

## BAIL CIVIL

Du ..... au .....

### ENTRE :

....., SAS/SARL/....., au capital social de ..... euros, dont le siège social est  
situé au ..... ,  
Identifiée au SIREN et immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de PARIS sous le  
numéro ..... ,  
Représentée par son Président, Monsieur/Madame, dûment habilité aux fins des présentes.

ci-après dénommée le « **Bailleur** »

### ET :

L'ASSISTANCE PUBLIQUE – HOPITAUX DE PARIS,

ci-après dénommée le « **Preneur** »

Le Bailleur et le Preneur étant ci-après dénommés ensemble les « **Parties** » et  
individuellement une « **Partie** ».

## **EXPOSE PREALABLE :**

Le Bailleur est propriétaire d'un immeuble situé .....(l'« **Ensemble Immobilier** »).

Le Preneur a émis le souhait de prendre à bail des locaux situés dans l'Ensemble Immobilier plus amplement désignés ci-après (les « **Locaux Loués** ») :

Nombre de lots  
Etages  
Equipements  
(Cf plans figurant en annexe 1)

Tels que les lieux existent dans leur état actuel, le preneur déclarant bien les connaître pour les avoir visités.

## **CECI AYANT ETE EXPOSE, IL A ETE CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIIT :**

### **CONDITIONS GENERALES (I)**

#### **ARTICLE 1 : Régime juridique**

Le Bailleur donne à bail les Locaux Loués au Preneur qui les accepte pour la durée, aux charges, clauses et conditions ci-après.

De convention expresse entre les parties, le présent bail est régi par les articles 1708 et suivants du code civil et par les clauses ci-après (le « **Bail** »).

En conséquence, le Preneur ne peut en aucun cas se prévaloir d'une autre réglementation susceptible de conférer un droit au maintien dans les Locaux Loués et à l'occupation, notamment celle applicable aux baux d'habitation, notamment la Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, et aux baux meublés au sens de l'article L 632-1 du code de la construction et de l'habitation, ni au statut des baux commerciaux régi par les articles L. 145 et suivants et R.145 et suivants du code de commerce ainsi que les articles non encore abrogés du décret du 30 septembre 1953 ou encore aux baux professionnels régis par les dispositions de l'article 57A de la loi du 23 décembre 1986.

#### **ARTICLE 2 : Destination du Bail**

Les Locaux Loués sont donnés en location au Preneur au titre du présent Bail afin que ce dernier puisse attribuer ou sous-louer lesdits Locaux Loués à une personne en raison de l'exercice d'une fonction ou de l'occupation d'un emploi dans un établissement public de santé, étant précisé que l'Ensemble Immobilier dans lequel les Locaux Loués sont situés est destiné à un usage d'habitation au sens de l'article R.151-27 du code de l'urbanisme.

Le Preneur devra utiliser les locaux, objets des présentes, à l'usage exclusif précisé ci-avant, paisiblement et conformément aux articles 1728 et 1729 du Code Civil.

Le Preneur et ses sous-locataires ne pourront y exercer, même dans une partie, une profession artisanale, industrielle, commerciale, ou même libérale, sauf autorisation expresse préalable et écrite du bailleur. L'immeuble loué ne peut être affecté à un autre usage, que ce soit par le locataire lui-même, par les sous-locataires ou par tout autre occupant.

### **ARTICLE 3 : Arrivée dans les lieux et état des lieux d'entrée**

Un état des lieux sera dressé contradictoirement entre les Parties à l'entrée du Preneur dans les Locaux Loués. Un exemplaire lui sera remis. Au cas où ce document ne pourrait être dressé contradictoirement ou en cas de désaccord entre les parties, il sera établi par huissier, à frais partagés, à la requête de la partie la plus diligente.

A défaut de l'établissement amiable et contradictoire de l'état des lieux, il sera dressé par un huissier, à l'initiative de la Partie la plus diligente.

Les frais d'état des lieux sont supportés par le Bailleur.

### **ARTICLE 4 : Dépôt de garantie**

Pour garantir la bonne exécution des obligations lui incombant, le Preneur versera à la signature du présent Bail, entre les mains du Bailleur, un dépôt de garantie dont le montant est fixé aux Conditions Particulières.

Cette somme sera restituée au Preneur déduction faite, le cas échéant, des sommes restant dues au Bailleur et des sommes dont celui-ci pourrait être tenu aux lieu et place du Preneur, dans un délai de deux (2) mois suivant son départ effectif.

Aucune compensation avec le loyer et les charges ne pourra s'opérer.

En cas de variation du loyer, le dépôt de garantie sera majoré dans les mêmes proportions, pour demeurer toujours égal au montant fixé aux conditions particulières.

### **Article 5 : Loyer principal**

Le Bail est consenti et accepté moyennant un loyer dont le montant est fixé aux Conditions Particulières.

Le loyer est payable trimestriellement, soit en quatre (4) fractions égales et d'avance le premier jour du premier mois de chaque trimestre civil, soit le 1<sup>er</sup> janvier, le 1<sup>er</sup> avril, le 1<sup>er</sup> juillet et le 1<sup>er</sup> octobre.

Les paiements auront lieu au domicile du Bailleur ou de son représentant, ou en tout autre endroit qu'il plaira au Bailleur de désigner. D'un commun accord, le loyer est expressément qualifié de portable.

Si le preneur en fait la demande, le bailleur lui remettra une quittance, portant le détail des sommes versées.

Le loyer et ses accessoires ne sont pas soumis à la taxe sur la valeur ajoutée (TVA).

## **Article 6 : Indexation**

Le loyer fixé ci-dessus sera révisé automatiquement chaque année à la date anniversaire de la Prise d'effet du Bail en fonction de la variation de l'indice de référence des loyers (I.R.L) publié par l'INSEE.

Les Parties reconnaissent que cet indice est en relation directe avec l'objet du Bail.

Pour la première indexation, l'indice de base sera le dernier indice publié à la date de prise d'effet du Bail et l'indice de révision sera celui du même trimestre calendaire de l'année suivante.

Pour la première indexation, l'indice de référence est : .....<sup>ème</sup> trimestre 202.... (.....).

Pour les indexations subséquentes, l'indice de base sera le précédent indice de comparaison et l'indice de révision, celui du même trimestre de l'année suivante.

L'indexation prendra effet à la date anniversaire de la prise d'effet du Bail, sans que le Bailleur soit tenu de ne procéder à aucune notification préalable.

Enfin, dans l'hypothèse où l'indice stipulé serait déclaré, pour quelque raison que ce soit, inapplicable, il lui sera substitué rétroactivement, l'indice légalement applicable.

Cette indexation constitue une condition déterminante de l'accord du Bailleur à la régularisation du présent Bail.

## **ARTICLE 7 : Occupation des Locaux Loués – Sous location**

Il est interdit au Preneur de céder son droit au présent Bail ou de se substituer unilatéralement une tierce personne et ce, même à titre gratuit.

Toutefois, le Bailleur autorise expressément le Preneur à sous-louer les lots composant les Locaux Loués en tout ou partie à des sous-locataires de son choix, à condition qu'ils exercent une fonction ou un emploi au sein de l'AP-HP, et ce sans qu'il soit besoin d'obtenir au préalable l'accord exprès écrit du Bailleur.

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 ; en aucun cas le Bailleur ne sera tenu du renouvellement de la sous-location ;
- le Preneur demeurera seul débiteur de la totalité des loyers, charges et accessoires afférents au Locaux Loués et restera tenu de toutes les obligations à sa charge en vertu du Bail ;
- lors du départ du Preneur, pour quelque raison que ce soit, le Preneur devra faire son affaire personnelle de l'éviction de ses sous-locataires et prendra à sa charge toute indemnité ou autre somme qui pourrait être due aux sous-locataires ;
- les sous-locataires n'auront pas le droit de consentir des sous-locations ;

- les polices d'assurances des sous-locataires devront prévoir une clause de renonciation à recours de leur part et de la part de leur assureur contre le Bailleur et son assureur ; ces polices devront également prévoir une clause de renonciation à recours réciproques entre le Preneur et les sous-locataires et leurs assureurs réciproques ;

Les Locaux Loués formant un tout indivisible dans la commune intention des Parties, les sous-locations ne seront pas opposables au Bailleur et comporteront une renonciation expresse par les sous-locataires à toute action ou à tout droit au renouvellement de la sous-location à l'encontre du Bailleur.

Il est ici précisé que toute résiliation pour quelque cause que ce soit du présent Bail emportera la résiliation de plein droit de tous les contrats de sous-locations régularisés par le Preneur.

Le présent article devra être porté à la connaissance de tout sous-locataire et devra être intégralement reproduit dans le contrat de sous-location.

La sous-location autorisée devra également, à peine de nullité, prévoir que le sous-locataire s'engage à respecter les obligations du Preneur telles qu'indiquées dans le Bail. Ainsi, tout manquement par le ou les sous-locataires aux stipulations du présent Bail permettra au Bailleur de faire application de la clause résolutoire prévues aux présentes.

En tout état de cause, le Preneur s'obligera à assumer le paiement de toutes indemnités éventuelles dues au Bailleur, de quelque nature que ce soit, en cours de Bail ou au titre de la libération des Locaux Loués, du fait des sous-locataires.

## **ARTICLE 8 : Jouissance des lieux**

### **A. Jouissance paisible des lieux loués**

Le Preneur déclare parfaitement connaître les Locaux Loués pour les avoir visités préalablement à la signature du Bail.

Le Preneur doit user de l'immeuble loué suivant la destination ci-dessus prévue (Article 4).

Il devra jouir des lieux loués raisonnablement et en bon père de famille, suivant la destination qui leur a été donnée au contrat, sans rien faire qui puisse nuire à la tranquillité des autres locataires et à leur bonne tenue conformément aux dispositions de l'article 1728, 1° du code civil. Plus particulièrement, les meubles et objets mobiliers ne devront être employés qu'à l'usage auquel ils sont destinés et dans les Locaux Loués où ils se trouvent.

Le Preneur devra se conformer aux lois, règlements et prescriptions administratives, ainsi qu'à tout règlement intérieur de l'Immeuble dont dépendent les Locaux Loués, le cas échéant.

### **B. Accès du bailleur aux lieux loués en cours de bail**

Le Preneur laisse le Bailleur ou son représentant pénétrer dans les Locaux Loués dont il a la jouissance privative lorsque la visite aura pour motif :

- L'entretien de la chose louée ;
- L'entretien de l'Immeuble d'une façon générale ;

- Les travaux d'amélioration ou de maintien en état des parties privatives ou des parties communes de l'Immeuble ;
- La vente ou la commercialisation des Locaux Loués occupés par le Preneur ;
- La réalisation de tout diagnostic et études réalisés à la demande du Bailleur ;
- L'affichage de toute autorisation administrative dont le Bailleur bénéficie. Le Bailleur doit avertir préalablement le preneur de ses visites dans les Locaux Loués, soit par affichage dans l'immeuble, soit personnellement.

En cas de départ du Preneur et en cas de mise en vente ou de commercialisation de l'Immeuble ou des Locaux loués en tout ou en partie, le Preneur laissera visiter les lieux loués deux heures par jour les jours ouvrables au cours du délai de préavis, et laissera afficher tout avis nécessaire en tout endroit décidé par le Bailleur.

### **C. Dégradation de l'immeuble loué**

Le Preneur répondra des dégradations et pertes qui pourraient survenir dans l'immeuble loué pendant la location. Il n'en sera autrement que s'il prouve qu'elles ont eu lieu sans sa faute et qu'elles sont dues à l'usure normale, à un cas de force majeure, à une faute du bailleur, ou au fait d'un tiers qu'il n'y a pas introduit volontairement.

### **ARTICLE 9 : Durée**

La durée du présent Bail ainsi que sa date de prise d'effet sont précisées aux Conditions Particulières (II).

### **ARTICLE 10 : Responsabilités**

#### **A. Dégradations**

Le Preneur est responsable de tout dégât qu'il n'a pas déclaré au Bailleur en temps utile.

Le Preneur est tenu de répondre des dégradations et des pertes qui surviendraient pendant la durée du Bail, à moins qu'il ne prouve qu'elles aient eu lieu par cas de force majeure, par la faute avérée du Bailleur ou par le fait d'un tiers qu'il n'a pas introduit dans l'Immeuble.

Le Preneur devra répondre des dégradations et pertes des meubles mis à sa disposition par le Bailleur et dont l'inventaire sera réalisé en même temps et selon les mêmes modalités que l'état des lieux d'entrée.

Le cas échéant, le Bailleur n'est en aucun cas responsable des conséquences qui résulteraient de la remise des clés par le Preneur au concierge ou au gardien de l'Immeuble.

Toute mission confiée par le Preneur et acceptée par le concierge ou le gardien de l'Immeuble telle que la réception de courriers, colis, plis recommandés ou exploits d'huissier ne donne au concierge ou au gardien la qualité de mandataire du Preneur. Le Bailleur ne pourra en aucun cas être tenu pour responsable.

Il est expressément convenu que le concierge ou le gardien n'aura pas qualité pour signer des

certificats de domicile, quittances, décharges ou reçus quelconques au nom et/ou pour le compte du Bailleur.

## **B. Information du Bailleur**

Le Preneur devra déclarer immédiatement à la compagnie d'assurance et en informer en même temps le Bailleur, tout sinistre ou dégradation se produisant dans l'Immeuble loué, sous peine d'être rendu personnellement responsable du défaut de déclaration en temps utile et du préjudice causé par sa déclaration tardive ou sa carence.

## **C. Assurances**

Le Preneur devra, pendant toute la durée de la location, faire assurer l'Immeuble loué auprès d'une compagnie notoirement solvable et pour une somme suffisante, contre les risques dont il doit répondre en sa qualité de preneur et à raison de la destination ci-dessus prévue. Doivent être notamment couverts par une assurance : l'incendie, les explosions, les dégâts des eaux, les risques locatifs et le recours des voisins.

Il devra, de la même manière, faire assurer son mobilier et les aménagements qu'il aura apportés à l'Immeuble loué, y compris ceux réalisés avec l'accord du Bailleur.

Chaque année, il devra justifier au Bailleur à première demande de sa part, de la souscription de ces assurances et du paiement des primes, par la production d'une attestation de son assureur.

Par ailleurs, le Preneur déclare renoncer à tout recours, en cas de sinistre, contre le Bailleur et ses assureurs, ainsi que contre les mandataires du Bailleur et leur personnel, sauf faute avérée de ces derniers. Il s'engage à obtenir de ses assureurs la même renonciation.

Le Bailleur s'engage de son côté à renoncer et à faire renoncer ses assureurs subrogés à tous recours contre le Preneur et ses assureurs, sous réserve de réciprocité.

## **ARTICLE 11 : Entretien et réparations locatives**

### **A. Prise à bail de l'Immeuble loué en son état actuel**

Le Preneur prendra les Locaux Loués dans l'état dans lequel ils se trouvent lors de la signature des présentes, sans pouvoir exiger du Bailleur aucuns travaux de quelque nature que ce soit, aucune réparation, modification ou remise en état, ni faire aucune réclamation à ce sujet.

### **B. Vices cachés de l'Immeuble loué**

En application de l'article 1721 du code civil, le Bailleur devra garantir le Preneur des vices cachés affectant l'usage de l'immeuble loué, à charge pour ce dernier de prouver que lesdits vices entraînent un inconvénient sérieux dans l'usage des lieux loués. Cette garantie jouera pour les vices cachés existant actuellement et pour ceux qui se manifesteront au cours de la location.

Le Bailleur pourra s'exonérer de cette garantie en établissant que le dommage causé a pour

origine une faute du preneur ou une cause étrangère revêtant le caractère d'un cas fortuit ou de la force majeure.

Pour mettre en jeu cette garantie, le preneur devra avertir le Bailleur du vice dès qu'il aura pu constater son apparition et le mettre en demeure de remédier à ses conséquences dommageables. Faute pour le preneur de satisfaire à cette obligation, il sera responsable des préjudices de tous ordres engendrés par son silence ou son retard.

### **C. Maintien de l'Immeuble loué conforme à sa destination**

En application de l'article 1719, 2° du code civil, le Bailleur devra, pendant le cours de la location, effectuer dans les plus brefs délais et à ses frais tous les travaux qui pourraient devenir nécessaires pour maintenir l'immeuble loué conforme à sa destination, y compris les travaux de réfection. Il devra notamment prendre à sa charge ceux imposés par l'Administration pour que l'immeuble loué soit conforme à toutes les dispositions législatives ou réglementaires imposant de nouvelles normes pouvant le concerner.

Le Preneur devra, pendant toute la durée du Bail, de ses reconductions, et de son occupation, maintenir l'intégralité des Locaux Loués dont il a la jouissance et de leurs équipements dans l'état mentionné dans l'état des lieux d'entrée, de sorte qu'en fin de Bail ou au départ du Preneur, ils soient restitués dans le même état.

### **D. Obligations respectives du Bailleur et du Preneur concernant l'entretien et les réparations**

**Obligations du Preneur.** – Il maintiendra en bon état d'entretien, d'utilisation, de fonctionnement, et de sécurité tous les objets mobiliers, ainsi que les matériels, équipements et aménagements compris dans la location. Il sera tenu de remplacer à l'identique tout élément dont la détérioration s'avère de son fait de ses sous-locataires et plus généralement de tout occupant de l'immeuble.

Il devra entretenir l'Immeuble loué en bon état, en effectuant les réparations locatives au sens de l'article 1754 du code civil. Celles-ci concernent les travaux d'entretien courant et les menues réparations, y compris les remplacements d'éléments assimilables auxdites réparations, consécutifs à l'usage normal de l'immeuble loué et de ses équipements privés.

L'entretien et les réparations locatives devront être réalisés par le Preneur au fur et à mesure qu'ils sont rendus nécessaires et sans attendre l'expiration du Bail.

Il est interdit au Preneur d'utiliser les cheminées.

Le Preneur ne devra faire usage d'aucun appareil de chauffage à combustion lente.

Il veillera à la destruction des rongeurs et des parasites.

Il devra souscrire auprès d'une entreprise spécialisée un contrat annuel d'entretien pour les installations de chauffage individuel (chaudière de chauffage central, chauffe-eau, chauffe-bains ou autre) et justifier de ces opérations d'entretien à toute demande du bailleur.

Il s'engage à tout mettre en œuvre pour ne pas obstruer les conduits d'aération.



**Obligations du Bailleur.** – De son côté, le Bailleur devra effectuer à ses frais les réparations concernant le « clos et le couvert » et l'étanchéité, à l'exclusion toutefois de l'entretien et des réparations locatives les concernant.

Font partie du « clos et du couvert » et de l'étanchéité, au sens de la présente clause sous réserve de ce qui peut ressortir des réparations locatives :

- les portes palières, les fenêtres et leurs huisseries, ainsi que les volets ;
- les volumes vitrés ou vitrage faisant corps avec l'ossature de l'immeuble loué, à l'exception des simples vitres ;
- les murs ou cloisons fixes et leurs revêtements, à l'exclusion de la peinture et des papiers peints ;
- les escaliers et planchers, leur revêtement en matériau dur et les plafonds ;
- les canalisations, tuyauteries, conduites et gaines de toutes sortes logées à l'intérieur des murs, plafonds et planchers ou prises dans la masse du revêtement, à l'exclusion de celles qui sont seulement scellées ;
- la toiture et la charpente, ainsi que tous les éléments indissociables de la couverture, notamment la zinguerie.

Il est expressément convenu que si une difficulté survient dans un cas non expressément prévu dans l'énumération qui précède, Bailleur et preneur déclarent vouloir s'en rapporter, pour la résoudre, à l'interprétation donnée, notamment par la jurisprudence, à la notion de clos et de couvert et d'étanchéité figurant dans l'article R. 111-26, b, du Code de la construction et de l'habitation.

Toutes les réparations dues à la vétusté et à l'usure normale, sauf pour celles considérées comme réparations locatives ou de l'entretien, sont à la charge du bailleur.

Il en est de même pour toutes celles occasionnées par un cas fortuit ou par la force majeure.

Ainsi qu'il a été dit ci-dessus, le bailleur prend en charge les réparations occasionnées par un vice caché et toutes celles nécessaires pour que l'immeuble loué soit toujours conforme à la destination ci-dessus prévue.

Les travaux de ravalement de l'immeuble loué, y compris ceux imposés par l'Administration, qu'ils comprennent ou non des travaux d'étanchéité, sont à la charge du bailleur (en la matière le principe est celui de la liberté des conventions).

## **ARTICLE 12 : Travaux**

Chacun des Bailleur et Preneur s'engage à prévenir l'autre de tous dommages et dégradations qui surviendraient à l'immeuble loué et qui rendraient nécessaires des travaux qui, aux termes du présent bail, sont à sa charge. Faute de satisfaire à cette obligation, il est responsable des préjudices de tous ordres engendrés par son silence ou son retard.

Le Bailleur et le preneur, chacun en ce qui le concerne, s'obligent à exécuter les réparations et réfections à leur charge respective au fur et à mesure qu'elles deviendront nécessaires et suivant les règles de l'art en la matière.

### 1°) Travaux effectués par le Bailleur :

En application de l'article 1723 du Code civil, le Bailleur s'engage à ne pas modifier la consistance de l'Immeuble loué, sauf accord écrit et exprès du preneur.

Le preneur souffrira la réalisation par le Bailleur de toutes les réparations à sa charge qui deviendraient nécessaires à l'Immeuble loué, à l'exclusion de tous les aménagements ou réparations non nécessaires dont le Bailleur voudrait prendre l'initiative. Il en est ainsi qu'elles soient urgentes ou non, quelque inconvénient qu'elles lui causent et même s'il est privé, pendant leur exécution, d'une partie de l'Immeuble loué.

Au cas où l'exécution de ces travaux rendrait impossible ou difficile une utilisation normale par le preneur de l'Immeuble loué, il peut soit résilier le bail soit demander des dommages-intérêts au Bailleur.

Le Preneur doit souffrir sans indemnité ni diminution du loyer, les travaux, modifications et réparations que le Bailleur se réserve d'effectuer dans les Locaux Loués ou l'Immeuble, quels qu'en soient les inconvénients ou la durée, même si elle excède 21 jours par dérogation expresse aux dispositions de l'article 1724 du Code civil.

Par dérogation à l'article 1723 du Code civil, le Preneur devra supporter sans indemnité de la part du Bailleur toutes les modifications que le Bailleur jugera nécessaire d'apporter tant à l'Immeuble qu'aux Locaux Loués. Le Preneur doit également souffrir sans indemnité les travaux d'amélioration, les travaux nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal de l'Immeuble, dans les parties privatives ou dans les parties communes de celui-ci.

### 2°) Travaux effectués par le Preneur :

Il est interdit au Preneur d'effectuer des travaux de transformation, changement de distribution, démolition quelconque, percement de mur ou de modifier la structure des Locaux Loués, sans l'autorisation préalable et écrite du Bailleur.

Pour l'application de cette clause, les équipements des Locaux Loués sont assimilés à la structure des Locaux Loués, notamment les éviers, les appareils sanitaires, les canalisations et les systèmes d'électricité, de gaz ou de chauffage, installation collective de réception de télévision ou autre.

Sont assimilés à des transformations, tous les aménagements du Preneur qui ne pourraient être supprimés par une remise en état normal à son départ, tels que les revêtements muraux collés comme le liège, les enduits pierre, les peintures des parquets, les revêtements de sol collés ou autre.

Au cas où le Preneur souhaiterait apporter des modifications aux Locaux Loués, il devra en faire la demande par écrit au Bailleur en lui adressant tous les documents qui lui permettent d'apprécier cette demande.

Les travaux, s'il y a lieu, ne peuvent être entrepris qu'après accord écrit du Bailleur. Tous les embellissements ou améliorations resteront la propriété du bailleur en fin de Bail sans indemnité, sans préjudice du droit réservé au Bailleur d'exiger la remise des Locaux Loués en tout ou partie dans leur état initial tel que constaté dans l'état des lieux d'entrée et ce, au frais du Preneur.

En cas de constructions nouvelles par le preneur sur l'Immeuble loué, réalisées avec l'accord

du Bailleur, il sera fait application des dispositions de l'article 555 du Code civil lorsque le contrat de bail aura pris fin par la remise des clés.

### **ARTICLE 13 : Résiliation du Bail**

#### **1°) Résiliation par le Preneur**

Le Preneur pourra résilier le Bail à tout moment en respectant un délai de préavis de trois mois par lettre recommandée avec accusé de réception, soit par acte extrajudiciaire courant à compter de la réception de ladite lettre ou acte par le Bailleur.

#### **2°) Résiliation par le Bailleur**

Le Bailleur ne pourra résilier le Bail qu'à l'expiration de celui-ci, en respectant un délai de préavis de six mois, soit par lettre recommandée avec accusé de réception, soit par acte extrajudiciaire, étant précisé que le délai de préavis visé ci-avant courra à compter de la date de réception de ladite lettre ou de l'acte extrajudiciaire par le Preneur.

### **ARTICLE 14 : Clause résolutoire**

A défaut de paiement d'un seul terme ou fraction de terme de loyer ou indemnités d'occupation et/ou accessoire à leur échéance, de versement de dépôt de garantie, ou en cas d'inexécution d'une seule des conditions et obligations du Bail, des dispositions résultant de la loi, d'une décision de justice ou de règlement de copropriété, et un mois après un commandement demeuré infructueux, le Bail sera résilié de plein droit si bon semble au Bailleur, même en cas de paiement ou d'exécution postérieur à l'expiration du délai ci-dessus.

Une fois acquis au Bailleur le bénéfice de la clause résolutoire, le preneur devra libérer immédiatement les Locaux Loués ; s'il s'y refuse, son expulsion aura lieu sur simple ordonnance de référé.

Compétence est attribuée au Président du Tribunal Judiciaire statuant en matière de référé du lieu de situation de l'Immeuble pour constater le manquement, le jeu de la présente clause, et prescrire l'expulsion du Preneur.

En cas de paiement par chèque, le loyer ne sera considéré comme réglé qu'après encaissement.

### **ARTICLE 15 : Indemnité d'occupation**

Dans le cas où, après résiliation du présent Bail ou à défaut de remise en état des Locaux Loués dans les conditions des articles 11 et 12, les Locaux Loués ne seraient pas restitués au Bailleur au jour convenu, libres de toute occupation, l'indemnité d'occupation due par le Preneur ou ses ayant droits jusqu'à la restitution et exigible chaque jour échu, sera égale au dernier loyer en vigueur. Les charges et taxes seront également dues jusqu'au jour où les Locaux Loués auront été restitués au Bailleur, le tout sans préjudice de tous autres dommages et intérêts.

### **ARTICLE 16 : Etat des lieux de sortie, remise en état et départ des lieux**

Un état des lieux ainsi qu'un inventaire du mobilier seront dressés contradictoirement à la sortie du Preneur des Locaux Loués. Un exemplaire lui sera remis. Au cas où ce document ne

pourrait être dressé contradictoirement, il sera établi par huissier, à frais partagés, à la requête de la partie la plus diligente.

Le Preneur devra restituer les Locaux Loués dans l'état indiqué dans l'état d'entrée des lieux d'entrée et supportera l'ensemble des frais de réparation et d'entretien qu'il n'aurait pas effectués ainsi que tous les frais dus aux dégradations et transformations réalisés par le Preneur en cours de bail. Par exception à ce qui précède, le Preneur pourra laisser sur place les installations, aménagements et modifications autorisés par le Bailleur et dont ce dernier n'aurait pas exigé le retrait lors de la délivrance de son autorisation.

#### **ARTICLE 17 : Charges, impôts, taxes et redevances**

Le Preneur réglera au Bailleur, en sus du loyer, à chaque terme convenu, ces charges au moyen d'une provision calculée annuellement par rapport aux charges réelles des années précédentes, fixée aux Conditions Particulières, à titre de provision sur les charges, impôts, taxes et redevances lui incombant.

La régularisation sera faite chaque année, par l'envoi au Preneur d'un état récapitulatif de ces charges, impôts, taxes et redevances qui lui incombent.

*S'agissant d'un immeuble neuf, cette provision a été fixée en considération des charges, impôts, taxes et redevances prévisionnels attachés aux Locaux pour la première année. Le montant de cette provision pourra être réajusté à l'issue de chaque régularisation, en plus ou en moins, selon la somme des charges réelles.*

**OU**

*Cette provision a été fixée en considération des charges, impôts, taxes et redevances attachés aux Locaux et constatés au cours des trois dernières années. Le montant de cette provision pourra être réajustée à l'issue de chaque régularisation, en plus ou en moins, selon la somme des charges réelles.*

Le Locataire s'engage à rembourser au Bailleur, à première demande, toutes les sommes qui se révéleraient nécessaires pour compenser le montant total des charges réelles si les provisions versées se révèlent inférieures aux charges réelles.

Au cas où les provisions versées seraient supérieures aux charges réelles de l'année expirée, les sommes versées en trop viendraient en déduction des provisions de l'année en cours.

#### **ARTICLE 18 : Taxes**

Sans préjudice des dispositions ci-dessus, le Preneur devra payer ses impôts personnels et mobiliers, et de manière générale tous impôts, taxes et contributions de quelque nature que ce soit, auxquels les locataires peuvent être assujettis à ce jour ou dans le futur, et supporter leurs augmentations de telle sorte que le Bailleur ne soit jamais inquiété à ce sujet, et en justifier le paiement sur réquisition.

Le Preneur devra à ce titre, à la date de restitution des Locaux Loués, justifier au Bailleur qu'il a accompli toutes les démarches nécessaires pour avertir l'administration fiscale de son déménagement de l'Immeuble et qu'il a réglé tous ses impôts personnels et mobiliers, et autre impôt ou taxe à sa charge de manière que le Bailleur ne soit jamais recherché ni inquiété à ce sujet.

### **ARTICLE 19 : Communication**

Il est interdit au Preneur ainsi qu'au Bailleur de communiquer à des tiers une quelconque information sur la prise à bail des Locaux Loués ou toute autre information en découlant sans concertation préalable mutuelle, sauf injonction administrative ou pour les besoins d'une procédure judiciaire.

### **ARTICLE 20 : Dossier de diagnostic technique**

Un dossier de diagnostic technique est annexé au présent Bail et comprend :

- un diagnostic de performance énergétique ;
- une copie d'un état mentionnant l'absence ou la présence de matériaux ou de produits de la construction contenant de l'amiante ;
- un état de l'installation intérieure d'électricité, dont l'objet est d'évaluer les risques pouvant porter atteinte à la sécurité des personnes ;
- un état de l'installation intérieure de gaz ;
- un état des risques et pollutions ;
- un constat de risque d'exposition au plomb.

En outre, le Bailleur déclare qu'à sa connaissance, l'Immeuble n'a subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles ou technologiques en application des dispositions de l'article L.125-2 et L.128-2 du code des assurances.

### **ARTICLE 21 : Election de domicile – Compétence**

Pour l'exécution des présentes et notamment pour la signification de tout acte, le Preneur fait élection de domicile à l'adresse du siège de l'AP-HP figurant en tête des présentes, et le Bailleur à l'adresse de son siège social telle qu'indiquée en comparution du Bail.

Le présent Bail est soumis au droit français et tout litige résultant de son interprétation ou de son exécution sera de la compétence des juridictions du lieu de situation de l'Immeuble.

Chaque Partie conservera la charge de ses propres frais, droits et honoraires exposés dans le cadre de la négociation et signature des présentes.

### **ARTICLE 22 : Libre négociation et information**

Les Parties déclarent que l'ensemble des clauses et conditions du Bail a fait l'objet de plusieurs échanges et d'une négociation libre, équilibrée et de bonne foi entre les Parties.

Dans ces conditions, chacune des Parties reconnaît expressément que le Bail n'est pas un contrat d'adhésion et qu'elle ne pourra exercer aucun recours ou action contre l'autre Partie sur le fondement de l'article 1171 du Code civil.

Le Preneur reconnaît également que pour les besoins de la conclusion du Bail, le Bailleur lui a donné les informations qui avaient pour lui une importance déterminante de son consentement à la conclusion du Bail au sens de l'article 1112-1 du Code civil. Le Preneur reconnaît ainsi conclure le Bail en toute connaissance de cause.

### **ARTICLE 23 : Traitement des données personnelles**

Chacune des Parties se déclare responsable de son propre traitement de « données à caractère personnel », tel que ce terme est défini par le Règlement (UE) 2016/679 du 27 avril 2016 et garantit que ces données sont traitées conformément aux exigences légales ou réglementaires qui leur sont applicables, et notamment que les autorisations ou déclarations relatives à leur traitement ont été obtenues ou effectuées, que les personnes concernées ont été dûment informées de leurs droits et que les données ne sont divulguées qu'aux personnes autorisées par le présent Bail ou par une disposition légale ou réglementaire.

Les Parties prendront toute mesure nécessaire, tant physique que technique, pour préserver et faire respecter la sécurité, l'intégrité et la confidentialité des données à caractère personnel.

Les Parties s'assureront que les tiers qu'elles autorisent à accéder aux données à caractère personnel respectent et préservent l'intégrité, la confidentialité et la sécurité des données à caractère personnel. Les sous-traitants éventuels devront présenter des garanties suffisantes en matière de sécurité et de confidentialité des données qui lui seront confiées.

Chacune des Parties demeure seule et pleinement responsable des traitements mis en œuvre par ses employés, et plus généralement de toute personne à laquelle la Partie concernée aura recours dans le cadre de l'exécution du Bail.

Les Parties s'engagent à s'informer dans les plus brefs délais en cas de violation des données conformément aux procédures internes relatives au traitement des données à caractère personnel de chaque Partie qui pourront être mises à disposition sur simple demande.

Toute violation de données à caractère personnel devra être notifiée à l'autre Partie dans un délai maximum de 72 heures après en avoir pris connaissance. Cette notification devra être accompagnée de toute documentation utile afin de permettre au destinataire si nécessaire, de notifier cette violation à l'autorité de contrôle compétente.

Toute notification doit être adressée au Délégué à la Protection des Données à l'adresse suivante :

- pour le Bailleur :

.....  
.....  
.....

- pour le Preneur :

Mme Donatienne BLIN  
Direction des services numériques (DSN) de l'AP-HP  
33 boulevard Picpus – CS21705  
75571 Paris cedex 12  
Email : protection.donnees.dsi@aphp.fr

Les données personnelles ne seront utilisées que dans le cadre du présent Bail et à l'exclusion de toute autre exploitation. Elles ne pourront notamment pas être vendues ou exploitées à d'autres fins, y compris dans l'hypothèse où elles auraient fait l'objet d'une anonymisation préalable.

**ARTICLE 24 : Lutte contre le blanchiment et le financement du terrorisme – anticorruption**

Les Parties déclarent être informées des dispositions de la loi n°2016-1691 du 9 décembre 2016 relative à la transparence, à la lutte contre la corruption et à la modernisation de la vie économique dite loi « Sapin II » et s'engagent à ne pas se livrer à des comportements assimilables à un Acte de Corruption et/ou à un Trafic d'influence et à adopter un comportement visant à détecter ou prévenir toutes pratiques qui s'apparenteraient à de tels agissements.

Les Parties s'engagent par ailleurs, pendant toute la durée d'exécution du présent Bail à respecter l'ensemble des lois, réglementations et normes internationales et locales relatives à la lutte contre le blanchiment et le financement du terrorisme et à respecter la réglementation fiscale qui leur est applicable.

Les Parties attestent avoir mis en place des règles et des procédures adéquates, telles que prévues par la réglementation applicable et/ou adaptées à leur taille et à leur activité, visant à :

- a) prévenir tout Acte de corruption et de Trafic d'influence susceptible d'être commis par elle-même, ou par une société liée directement ou indirectement ; par ses représentants légaux et collaborateurs, et, le cas échéant, par les agents ou autres intermédiaires qu'il a mandatés aux fins de l'exécution du présent Bail ; et
- b) s'assurer que toute preuve ou soupçon d'Acte de corruption ou de Trafic d'influence fasse l'objet d'une enquête et soit traitée avec la diligence appropriée.

Aux fins de la présente cause :

« Acte de corruption » signifie l'acte volontaire, commis directement ou indirectement via toute personne telle qu'un tiers intermédiaire, de (a) donner, offrir, promettre à, ou (b) solliciter ou accepter de, quiconque (y compris tout Agent public), pour son propre compte ou le compte d'un tiers, tout don, cadeau, invitation, rétribution, ou chose de valeur, qui serait ou qui pourrait être perçu comme une incitation à corrompre, ou comme un acte délibéré de corruption, dans tous les cas en vue d'inciter une personne (y compris tout Agent public) à exercer ses fonctions de manière abusive ou malhonnête et/ou à obtenir un avantage indu.

« Trafic d'influence » signifie l'acte volontaire de (i) donner, offrir ou promettre à quiconque (y compris tout Agent public), ou (ii) accepter de quiconque (y compris un Agent public), directement ou indirectement, tout don, cadeau, invitation, rétribution, ou chose de valeur, pour son propre compte ou celui d'un tiers, dans tous les cas en vue d'abuser ou pour avoir abusé de son influence réelle ou supposée et d'obtenir une décision favorable ou un avantage indu de la part d'un Agent public.

.....

## **CONDITIONS PARTICULIERES (II)**

### ADRESSE DE L'IMMEUBLE

Au sein d'un immeuble R+..... situé au .....

### DESCRIPTIF DU BIEN

..... lots du ..... au ..... étage, (cf plans ci-annexés)

SURFACE HABITABLE : ..... m<sup>2</sup>

### PRISE D'EFFET – DUREE DU BAIL

Le Bail prend effet le .....**2023** pour une durée de ..... années, et reconductible tacitement pour des périodes de 1 an.

### LOYER DU BAIL

Loyer principal trimestriel de ..... € (..... EUROS).

### DEPOT DE GARANTIE

Pour garantir la bonne exécution des obligations lui incombant, le Preneur verse à la signature du Bail, entre les mains du Bailleur, un dépôt de garantie correspondant à **UN** mois de loyer, soit .....€ (.....EUROS).

### CHARGES, IMPÔTS, TAXES ET REDEVANCES

A chaque échéance convenue, le Preneur versera, en sus du loyer, une provision sur charges générales d'un montant de .....€ (.....EUROS).

### ANNEXES

- **Annexe 1 : plans des Locaux Loués**
- **Annexe 2 : dossier de diagnostic technique.**

### PIECES REMISES AU PRENEUR

**Un état des lieux d'entrée, un trousseau de clés par lot comportant les clés du lot privatif et clés d'accès aux parties communes**

### SIGNATURE ELECTRONIQUE

Les Parties acceptent de signer le présent Bail par signature électronique et manifestent ainsi leur consentement aux obligations qui découlent du présent Bail.

Ainsi, en application des articles 1366 et 1367 du Code Civil, du décret n° 2017-1416 du 28 septembre 2017 relatif à la signature électronique, du Règlement (UE) n° 910/2014 du



Parlement européen et du Conseil du 23 juillet 2014, les Parties reconnaissent qu'en procédant par signature électronique, elles donnent au présent Bail la même force probante que l'écrit sur support papier constituant ainsi l'original qui leur revient. Les Parties reconnaissent également que la signature électronique utilisée via Docusign permet d'assurer l'intégrité du document, d'identifier les signataires et de le conserver sans possibilité de le modifier.

En cas de contestation, il appartiendra à celui qui conteste l'intégrité et/ou la validité du présent Bail d'en rapporter la preuve.

**Fait par signature électronique**

**Le .....**

**Pour le Bailleur**

.....  
.....

**Pour le Preneur**

Monsieur/Madame.....  
Directeur/trice du Département  
Immobilier & Investissements