telle que définie par l'article R. 111-22 du Code de l'urbanisme, déduction faite de tous les locaux techniques du bâtiment (chauffage, climatisation, locaux EDF, autocommutateurs, etc), des circulations verticales et des gaines (gaines techniques, trémies, machineries d'ascenseur et de monte-charges) et de l'emprise des cloisonnements. A l'inverse, la Surface Utile comprend les circulations horizontales (sas de sécurité, halls, couloirs...) et tous locaux annexes (stockage, locaux informatiques, salles de réunion, espace photocopieurs...).

2.3 Le Bailleur et le Preneur ont décidé d'un commun accord de retenir la surface qui ressort du plan établi par l'architecte du Preneur en date du 9 Février 2018 et qui représente 255m² dont 4 m² de local technique.

Article 3 : DATE DE PRISE D'EFFET

La date de prise d'effet du Bail est fixée au **1^{er} janvier 2025**.

Par dérogation à l'Article 4.2 des Conditions Générales Le Preneur a la possibilité de mettre fin au présent bail chaque année à date anniversaire et ce avec un préavis de 6 mois.

Article 4 : DESTINATION DES LOCAUX LOUÉS

Les Locaux Loués sont à usage exclusif de locaux commerciaux pour l'exercice des activités du Groupe La Poste prévues dans ses statuts et notamment les missions de La Poste définies par la loi n° 90-568 du 2 juillet 1990 (service public du courrier, transport et distribution de presse, services de collecte, de transport et de distribution d'objets et de marchandises, prestations relatives aux moyens de paiement et de transport de fonds, aux produits de placement et d'épargne, à la gestion des patrimoines, à des prêts d'épargne logement et à tous produits d'assurances, etc.), notamment à travers sa filiale, La Banque Postale, les activités dans les domaines bancaire, financier et des assurances, dans les conditions prévues notamment au code monétaire et financier et celles qui lui sont ou seront conférées à La Poste par toutes dispositions législatives ou réglementaires, ainsi que l'activité d'organisation et d'accueil de l'épreuve théorique du permis de conduire et du permis Bateau.

Le Groupe La Poste ayant vocation à participer à l'amélioration de l'accessibilité et de la qualité des services en milieu rural et urbain pour tous les publics, le Bailleur autorise le Preneur, et/ou un partenaire du Preneur et/ou un prestataire extérieur, à exercer dans les Locaux Loués de manière accessoire, sans que cela soit une obligation de faire, tout ou partie de toutes activités de commerces, services, prestations de services, formation, conseil et assistance à la personne et/ou aux biens, publics ou privés, tant pour son compte que pour le compte de tiers.

Le Bailleur renonce d'ores et déjà à ce que ces activités, si elles sont exercées, puissent être prises en compte dans l'estimation de la valeur locative des Locaux Loués à l'occasion d'une quelconque fixation du loyer.

Le Preneur reconnaît que ces activités, ne pourront être qu'accessoires à l'activité de La Poste et ne pourront en aucun cas être ou devenir l'activité principale exercée dans les Locaux Loués. Elles seront limitées à 20% des surfaces des Locaux Loués.

En outre, le Bailleur autorise le Preneur à pénétrer dans les parties communes du site (accès au R+1), de manière que ce dernier puisse accéder à son compteur d'eau repéré dans le plan joint au présent bail. Le preneur se verra remettre par le Bailleur tous les moyens d'accès nécessaires.

Article 5 : LOYER

5.1 Le loyer annuel net est fixé à **Onze Mille Huit Cent cinquante Euro (11.850,00€)**.

5.2 Ce loyer n'est pas soumis à TVA.

5.3 Le règlement du loyer intervient auprès de la Trésorerie des finances publique dont dépend la commune (à ce jour la trésorerie de CHINON).

Article 6 : INDEXATION DU LOYER

6.1 L'indice de référence sera l'Indice trimestriel des Loyers Commerciaux (ILC) publié par l'INSEE.

6.2 L'indice de base est celui du 3rd trimestre et l'indice de comparaison celui du même trimestre de l'année suivante.

6.3 L'indice de base pour la première année d'indexation sera donc l'indice du **3rd trimestre de l'année 2024**, à savoir **137,71** et l'indice de comparaison celui du même trimestre de l'année suivante. L'indice de comparaison utilisé pour le calcul de l'indexation d'une année deviendra l'indice de base de l'indexation de l'année suivante et ainsi de suite d'année en année. L'indexation s'appliquera au montant du loyer annuel exigible au titre de chaque année successive du présent bail.

Article 7 : CHARGES

Le Preneur étant totalement indépendant en ce qui concerne ses différentes consommations, notamment en terme énergétique et eau, n'est pas concerné par la refacturation des charges récupérables.

Le bailleur garde à sa charge le règlement de la Taxe foncière ainsi que toutes les autres impositions ou contributions du propriétaire.

Article 8 : ETAT DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

8.1 Etat des risques naturels et Pollution (E.R.P.)

Si l'immeuble comprenant les Locaux Loués est situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles ou dans une zone de sismicité, et dans une commune où les dispositions des articles L.125-1 I et II du Code de l'environnement sont applicables, l'information a été communiquée au locataire et un état des risques naturels, miniers et technologiques et pollutions lui a été fourni et annexé au présent bail, ce que reconnaît expressément le Preneur.

8.2 Déclarations relatives aux sinistres

En application de l'article L. 125-5 IV du Code de l'Environnement, est annexé aux présentes l'information du Bailleur concernant les sinistres qui seraient intervenus sur l'Immeuble et dont le bailleur aurait eu connaissance pouvant avoir 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 9 : DIAGNOSTICS TECHNIQUES

9.1 Le Bailleur informe le Preneur qu'en application des articles R.1334-22 ou R.1334-28 du Code de la santé publique, il a fait établir **un dossier technique amiante** au titre de l'immeuble qu'il

tient à sa disposition. Il remet en annexe du présent Bail, une fiche récapitulative du dossier technique amiante ce dont le Preneur lui donne acte.

Le Bailleur, interdit au Preneur d'effectuer ou de faire effectuer quelques travaux que ce soit, même non soumis à autorisation en vertu du présent Bail, sans en avoir pris ou fait prendre connaissance par les entreprises du dossier technique amiante prévu par l'article R.1334-22 ou l'article R.1334-28 du Code de la santé publique.

9.2 Il est rappelé que le propriétaire Bailleur a l'obligation, conformément à l'article L. 134-3-1 du code de la construction et de l'habitation, d'annexer au contrat de location le **Diagnostic de Performance Energétique** prévu par l'article L. 134-1 du même code.

Un diagnostic DPE est annexé aux présentes.

Article 10 : ELECTION DE DOMICILE ET ADRESSE DE FACTURATION

10.1 Toutes les notifications devront être adressées à la **Direction Régionale IDF – Site de TOURS – 8/12 Rue du Docteur Herpin - CS 63320 – 37033 TOURS CEDEX.**

10.2 Les factures de loyers et charges seront libellées au nom de La POSTE et adressées pour facturation à la même adresse que précédemment. Elles devront obligatoirement mentionner le code immeuble suivant **371592/24271**.

Article 11 : RÉCAPITULATION DES PIÈCES CONTRACTUELLES

Annexe n°1 : Pouvoir du Bailleur

Annexe n°2 : Pouvoir du Preneur

Annexe n°3 : Plan indiquant les Locaux Loués et l'emplacement du compteur d'eau

Annexe n°4 : Etat des travaux envisagés au cours des trois années à venir

Annexe n°5 : Etat des risques naturels et pollutions

Annexe n°6 : Diagnostic de performance énergétique

Annexe n°7 : Fiche récapitulative du dossier technique amiante

FAIT A MONT

LE 2025

EN DEUX EXEMPLAIRES

LE BAILLEUR

Commune de MONT

LE PRENEUR

LA POSTE