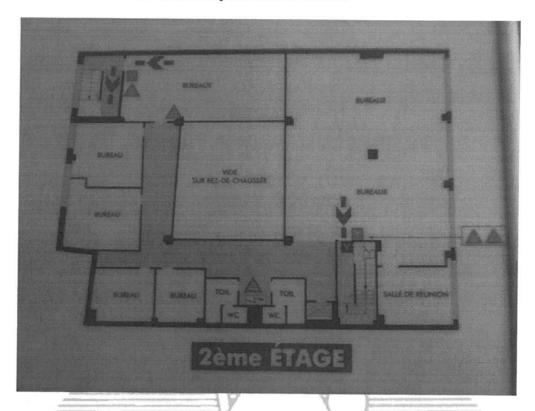
2^{ème} ETAGE

Le niveau est aménagé en deux open-spaces, 04 bureaux, une salle de réunion et deux blocs sanitaires autour du patio sous la verrière



Revêtement de sol : dalle de moquette

Murs: peinture

Menuiseries extérieures : 04 fenêtres coulissantes sur châssis aluminium équipés d'un double vitrage donnant sur la façade côté rue et trois fenêtres de type coulissante sur châssis aluminium équipés d'un double vitrage donnant sur la façade côté impasse BARBIER

Cloisons intérieurs : vitrage sérigraphié

Superficie approximative: voir dossier diagnostic technique E.S.I

















Sanitaires:

Revêtement de sol : carrelé

Murs : carrelés

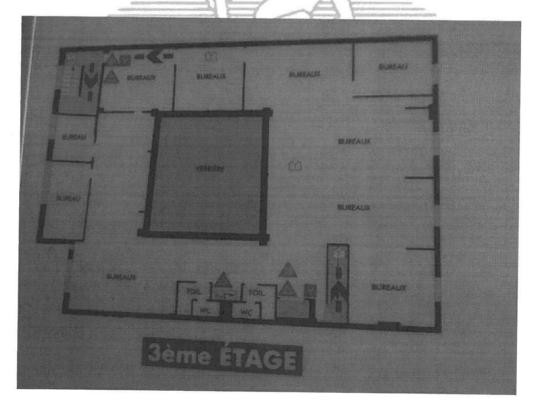
Equipements sanitaires : 2 cabines WC : hommes/femmes, un lavabo posé sur meuble.





3^{ème} ETAGE

Il s'agit de combles aménagés en open-spaces, local de stockage et de sanitaires autour de l'ilot central couvert par la verrière



Revêtement de sol : dalle béton et dalles thermoplastiques

Murs: peinture

Menuiseries extérieures : fenêtres coulissantes sur châssis aluminium et fenêtres

de toit de type VELUX sur les pans de toiture.

Superficie approximative : voir dossier diagnostic technique E.S.I



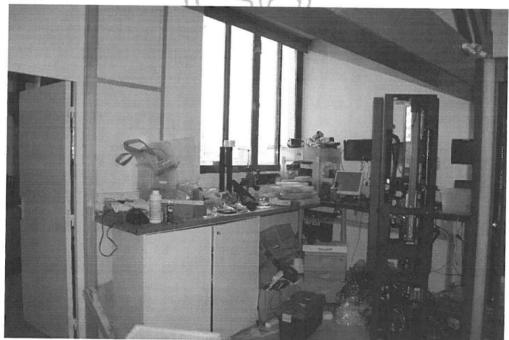




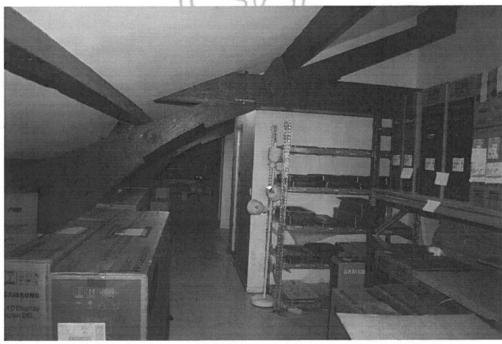














Sanitaires:

Revêtement de sol : carrelé

Murs: carrelés

Equipements sanitaires : 2 cabines WC : hommes/femmes, un lavabo posé sur

meuble.

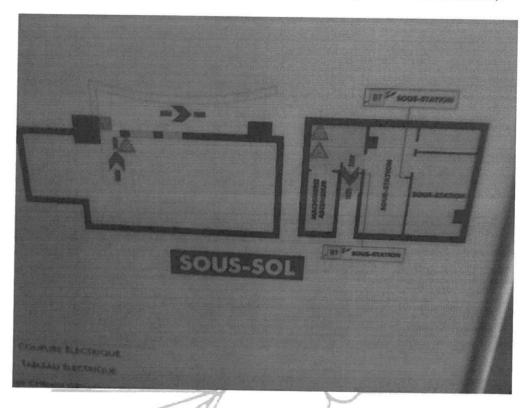
Superficie approximative : voir dossier diagnostic technique E.S.I





SOUS-SOL

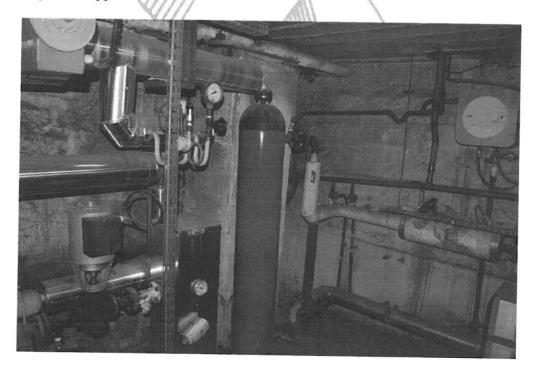
Accessible depuis le hall de réception du rez de chaussée, il comprend un local chaufferie primaire (chauffage urbain), un local chaufferie secondaire et un local machinerie ascenseur (non accessible en l'absence du prestataire ascensoriste).



Revêtement de sol : dalle béton

Murs: maçonnerie brute

Superficie approximative: 69.6 m2





Chauffage et climatisation:

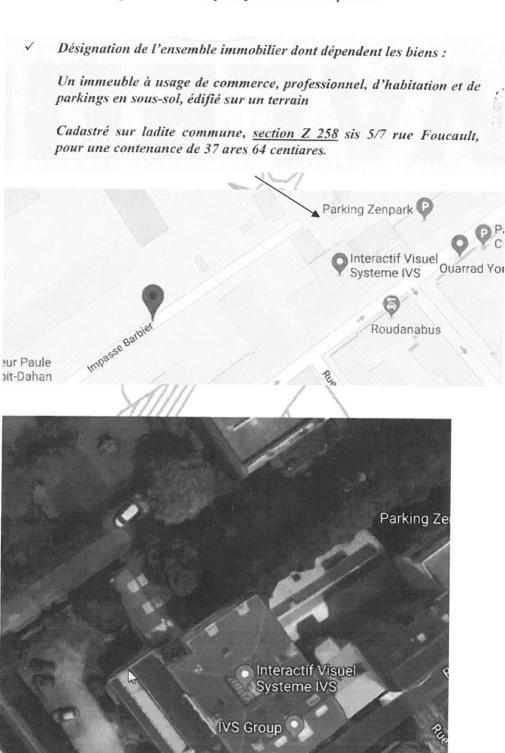
Chauffage urbain / climatisation réversible dont l'état de fonctionnement et l'adéquation avec la configuration des lieux est à vérifier.

<u>Superficies approximatives</u> par níveau et à compléter avec le dossier de diagnostic technique E.S.I

DESIGNATION	SUPERFICIE
Rez-de-chaussée	492,32
1 ^{er} étage	295,01
2 ^{ème} étage	303,81
3 ^{ème} étage	274,95
Sous-sol	69,6
Total (//e-	1435,69
SSIER DE JUST	

2/ NEUF EMPLACEMENTS DE STATIONNEMENT ACCESSIBLE DEPUIS L'IMPASSE BARBIER.

En présence de Monsieur Sang LUC, directeur administratif et financier société IVS, locataire qui nous en assure l'accès et nous désigne les lots et avec l'assistance de Monsieur Hervé CIAVATTA, société E.S.I missionné pour la réalisation des diagnostics techniques, je constate ce qui suit



Roudanab



Les neufs emplacements de stationnement portent les numéros et se situent au niveau ci-dessous et dépendent de l'ensemble immobilier en copropriété sis 5/7 rue FOUCAULT

Lot numéro cent cinquante-quatre (154)

Un emplacement de parking (n°11) situé au 2^{ème} sous-sol. Et les sept/dix millièmes (7/10.000) des parties communes générales.

Lot numéro cent cinquante-cinq (155)

Un emplacement de parking (n°12) situé au 2^{ème} sous-sol. Et les sept/dix millièmes (7/10.000) des parties communes générales.

Lot numéro cent cinquante-six (156)

Un emplacement de parking (n°13) situé au 2^{ème} sous-sol. Et les sept/dix millièmes (7/10.000) des parties communes générales.

Lot numéro cent soixante et un (161)

Un emplacement de parking (n°18) situé au 2^{ème} sous-sol. Et les sept/dix millièmes (7/10.000) des parties communes générales.

Lot numéro cent soixante six (166) Un emplacement de parking (n°23) situé au 2^{ème} sous-sol. Et les sept/dix millièmes (7/10.000) des parties communes générales.

Lot numéro cent quatre-vingt dix (190) Un emplacement de parking (n°49) situé au 2ème sous-sol. Et les sept/dix millièmes (7/10.000) des parties communes généro es.

Lot numéro cent quatre-vingt seize (196) Un emplacement de parking (n°55) situé au 2ème sous-sol. Et les sept/dix millièmes (7/10.000) des parties communes générales.

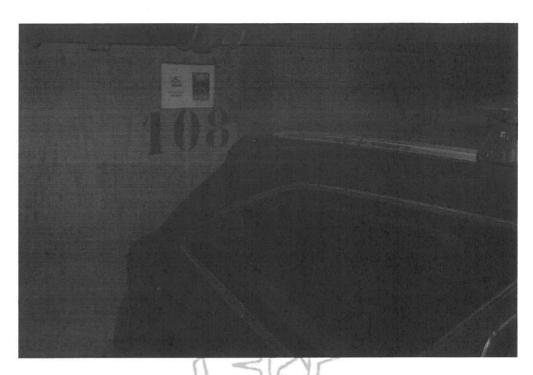
Lot numéro deux cent quatre (204)
Un emplacement de parking (n°63) situé au 2ème sous-sol.
Et les sept/dix millièmes (7/10.000) des parties communes générales.

Lot numéro deux cent quarante-huit (248) Un emplacement de parking (n°108) situé au 1^{er} sous-sol. Et les sept/dix millièmes (7/10.000) des parties communes générales.

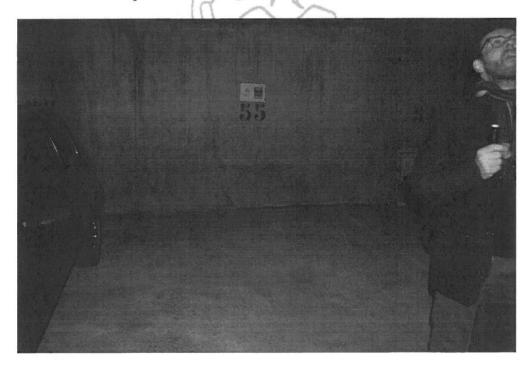
Il s'agit d'emplacement de stationnement non boxé pour un véhicule.

1. Lot 248 emplacement 108 situé au 1er sous-sol

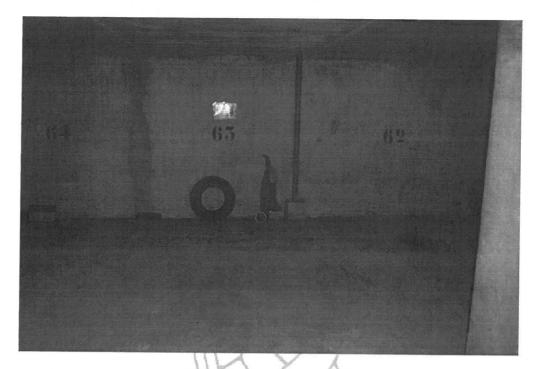




2. Lot 196 emplacement 55 situé au 2^{ème} sous-sol



3. Lot 204 emplacement 63 situé au 2^{ème} sous-sol



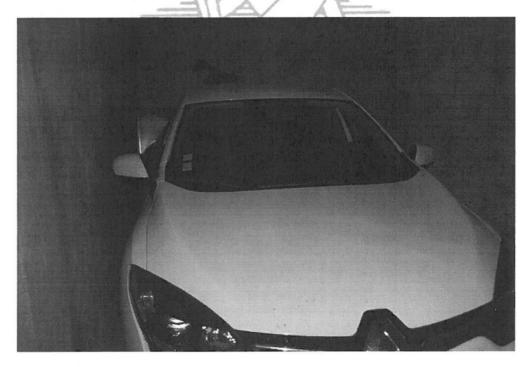
4. Lot 190 emplacement 49 situé au 2^{ème} sous-sol



5. Lot 161 emplacement 18 situé au 2^{ème} sous-sol



6. Lot 166 emplacement 23 situé au 2^{ème} sous-sol





7. Lot 154 emplacement 11 situé au 2^{ème} sous-sol



8. Lot 155 emplacement 12 situé au 2^{ème} sous-sol



9. Lot 156 emplacement 13 situé au 2^{ème} sous-sol



Syndic:

Ciboit Gilles C'est mon entreprise!

3 av Chandon 92230 Gennevilliers

Tél.: 01 47 92 06 54

Adresse e-mail: cabinet.ciboit@wanadoo.fr cabinet.ciboit@wanadoo.fr

Occupation:

Sur demande, Monsieur Sang LUC, directeur administratif et financier IVS, après en avoir référé à son conseil, me remet la copie du bail commercial sous seings privés en date du 18 juillet 2018, comprenant 16 pages, aux termes duquel la société NRE PARNASSE a consenti la location du bâtiment et des neuf emplacements de stationnement ci-dessus décrit à la société INTERACTIF VISUEL SYSTEME (I.V.S) RCS PARIS 109 252 889 - 2 Cour Saint Pierre 75017 PARIS à compter du 18 juillet 2011 pour une durée de neuf années entières et consécutives se terminant le 17 juillet 2020.

Ledit bail a été consenti moyennant le paiement d'un loyer annuel en principal hors taxes, hors charges payable trimestriellement et d'avance d'un montant 315 940 euros dont 7200,00 euros au titre de la location des parkings.

Monsieur Sang LUC me déclare : « Le paiement des loyers s'effectue entre les mains de la Caisse des dépôts et Consignations depuis le 1er octobre 2016 en exécution de l'ordonnance rendue le 28 septembre 2016 par le Tribunal. Sous réserve de l'avis de notre conseil, je vous communiquerai ultérieurement cette ordonnance. A ma connaissance, il n'existe aucune autre décision relative à l'occupation de ce bâtiment. »

J'annexe au présent procès-verbal de description la copie du bail commercial qui m'est remise à l'instant comprenant 16 pages.

A la fin de mes opérations, à 19 H 35, je dresse le présent procès-verbal de description.



BAIL COMMERCIAL

(soumis aux dispositions des articles L. 145-1 et suivants du Code de commerce, modifiés par la loi n°2008-776 du 4 août 2008)

ENTRE LES SOUSSIGNEES:

La Société NRE PARNASSE, au capital de 1.000,00 €, dont le siège social est situé 41 boulevard Montparnasse – 75006 PARIS, immatriculée au RCS de PARIS sous le numéro 494 425 218, et représentée par son gérant, Monsieur Jean-Pierre VERON.

Représentée par son mandataire

La S.A.R.L. AB GESTION au capital de 8.000 Euros, dont le siège social est à PARIS 75008, 137 boulevard Haussmann, représentée aux présentes par Monsieur Guy Bousquet, son gérant, titulaire de la carte professionnelle « Transactions sur Immeubles et Fonds de Commerce » n° T 6637 délivrée par la Préfecture de police de Paris, titulaire de la carte de « Gestion » n° G 3570 délivrée par la Préfecture de police de Paris, inscrite au registre du commerce et des sociétés de PARIS sous le numéro B 389 298 175, garantie financière : FNAIM -89 rue la Boétie - 75008 PARIS, Assurance : AGF IART, 87 rue de Richelieu, 75002 PARIS,

Ci-après dénommée « LE BAILLEUR »,

d'une part,

ET:

La Société INTERACTIF VISUEL SYSTEME (I.V.S), Société anonyme au capital de 1 224 990,00 Euros, immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Paris, sous le nº 409 252 889, dont le siège social est situé 2 Cour Saint Pierre, 75017 PARIS, et représentée par Monsieur MONOT Benoist, son Président Directeur Général.

Ci-après dénommée « LE PRENEUR »,

d'autre part,

IL A ETE CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIT :



14

m

Par les présentes, La Société NRE PARNASSE, bailleur, fait bail et donne à loyer à la Société I.V.S, Preneur, qui accepte pour la durée et aux charges, clauses et conditions suivantes les lieux ci-après désignés :

ARTICLE 1" - DESIGNATION

Un immeuble situé à Clichy (92110), 19 rue Klock , sur sous-sol, d'un rez-de-chaussée et trois étages droits, pour une surface totale d'environ 1.436 m², ainsi que 9 emplacements de parking n° 154,155,156,161,166,190,196,204 et 248 situés au soussol de l'immeuble mitoyen sis à Clichy (92110) 5/7 rue Foucault.

tels au surplus que les lieux existent, se poursuivent et comportent avec leurs aisances et dépendances sans aucune exception ni réserve, le Preneur déclarant bien connaître les lieux pour les avoir visités en vue du présent acte, pour en avoir vérifié les plans et descriptif, et les trouver dans les conditions nécessaires et conformes à l'usage auquel il les destine.

Le Preneur s'interdit d'occuper sans titre tous autres lieux de l'immeuble sous peine de résiliation

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

ARTICLE 2 - DESTINATION DES LIEUX

Les lieux présentement loués sont à usage de locaux commerciaux pour l'activité d'études et de conseils, de régie publicitaire, de conception et vente de logiciels et de produits multimédia, de prestations de services avant et après vente et réparations.

Le Preneur fera son affaire personnelle à ses frais, risques et périls, de toutes les réclamations qui seraient formulées par les tiers, eu égard à son activité.

ARTICLE 3 - DUREE

Le présent bail est consenti et accepté, pour une durée de neuf années entières et consécutives qui commencera à courir le 18 juillet 2011, pour se terminer le 17 juillet 2020, avec faculté pour le Preneur de donner congé avec préavis de six mois, à l'expiration de chaque période triennale et ce, par acte extrajudiciaire, conformément aux articles L. 145-4 et L. 145-9 du Code de commerce.

Par dérogation à la faculté prévue aux articles L. 145-4 et L. 145-9 du Code de commerce, et d'un commun accord entre les parties de prévue aux articles L. 145-4 et L. 145-9 du Code de commerce, et d'un commun accord entre les parties de prévue aux al faculté de donner congé pour la première période avec un préavis de six mois; du à l'expiration d'une première période ferme et définitive de 4 ans, et ce, par acte extrajudiciaire dans les conditions prévue aux articles L. 145-4 et L. 145-9 du Code de commerce.

M

Le Preneur ne pourra par conséquent dénoncer le présent bail qu'à compter du 17/07/2015 moyennant un préavis de 6 mois minimum, le Bailleur devant recevoir ce congé au plus tard le 18/01/2015. Si le Preneur ne donne pas congé à l'issue de cette première période, il pourra le faire à l'expiration de la sixième année, dans les conditions précitées.

Le Bailleur aura la même faculté, s'il entend invoquer les dispositions des articles L. 145-18, L. 145-20 et L. 145-24 du même code, afin de construire, de reconstruire l'immeuble existant, de le surélever, 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.

ARTICLE 4: DROIT DE PREFERENCE

Il est ajouté un article intitulé « Droit de préférence » comme suit :

De convention expresse et déterminante, les parties conviennent que si, au cours de la durée du présent bail, de son renouvellement ou de sa tacite reconduction, le bailleur venait à mettre en vente l'immeuble objet des présentes et dont il est propriétaire, il serait, ainsi qu'il s'y oblige, tenu de présenter une offre de vente au preneur.

Pour assurer l'exécution de ce droit de préférence, profitant au preneur, le bailleur sera tenu de lui notifier par lettre recommandée avec accusé de réception ou acte d'huissier, le prix de vente offert et les conditions, charges et modalités de cette vente.

Dans le mois de la réception par le preneur de ladite offre de vente, ce dernier devra répondre par lettre recommandée avec accusé de réception ou acte d'huissier adressé au bailleur afin soit de se porter acquéreur de l'immeuble objet du présent bail, au prix et conditions proposés par le bailleur soit de refuser cette offre.

En cas d'accord formulé par le preneur, la signature de la promesse de vente devra intervenir dans les 30 jours suivant la réception par le bailleur de la lettre recommandée avec accusé de réception ou de l'acte d'huissier.

En cas d'absence de réponse dans ce délai du preneur, par lettre recommandée avec accusé de réception ou acte d'huissier adressée au bailleur, cette attitude sera de convention expresse entre les parties, interprétée comme un refus par le preneur de se porter acquéreur, et par voie de conséquence, une renonciation à son droit de préférence.

Le droit de préférence ainsi conféré ne pourra en aucun cas être cédé à un tiers, et s'éteindra ipso facto, dans le cas d'une vente de l'immeuble, à un tiers autre que la société IVS.

ARTICLE 5 - CHARGES ET CONDITIONS

Le présent bail est fait sous les clauses, charges et conditions suivantes, comme celles d'usage en pareille matière, sans tesquelles d'inavait pas été consenti :

3

FB

GARNISSEMENT - EXPLOITATION COMMERCIALE

- Pendant toute la durée du bail, le Preneur maintiendra les lieux loués à l'usage prévu à l'article 2 sans pouvoir, sous aucun prétexte, employer, même momentanément lesdits lieux à une autre destination, soit par addition, soit par substitution d'activité, si ce n'est dans les conditions prévues par le Code de commerce.
- Le Preneur garnira lesdits lieux et les tiendra constamment garnis pendant toute la période d'exploitation, de meubles, matériels et marchandises, en qualité et valeurs suffisantes pour répondre du paiement des loyers et accessoires et de l'exécution des conditions et charges du présent bail.
- Le Preneur tiendra son commerce ouvert et achalandé et l'exercera de manière continue, hormis la période de fermeture annuelle.
- Le Preneur n'embarrassera par aucun ballot, caisse, paquet, marchandise ou d'une manière quelconque les parties communes de l'immeuble.

Il ne pourra exposer ou déposer quoi que ce soit sur les balcons, garde-corps ou appuis de fenêtres.

- Le Preneur s'interdit d'introduire dans les locaux des matières dangereuses ou nocives et notamment tout produit explosif, particulièrement inflammable ou toxique.
- Le Preneur ne jettera pas ou ne laissera pas jeter dans les égouts des produits corrosifs, dangereux ou polluants tels que solvants ou produits chimiques non ménagers ou pouvant boucher les canalisations d'évacuation.
- 7. Le Preneur veillera à ce que la tranquillité de l'immeuble ne soit pas troublée en aucune manière du fait de son commerce, de ses matériels, outillages ou équipements, de son personnel, de ses fournisseurs, des gens à son service ou de sa clientèle; notamment, le Preneur devra prendre toutes précautions pour éviter tous bruits et odeurs en provenance des locaux dont il est locataire, ainsi que l'introduction d'animaux nuisibles; le Preneur déclarera en mairie et en informera conjointement le Bailleur, la présence d'insectes xylophages dans l'immeuble dès qu'il en aura connaissance.
- Le Prencur se conformera au règlement de copropriété de l'immeuble ou au règlement intérieur.
- 9. Au cas où le présent contrat viendrait à être l'objet d'inscriptions de nantissement ou de privilège, le Bailleur devra aussitôt en être avisé par acte extrajudiciaire par le Preneur, et au plus tard dans les quinze jours de ladite inscription.

10. Le Preneur s'engage envers le Bailleur à signaler tous faits susceptibles de modifier sa situation économique, juridique ou financière notamment et de manière non limitative, fusion, transformation, modification dans la détention du capital ou dans la direction ou encore extension d'activité.

MI

- 11. Le Preneur s'engage envers le Bailleur à signaler tous faits susceptibles de modifier sa situation économique, juridique ou financière notamment transformation de forme sociale voire transfert des parts de la société.
- 12. En cas de décès du Preneur, si celui-ci est une personne physique, il y aura solidarité et indivisibilité des héritiers, ayants droit ou représentants tant pour le paiement des loyers, charges et accessoires que pour l'exécution des conditions du présent bail, et sans qu'ils puissent invoquer le bénéfice de division et de discussion. Ils supporteront en outre, et dans les mêmes conditions, les frais de la signification prévue à l'article 877 du Code civil.

VISITE

- 13. En accord avec le Preneur et sous réserves de prévenir préalablement celui-ci dans un délai de 96 heures, le Bailleur aura le droit de visiter, à tout moment, pendant les heures d'ouverture des bureaux, les lieux objet de la présente convention, afin de s'assurer du respect des différentes clauses du contrat et en particulier du bon entretien des locaux et de l'exécution par le Preneur, de tous les travaux à sa charge.
- 14. Dans les cas prévus à l'article 3 relatif à la DUREE, le Bailleur aura le droit de faire visiter à sa convenance, en prévenant le preneur 48 heures à l'avance, et pendant la période de préavis, mais en présence du Preneur, les lieux objet du présent bail et d'apposer sur la façade de l'immeuble un panonceau destiné à permettre la recherche d'un nouveau locataire.

14.bis AUTORISATIONS ADMINISTRATIVES

CLAUSE PARTICULIERE: Les locaux loués nécessitant une remise en état, le Bailleur accorde au Preneur une franchise de 13 mois de loyers hors taxes et hors charges portant sur les bureaux, et hors loyers correspondant aux parkings, dont les modalités sont mentionnées à l'article 10 du présent bail, pour les travaux suivants, lesquels sont d'ores et déjà autorisés par le bailleur qui renonce à en demander toute remise en l'état antérieur à la date de restitution des lieux loués :

- Réfection en peinture des murs, Réfection des sols du 1^{er} au 3^{ème} étage
- Remplacement revêtement de sol dans le hall d'entrée
- Travaux d'électricité,
- Rénovation des sanitaires

A défaut de réalisation de ces travaux, au plus tard, le 31/01/2012, la franchise accordée, sera réintégrée dans les lovers.

15. Le Preneur, qui réitère que les locaux sont conformes aux nécessités de son activité, fera son affaire personnelle de toutes autorisations à obtenir de quelque administration que ce soit, tant pour l'exercice de son activité-que pour la réalisation de travaux qui pourraient être effectués dans les lieux.

16. Le Preneur s'oblige également à transférer au Bailleur et au plus tard en fin de contrat le bénéfice de toutes les autorisations administratives, transférables librement, dont les lieux loués ont fait ou feront l'objet et qui auront été demandées et obtenues par lui.

ENTRETIEN - TRAVAUX

- 17. Sous réserve des dispositions particulières de l'article 14 bis ci-dessus, Le Preneur prendra les lieux, objet du présent bail dans l'état où ils se trouvent au moment de l'entrée en jouissance, sans pouvoir exiger à aucun moment du Bailleur aucun aménagement, ni aucune réparation de quelque nature que ce soit, ni aucune réduction de loyer de ce chef. Un état des lieux sera effectué, contradictoirement, aux frais du Preneur, à l'entrée et à la sortie des locaux, ainsi qu'à l'issue des travaux prévus à l'article 14.bis ci-dessus à la charge du preneur.
- 18. Le Preneur fera son affaire personnelle du respect de toutes obligations légales lui incombant, notamment au regard d'une éventuelle mise en conformité technique, administrative ou réglementaire à son activité propre, ainsi que plus généralement des suites et conséquences de ces obligations, sans recours contre le Bailleur ni garantie de ce dernier.
- 19. Le Preneur devra aviser immédiatement le Bailleur de toute dégradation ou détérioration des lieux objet du présent contrat, sauf à supporter les éventuelles conséquences de sa carence.
- 20. Le Preneur jouira des dits lieux en bon père de famille, les entretiendra en bon état de réparations locatives, veillera à l'entretien et au graissage des fermetures métalliques, à la réfection des châssis vitrés et verrières s'il y a lieu, et effectuera en outre pendant la période d'exploitation, et à ses frais, toutes réparations qui seraient nécessaires au bon fonctionnement et à l'entretien des lieux, tous travaux de réfection, de remise en état, adjonction d'équipements, de mise en conformité à des normes sanitaires ou de sécurité, à l'exception uniquement des grosses réparations prévues par l'article 606 du Code civil qui seules demeureront à la charge du Bailleur.

Il prendra à sa charge toutes les réparations qui deviendraient nécessaires par suite soit de défaut d'exécution des réparations locatives, soit de dégradations résultant de son fait ou de celui de son personnel ou de sa clientèle, effraction, vol, etc.

Il prendra à sa charge et effectuera à ses frais tous travaux, modifications ou aménagements prescrits, préconisés ou ordonnés par les autorités administratives ou résultant des textes en vigueur hors travaux définies dans l'article 606 du Code Civil et n'incombant pas directement au Bailleur.

Le Preneur devra se conformer scrupuleusement aux prescriptions, règlements et ordonnances en vigueur ou à venir, notamment en ce qui concerne la voirie, la salubrité, l'hygiène, la sécurité, la police, la législation du travail, la protection de l'environnement, et procéder à ses frais à la mise en conformité avec les dits règlements.

6

1/5

In.

Sauf pour les travaux prévus à l'article 14 bis, Les travaux seront soumis à l'accord et au contrôle du Bailleur et seront effectués, de façon à ce que le Bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet, sous la surveillance de l'architecte de l'immeuble ou du bailleur, les frais et honoraires étant à la charge du Preneur.

Tous travaux liés aux nouvelles réglementations liées à l'immeuble, non choisies par le Bailleur, mais imposés par la législation, pendant la durée du bail, ne relevant pas de l'article 606 du Code Civil seront remboursés par le Preneur.

- 21. La sécurité des personnes et des biens, du fait des locaux, objet du présent contrat, et de leur utilisation incombe au Preneur.
- 22. Afin de prévenir les risques d'incendie ou de panique dans les locaux objet du présent contrat, si ceux-ci sont utilisés dans le cadre d'un établissement soumis à la réglementation des établissements recevant du public ou des établissements classés, le Preneur, outre le respect des obligations légales et réglementaires qui lui incombent, devra mettre en place un système de contrôle général de la sécurité des dits locaux satisfaisant, si besoin est, aux dispositions des articles R. 123-1 du Code de la construction et de l'habitation et des textes subséquents.
- 23. Le Preneur ne pourra utiliser dans les lieux aucun autre mode de chauffage que celui existant dans l'immeuble et devra entretenir régulièrement les bouches de ventilation ou d'aération de manière que celles-ci soient toujours en parfait état de fonctionnement.
- 24. Le Preneur ne pourra faire, dans lesdits lieux, aucun percement de murs, de cloisons ou de planchers, ni aucun changement de distribution. démolition ou construction quelconque sans l'autorisation expresse, préalable et écrite du Bailleur. Le Preneur ne fera pas supporter aux planchers de charges excessives.
- 25. Toutes les constructions et tous les travaux, embellissements, aménagements et décors quelconques qui auraient été faits ou scraient faits par le Preneur deviendront à la fin du présent bail, la propriété du Bailleur sans indemnité.
- 26. Le Preneur devra faire cesser les plaintes justifiées et exécuter tous travaux nécessaires lui incombant pour que le Bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet.
- 27. Le Preneur souffrira sans indemnité, ni diminution de loyer toutes les réparations, toutes démolitions, reconstructions et autres travaux indispensables à la préservation des lieux loués, que le BAILLEUR se trouverait dans l'obligation de faire exécuter dans les lieux loués quelles qu'en soient la durée, la nature et l'importance, le tout sans aucune indemnité ou diminution de loyer, sauf si la durée des travaux venaît à excéder quarante jours auquel cas les dispositions de l'Article 1724 du Code Civil seraient alors appliquées.
- 28. Le preneur supportera dans les mêmes conditions tous travaux d'amélioration, transformations, constructions nouvelles ou surélévation que le Bailleur ou la copropriété jugerait convenable de faire exécuter dans l'immeuble pendant le cours du bail; il supportera dans les mêmes conditions toutes les conséquences des travaux, notamment les échafaudages, la présence de machines, matériels, équipements et matériaux quelconques à proximité des

TIG

lieux loués comme dans les parties communes; il déposera et entreposera en tout endroit de son choix, si cela est nécessaire à la conduite du chantier tout meuble et objet mobilier, marchandises, agencement, décoration, stores, enseignes ou marquises, installation quelconque dont l'enlèvement sera utile pour l'exécution de tous travaux par le Bailleur, la copropriété ou quelque occupant de l'immeuble, en particulier le ravalement, la recherche ou la réparation de fuites de toute nature, de fissures dans les conduits de fumée ou de ventilation, les gros travaux, sans que la présente énumération soit limitative.

ENSEIGNE - PLAQUES

29. Le Preneur pourra apposer une plaque professionnelle, selon les modalités fixées par le syndicat des copropriétaires.

Le Prencur ne pourra installer d'enseignes en drapeau, de stores, bannes, marquises, vérandas, étalages ou expositions à l'extérieur des lieux loués sans l'autorisation expresse et par écrit du Bailleur et sous réserve des autorisations administratives applicables en la matière ; toute demande d'autorisation du Preneur à ce titre devra être accompagnée d'un plan et d'un descriptif des aménagements projetés.

Le Preneur devra faire son affaire personnelle de l'obtention et du coût des autorisations administratives ou de la copropriété éventuellement nécessaires ainsi que du règlement des éventuels taxes et droits.

CHARGES

- 30. Le Preneur acquittera ses contributions personnelles, la C.E.T (contribution économique territoriale) et satisfera à toutes les charges de balayage, éclairage et autres auxquelles un Preneur est ordinairement tenu, de sorte que le Bailleur ne soit jamais recherché à ce sujet et justifiera du paiement à toute réquisition.
- 31. Le Preneur fera également son affaire personnelle de l'exécution ou du paiement de tous droits qui pourraient être dus, se conformera aux textes en vigueur, règlements de ville, de police ou de voirie, le tout de manière que le Bailleur ne puisse être inquiété ni recherché à ce sujet.
- 32. Le Preneur remboursera en outre au Bailleur, tous les impôts et taxes, de caractère foncier ou autre, présents ou futurs, à la charge des propriétaires, et ceux qui pourraient concerner la performance énergétique ou environnementale, le coût des contrats d'assurance ainsi que l'ensemble des charges de copropriété notifiées par le syndic ou l'administrateur de biens ou acquittées en direct par le bailleur, à l'exception des grosses réparations visées à l'article 606 du code civil, conformément à l'article 20 (Entretion-Travaux) du présent bail, le tout de façon à ce que le loyer, fixé en tenant compte des remboursements du preneur perçu soit net de toutes charges, taxes, redevance ou autre accessoire.
- 33. Si l'immeuble est confié én gestion à un administrateur de biens, le Preneur remboursera au Bailleur les honoraires de gestion dans une limite haute de 3% HT des encaissements.

8

- 34. Le Preneur acquittera directement toutes ses consommations personnelles d'eau, de gaz, d'électricité, de téléphone, etc., selon les indications de ses compteurs et relevés.
- 35. Le Preneur acquittera, en même temps que le loyer, la taxe à la valeur ajoutée, la taxe annuelle sur les surfaces commerciales, de stockage et de bureau en Ile-de-France, si la présente location y est soumise et plus généralement tous autres impôts ou taxes présents ou à venir.
- 36. Ces charges seront payées au moyen d'une provision, en même temps que chaque échéance de loyer et feront l'objet d'une régularisation chaque année, après réception par le syndic de l'immeuble, de l'apurement des comptes. Pour la première échéance, la provision est fixée à 13 645,00 €uros par trimestre.
- 37. En conclusion, il est expressément convenu que le loyer ci-après fixé, perçu par le Bailleur doit être net de toutes charges, tous les accessoires de quelque nature qu'ils soient étant à la charge du Preneur.

CESSION - SOUS-LOCATION ET AUTRES SITUATIONS

38. Sous location

Le Preneur ne pourra sous-louer les locaux, ni donner le fonds de commerce exploité dans les lieux en location gérance, ni se substituer quiconque dans la jouissance des lieux ou domicilier une quelconque personne physique ou morale, sauf pour ce qui concerne les sociétés du groupe du Preneur, à savoir IVS Technical Center et Activereen + les éventuelles sociétés qui pourraient créécs au sein du groupe du Preneur, pour lesquelles le BAILLEUR, donne d'ores et déjà son consentement préalable et express par la présente clause.

De plus, Par exception, le preneur est d'ores et déjà autorisé à sous-louer à des entreprises tierces une surface n'excédant pas 30% de la surface totale des locaux, le Bailleur se réservant néanmoins le droit de s'opposer à ces sous locations, en fonction de l'activité des dites sociétés, étant d'ores et déjà précisé que toutes activités pouvant être source de nuisances, sont formellement interdites.

La durée de toutes sous-locations ne pourra excéder celle restant à courir du présent bail.

Toute sous-location partielle devra préciser que l'ensemble des locaux, objet du bail principal, forme un tout indivisible dans la commune intention des parties.

Par dérogation expresse à l'Article 22, alinéa 2, du Décret n° 53/960 du 30 Septembre 1953, le Preneur devra faire son affaire personnelle de l'éviction de tout sous-locataire.

MA

.

M

Cette clause devra être portée à la connaissance de tout sous-locataire éventuel à la diligence du Preneur et sous sa responsabilité préalablement à la signature de tout contrat de sous-location, le Preneur s'engageant à imposer le respect de cette clause à tout sous-locataire éventuel.

En outre, et conformément à l'Article 145-31 du Code du Commerce, le bailleur sera appelé à la signature de l'acte par le preneur, par courrier recommandé avec accusé de réception, dans un délai de quinze jours avant le rendez-vous de signature, et le projet de contrat de sous-location devra être joint à la convocation.

Tous travaux de remise en état, consécutifs aux sous-locations éventuelles, seront à la charge exclusive du Preneur, non seulement lors de l'installation des sous-locataires, mais aussi lors de leur départ.

39. Cession

Il ne pourra céder son droit au présent bail qu'en totalité et à l'acquéreur de l'intégralité de son fonds de commerce considéré comme un tout indivisible en restant, en ce cas garant et répondant solidairement avec les cessionnaires successifs, eux-mêmes solidairement tenus avec le cédant et entre eux, quand bien même ils auraient quitté les lieux, du paiement des loyers et de l'exécution des charges, clauses et conditions du présent bail pendant sa durée.

Le Bailleur devra être dûment appelé quinze jours au moins à l'avance à la signature de l'acte de cession, dont un exemplaire lui sera remis sans frais pour lui servir de titre à l'égard des cessionnaires qui devront s'engager envers lui et imposer à leur successeur la même condition, sous peine de résiliation du présent bail.

Le Preneur ne pourra procéder à aucune cession, sans être à jour de ses obligations financières à l'égard du Bailleur.

Dans toutes les hypothèses de transfert du présent bail, il devra être procédé à la signification au Bailleur par application de l'article 1690 du Code civil.

ASSURANCE - RESPONSABILITE - RECOURS

40. Le Preneur fera assurer et tiendra constamment assurés pendant la période d'exploitation, son matériel, ses meubles et objets mobiliers, ses vitres et glaces ainsi que les aménagements et embellissements apportés par lui aux biens immobiliers et ce, contre les risques locatifs, l'incendie, l'explosion, le recours contre les voisins, les dégâts des eaux et tous autres risques.

Le Preneur renonce et s'engage à obtenir de ses assureurs qu'ils renoncent à tous recours qu'ils seraient fondes à exercer contre le Bailleur ou ses assureurs en cas de dommages résultant des mêmes événements pouvant être causés aux biens du Preneur.

10

FIM

и.

Le Preneur renonce et s'engage à obtenir de ses assureurs qu'ils renoncent à tous recours contre le Bailleur ou ses assureurs en cas de vol ou de cambriolage, de tentative de vol ou de cambriolage, de crime ou de délit à l'encontre du Preneur, son personnel ou ses visiteurs dans les lieux loués ou dans les parties communes, interruption ou réduction des services de l'eau, du gaz, de l'électricité ou de l'ascenseur, interruption ou suppression du gardiennage ou du service du concierge s'il existe, comme en cas d'humidité, fuites ou infiltrations d'eau quelle qu'en soit la cause, incendie, explosions, détériorations quelconques.

Le Preneur renonce et s'engage à obtenir de ses assureurs qu'ils renoncent à exercer tous recours en garantie contre le Bailleur ou ses assureurs dans le cas où des accidents arriveraient au Preneur dans les lieux loués ou aux personnes s'y trouvant pour quelque cause que ce soil.

Le Preneur renonce et s'engage à obtenir de ses assureurs qu'ils renoncent à exercer tous recours en garantie contre le Bailleur ou ses assureurs pour le cas où le Preneur serait troublé dans sa jouissance par le fait des voisins, fussent-ils co-locataires, comme de leurs préposés ou clients, des tiers ou de l'administration pour n'importe quelle cause, sauf recours direct contre l'auteur du trouble.

Le Preneur renonce et s'engage à obtenir de ses assureurs qu'ils renoncent à exercer tous recours en garantie contre le Bailleur ou ses assureurs en cas d'expropriation pour cause d'utilité publique. Si les lieux loués viennent à être détruits en totalité par un événement indépendant de la volonté du Bailleur, le présent bail sera résilié de plein droit sans indemnité. En cas de destruction partielle le présent bail pourra être résilié à la demande du Bailleur ou à la demande du Preneur. Le Bailleur pourra exercer son recours contre le Preneur si la destruction est imputable à ce dernier.

Les contrats scront souscrits par le Preneur auprès d'une ou plusieurs compagnies ayant une agence en France notoirement solvables. Le Preneur devra pouvoir fournir à tout moment et pour la première fois lors de la remise des clés, une attestation de la ou desdites compagnies précisant que les dispositions prévues au présent contrat sont respectées, et devra pouvoir justifier à tout moment du paiement de la prime.

Le Preneur remboursera au Bailleur toute surprime d'assurances qui lui scrait réclamée dans l'hypothèse où l'activité du Preneur entraînerait une telle surprime; il garantira le Bailleur contre toute réclamation des locataires ou voisins dans l'hypothèse où l'activité du Preneur entraînerait également pour eux le versement de surprimes.

Les garanties souscrites par le Bailleur seront soumises au Preneur qui aura la faculté de demander la majoration du montant pour lequel l'immeuble est assuré, ainsi que la souscription de toute extension aux garanties déjà prises par le Bailleur et/ou toute nouvelle garantie. Le Preneur remboursera au Bailleur toutes les charges d'assurance payées par ce dernier.

Le Preneur s'engage à déclarer immédiatement tout sinistre au Bailleur sous peine d'en être tenu personnéllement pour responsable, même s'il n'en résulte aucun dégât apparent.

IM

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

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

41. En tout état de cause, le Bailleur ainsi que ses assureurs renoncent dans les mêmes conditions en cas de sinistre couvert par les garanties ci-dessus énumérées à tout recours contre le preneur, son personnel ou ses assureurs.

ARTICLE 6 - TOLERANCES

Il est formellement convenu que toutes les tolérances de la part du Bailleur relatives aux clauses et conditions énoncées ci-dessus, quelles qu'en aient pu être la fréquence ou la durée, ne pourront en aucun cas être considérées comme apportant une modification ou suppression de ces clauses et conditions, ni génératrices d'un droit quelconque ; le Bailleur pourra toujours y mettre fin par tous moyens.

ARTICLE 7 - ETAT DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

Conformément aux dispositions de l'article L 125-5 du code de l'environnement, le BAILLEUR a informé le PRENEUR qui se déclare satisfait, des plans de prévention des risques technologiques et naturels dont est couvert la commune de situation des lieux loués en application de l'arrêté préfectoral annexé aux présentes, et ainsi qu'il ressort de l'état des risques naturels et technologiques ci-annexé.

ARTICLE 8 - DOSSIER TECHNIQUE AMIANTE

Le BAILLEUR a remis au PRENEUR qui le reconnaît le dossier technique amiante établi conformément aux prescriptions des dispositions des décrets n°96-97 du 7 février 1996 modifié par le décret n°97-855 du 12 septembre 1997, le décret n°2001-840 du 13 septembre 2001 et le décret 2002-839 du 3 mai 2002, relatif à la protection de la population contre les risques sanitaires liés à une exposition à L'amiante.

12

ARTICLE 9 - DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

Le Preneur reconnaît avoir reçu l'ensemble des informations concernant le diagnostic de performance énergétique relatif aux biens loués, dont le contenu est annexé au présent bail.

ARTICLE 10 - LOYER

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer contractuel annuel en principal hors taxes, hors charges payable trimestriellement et d'avance, fixé à Trois cent quinze mille neuf cent quarante (315 940,00 €uros dont 7 200,00 €uros au titre de la location des parkings)

Compte tenu de la franchise de treize loyers hors charges et hors taxes portant sur les bureaux, représentant 334 468,33 Euros, accordée au Preneur afin de réaliser des travaux de remise en état des locaux, le loyer est réaménagé de la façon suivante, hors indexation, pour les 4 premières années:

Loyer ht/hc du 18/07/2011 au 17/07/2012 161 570.00 €uros, exigible par quart, pour la première fois, le 1^{er} octobre 2011

Loyer ht/hc du 18/07/2012 au 17/07/2014 238 755.00 €uros,

Loyer ht/hc du 18/07/2014 au 17/07/2015 290 212.00 Euros

A compter du 18 juillet 2015

315 940.00 €uros

Il est entendu que les provisions de charges et loyer portant sur les parkings d'un montant annuel hors taxes de 7 200,00 € seront exigibles dès le 17/07/2011.

Lesdits loyers et charges seront payables au Bailleur ou à son mandataire en son domicile ou à son siège, par terme trimestriel d'avance, les 1^{er} de chaque trimestre, et pour la première fois, par dérogation, à la date de prise d'effet du bail

Le loyer sera augmenté de la taxe qui lui est applicable, soit la T.V.A.

Le Preneur est tenu de verser cette taxe au Bailleur en sus du loyer, ainsi que tous droits, taxes ou impôts qui pourraient être exigibles sur les loyers, charges ou autres paiements dus par le Preneur au Bailleur.

A défaut de paiement de toute somme due à son échéance, le Preneur devra payer en sus, outre les frais de recouvrement y compris la totalité du droit proportionnel du à l'huissier de justice, cinq pour cent du montant de la somme due, pour couvrir le Bailleur tant des dommages pouvant résulter du retard dans le paiement que des frais, diligences et honoraires exposés pour le

13

MB

M

recouvrement de cette somme, sans préjudice de l'application judiciaire de l'article 700 du nouveau Code de procédure civile.

En outre, les intérêts au taux légal courront de plein droit à compter de la date d'exigibilité chaque mois commencé étant considéré comme mois entier.

En application des dispositions de l'article 68 de la loi n° 91-650 du 9 juillet 1991, en cas de menace sur le recouvrement des sommes dues, le Bailleur pourra faire inscrire à titre provisoire, un nantissement sur le fonds de commerce du Preneur, grevant tous les éléments du fonds tel qu'il est ou sera exploité dans les lieux loués ou tout autre lieu, sans exception ni réserve.

ARTICLE 11 - INDEXATION DU LOYER

A compter du point de départ du bail, le loyer sera indexé annuellement proportionnellement à la variation positive de l'indice national de la construction publié trimestriellement par l'INSEE, automatiquement, de plein droit et sans notification préalable.

Le réajustement du loyer se fera annuellement à la date anniversaire du bail commercial, en vertu de la présente clause et pour la 1^{ère} fois, un an après la date d'effet du bail.

L'indice de base sera le dernier indice connu à la date d'effet du bail, soit celui du '4^{ème} trimestre 2010 (valeur 1533) et l'indice de comparaison annuel, celui de l'indice du trimestre situé chaque année quatre trimestres plus tard.

Cette disposition constitue une condition essentielle et déterminante du présent bail, sans laquelle il n'aurait pas été consenti.

Si l'indice visé au présent article venait à cesser de faire l'objet d'une publication par l'INSEE, les parties décident de se référer à toute autre publication de l'indice retenu qui serait assurée par tel organisme public ou privé de statistiques, choisi par elles d'un commun accord ou, faute d'accord, désigné par le Président du tribunal de grande instance de PARIS.

ARTICLE 12 - DEPOT DE GARANTIE

A titre de garantie de l'exécution de toutes charges et conditions du présent bail par le Preneur, celui-ci remettra au Bailleur, le jour de la date de signature du bail, un dépôt de garantie non productif d'intérêts représentant trois mois de loyer hors taxes et hors charges, soit 78 985,00 €uros (Soixante dix huit mille neuf cent quatre vingt cinq €uros)

Ce dépôt de garantie restera entre les mains du Bailleur pendant tout le cours du bail et sera expressément affecté à garantir l'exécution par le Preneur des charges, clauses et obligations lui incombant en vertu du présent acte, ainsi que le paiement de toute somme dont il pourrait être débiteur à un titre quelconque en fin de bail. Par suite, ladite somme ne pourra tenir lieu de paiement d'un terme de lover devenu exigible ou de toute autre somme due au Bailleur en cours de bail.

Cette somme scra remboursée au Preneur en fin de jouissance après déménagement et remise des clés, justification du paiement de ses impôts afférents aux locaux, exécution des réparations à sa charge, déduction faite de toutes les sommes dont il pourrait être débiteur envers le Bailleur ou dont celui-ci pourrait être rendu responsable pour lui à quelque titre que ce soit.

En cas de variation positive du loyer le montant du dépôt de garantie sera modifié dans les mêmes proportions.

Le dépôt de garantie sera acquis au Bailleur à titre de premiers dommages et intérêts forfaitaires en cas de renonciation à la poursuite du bail en application de l'article L. 622-13 du Code de commerce, sans préjudice de toute indemnisation complémentaire, s'il y a lieu.

En cas de procédure collective ouverte à l'encontre du Preneur, redressement judiciaire ou liquidation judiciaire, le Bailleur pourra de plein droit et automatiquement procéder à la compensation de toute créance antérieure au jugement déclaratif, exigible en vertu du présent bail, notamment loyer, charges, taxes, accessoires et travaux ou réparations, avec le dépôt de garantie détenu entre ses mains et ce à due concurrence.

En outre, en cas de poursuite du bail, le Preneur ou son successeur sera tenu de procéder immédiatement à la reconstitution dudit dépôt de garantie, sous la sanction de la clause résolutoire.

Enfin, en cas de mise en jeu de la clause résolutoire, comme en cas de résiliation judiciaire du bail ou de congé avec refus de renouvellement pour motif grave et légitime ou de rupture anticipée du bail imputable au locataire, indépendamment de tous autres dommages et intérêts stipulés au présent bail, le dépôt de garantie sera acquis en totalité au Bailleur

ARTICLE 13 - CLAUSE RESOLUTOIRE

A défaut de paiement à son échéance d'un seul terme de loyer ou des indemnités d'occupation en cas de maintien dans les lieux comme de défaut de paiement des frais d'actes extrajudiciaires, ou encore en cas d'inexécution de l'une quelconque des clauses du présent bail ou des obligations légales ou réglementaires incombant au Preneur et un mois après un commandement de payer ou d'exécuter l'obligation en souffrance, resté sans effet et contenant déclaration par le Bailleur de son intention de se prévaloir de cette clause résolutoire, le bénéfice de la clause sera acquis de plein droit au Bailleur et seulement sur sa demande, sans qu'il soit besoin de remplir aucune formalité, le juge des référés du Tribunal de Grande Instance étant compétent, en cas de besoin, pour constater l'acquisition du bénéfice de la clause au profit du bailleur et pour ordonner l'expulsion du Preneur. le tout sous réserve de dommages et intérêts.

Toute offre de paiement ou d'exécution après l'expiration du délai ci-dessus sera réputée nulle et non avenue et ne pourra faire obstacle à la résiliation acquise.

15

En aucun cas la clause ci-dessus ne pourra être considérée comme comminatoire ou comme une clause de style. Elle contient une dérogation expresse, voulue et acceptée par les parties, au dernier paragraphe de l'article 1184 du Code civil. Elle ne pourra être invoquée par le preneur.

ARTICLE 14 - ATTRIBUTION DE JURIDICTION

Pour tous les litiges survenant dans l'interprétation ou l'exécution du présent bail, les parties conviennent de porter leur différend devant les Tribunaux de PARIS.

ARTICLE 15 - ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et leurs suites, le Bailleur fait élection de domicile en son siège social et le Preneur dans les lieux loués.

ARTICLE 16 - FRAIS

Tous les frais, droits et honoraires des présentes, d'un montant de 400,00 € hors taxes, ainsi que ceux qui en seraient la suite ou la conséquence, notamment toutes les dépenses exposées par le Bailleur à l'occasion des actions engagées valablement contre le Preneur pour obtenir l'exécution des clauses et conditions du contrat, seront supportées par le Preneur qui s'y oblige expressément.

Fait et signé à PARIS après lecture faite, le 18 Juillet 2011 en trois exemplaires.

POUR LE BAILLEUR, « Lu et approuvé »

(tampon de la société)

POUR LE PRENEUR,

« Lu et approuvé »

(tampon de la société)

24 ...