

PROJET DE BAIL

Version 7 octobre 2014
Version 10 octobre 2014 DAJ
Version 14 octobre 2014 ES

Entre les soussignés :

ELECTRICITE DE STRASBOURG, société anonyme au capital de 71 693 860€ inscrite au RCS n° 558 501 912 Strasbourg ayant son siège social 26 boulevard du Président Wilson 67932 STRASBOURG, représentée par Monsieur Bruno FYOT Directeur Général.

ci-après dénommée la Bailleresse
d'une part

et

LE DEPARTEMENT DU BAS RHIN, ayant son siège 1 place du Quartier Blanc, 67964 STRASBOURG CEDEX 9, représenté par le Président du Conseil Général agissant en vertu de la délibération de la Commission Permanente du Conseil Général du Bas-Rhin en date du 3 novembre 2014,

ci-après dénommé le Preneur,
d'autre part

La bailleresse et le Preneur étant ci-après dénommés individuellement une « Partie » et collectivement les « Parties ».

Il a été convenu ce qui suit :

ARTICLE 1 : OBJET – REGIME JURIDIQUE

La Bailleresse donne à bail par la présente au Preneur qui accepte, les bureaux, les emplacements de stationnement, les caves et une liaison fibre optique qui sont ci-après désignés à l'article 2 et dénommés « Locaux » et qui dépendent d'un immeuble situé 6/8 rue Gustave Adolphe Hirn à Strasbourg 67000, dénommé « Ponts Couverts ».

Les Parties déclarent expressément soumettre le présent bail aux dispositions des articles 1714 et suivants du Code Civil, et aux dispositions ci-après.

Les Parties constatent que le présent bail ne se trouve pas compris dans le champ d'application du statut des baux commerciaux, et n'est donc susceptible de conférer au Preneur aucun statut légal en découlant.

Les Parties s'engagent à respecter les clauses et conditions du présent contrat, les prescriptions des lois et règlements ainsi que, le cas échéant, celles du règlement intérieur de l'immeuble.

Aucune tolérance relative à l'application des clauses et conditions du présent bail ne pourra, quelle qu'elle ait pu en être la durée ou la fréquence, être considérée comme une modification du présent bail ou une renonciation auxdites clauses et conditions.

ARTICLE 2 : DESIGNATION DES LOCAUX

Les locaux sont composés de :

a) bureaux constitués :

d'une surface de bureaux, sanitaires et communs d'environ 1 867,82 m², situés dans le bâtiment B comme suit :

- au 4^{ème} étage côté 6 rue Gustave Adolphe Hirn,
- au 5^{ème} étage côté 8 rue Gustave Adolphe Hirn,
- aux 3^{ème} et 6^{ème} étages côtés 6/8 rue Gustave Adolphe Hirn

b) emplacements de stationnement à savoir :

- 46 emplacements en sous-sol n° 21 à 66
- 13 emplacements extérieurs dans la cour d'honneur n° 9 à 21
- 8 emplacements extérieurs dans la cour arrière n° 32 à 39.

c) caves :

- 2 caves situées au 8 rue Gustave Adolphe Hirn d'une surface de 75 m² et 123 m².

d) liaison fibre optique à savoir :

une liaison fibre optique constituée de deux fibres optiques nues entre le bâtiment Ponts Couverts sis 6/8 rue Gustave Hirn et le bâtiment nommé « Espace Vauban » au moment de la signature des présentes sis 4 rue Gustave Adolphe Hirn et dont le cheminement figure en couleur sur les plans ci-annexés.

Le Preneur déclare avoir une bonne connaissance des Locaux pour les avoir visités.

ARTICLE 3 : ÉTAT DES LIEUX

Le Preneur déclare avoir reçu préalablement à la conclusion du présent bail toutes informations utiles sur l'état des Locaux et de l'immeuble.

Le preneur prendra les locaux dans l'état où ils se trouvent au jour de l'entrée en jouissance, conformément aux plans et descriptifs ci-après annexés en renonçant expressément à demander à la Bailleresse d'y effectuer des travaux.

Les locaux sont réputés avoir été pris à l'état neuf compte tenu des travaux réalisés par la Bailleresse.

Le Preneur reconnaît que les Locaux sont aptes en l'état à lui permettre l'exercice de l'activité ci-après autorisée.

Il est précisé que toute différence entre les cotes et surfaces mentionnées sur les plans annexés au présent bail ou dans le bail et les dimensions réelles des locaux, ne saurait justifier une réduction ou augmentation de loyer pour autant que la surface utile totale ne soit pas inférieure ou supérieure de 5%.

ARTICLE 4 : DUREE - RESILIATION

4.1 Durée

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de 9 ans, dont 6 ans fermes, qui commence à courir à compter du lundi 8 décembre 2014.

4.2 Résiliations

4.2.1 Expiration de la première période triennale

Il est précisé que le Preneur déclare expressément renoncer à la résiliation du présent bail à l'expiration de la première période triennale.

4.2.2 Expiration de la deuxième période triennale

Toutefois le Preneur aura la faculté de résilier le présent bail à l'expiration de la deuxième période triennale à savoir avec effet au 31 décembre 2020 sous réserve de respecter un préavis donné six mois avant la date d'expiration par lettre recommandée avec accusé de réception ou acte extrajudiciaire.

4.2.3 Echéance du bail

A l'issue de la période initiale de 9 ans et à défaut de dénonciation par l'une ou l'autre des parties par lettre recommandée avec accusé de réception ou acte extrajudiciaire au moins six mois avant l'échéance du bail, le bail est reconduit tacitement annuellement avec faculté de résiliation avec un préavis de six mois, à chaque date anniversaire du bail.

ARTICLE 5 : DESTINATION DES LOCAUX

Les locaux sont loués à usage exclusivement de bureaux et réception du public, à l'exclusion de toute autre utilisation.

Le Preneur devra utiliser les locaux sus désignés pour une activité administrative incluant la réception du public. Il est expressément convenu que la présente location permet l'exercice par le preneur de l'ensemble de ses compétences et activités, y compris l'exercice par les élus de leur mandat, notamment par l'accueil d'audiences ou permanences à l'intention de la population.

Cette destination ne devra faire l'objet d'aucun changement sans l'accord exprès, préalable et écrit de la Bailleresse.

Le Preneur déclare faire son affaire personnelle des autorisations qui seraient, le cas échéant, nécessaires à l'exercice de son activité dans lesdits Locaux. Il s'oblige, afin de se conformer à la réglementation le concernant, à exécuter à ses seuls frais, risques et périls, pendant toute la durée du présent bail, tous travaux les concernant, le tout de manière à ce que la Bailleresse ne soit jamais ni recherchée, ni inquiétée à ce sujet.

Toutefois si la réglementation relative aux bureaux et Établissements Recevant du Public de type W devait évoluer et qu'il en découle la nécessité réglementaire dans le cas de l'immeuble des Ponts Couverts de s'y conformer, les travaux correspondants seraient à la charge de la bailleresse propriétaire de l'ensemble immobilier

ARTICLE 6 : LOYER

6.1 Montant du loyer

Le présent bail, assujéti à la TVA est consenti et accepté moyennant un loyer annuel HT hors charges de :

135€ du m² du bureau soit 252 155,70 € HT arrondi à 252 155€ HT

750€ par emplacement de stationnement en sous-sol soit 34 500€ HT

420€ par emplacement de stationnement extérieur soit 8 820€ HT

500€ HT annuel pour la location de la fibre optique reliant l'immeuble les Ponts Couverts à l'immeuble Espace Vauban

15€ par m² pour la location des caves soit 2 970€ HT.

Soit un loyer annuel total s'élevant à **298 945 €/HT.**

6.2 Prise d'effet du loyer

Le loyer ci-dessus défini est dû à compter du 1^{er} janvier 2015, sauf dans l'hypothèse où à cette date, et sauf cas de force majeure, les locaux devaient être impropres à une utilisation conforme à la destination définie à l'article 5, ce constaté contradictoirement et par écrit entre les Parties.

Dans cette hypothèse, il appartiendrait à la Bailleresse de tout mettre en œuvre pour remédier à cette situation, étant entendu que jusqu'à ce qu'il en soit ainsi, le loyer calculé sur le seul prorata des locaux déclarés impropres à une utilisation conforme à la destination définie à l'article 5 ne serait pas dû.

Le remède apporté à cette situation sera constaté sur un état des lieux établi contradictoirement et par écrit entre les Parties.

6.3 Modalités de versement du loyer

Le Preneur s'oblige à payer d'avance à la Bailleresse le loyer annuel en quatre termes égaux les 1^{er} janvier, avril, juillet et octobre de chaque année, au domicile de la Bailleresse, ou en tout autre endroit désigné par elle. Le paiement du premier terme s'il ne correspondait pas exactement à l'une des dates précitées sera défini prorata temporis.

6.4 Indexation du loyer et réévaluation

Le prix du loyer ainsi fixé sera réévalué chaque année à la date anniversaire de prise d'effet du présent bail automatiquement, en fonction des variations de l'indice des loyers des activités tertiaires (ILAT) publié par l'INSEE, sous réserve de dispositions énoncées au paragraphe suivant du présent article. L'indice ILAT de base retenu correspondant à la fixation du loyer initial stipulé ci-dessus est, de l'accord des Parties, celui du 1^{er} trimestre 2014 dont la valeur est de 107.38.

Par exception à ce qui précède et en raison de l'importance de l'investissement entrepris par la Bailleresse aux fins de remise à neuf des locaux, objet des présentes, il est convenu entre les Parties que le prix de location de 135€ du m² de bureau est le prix plancher et qu'en cas de fluctuation négative de l'indice, le prix du m² loué ne pourra en aucun cas se situer en-deçà de ce prix plancher pendant la durée du bail.

En sus du loyer, le Preneur paiera la T.V.A. et les charges et taxes mises à sa charge par les textes en vigueur et le présent bail.

6.5 Révision du loyer à l'issue de la période initiale de 9 ans

Les Parties s'engagent à se rapprocher l'une de l'autre à l'issue de la période initiale des 9 ans afin de procéder à une révision à la baisse du loyer, les travaux effectués par la bailleresse préalablement à la signature du présent bail devant être alors amortis.

ARTICLE 7 : CLAUSE SPECIFIQUE

Il a été convenu entre les Parties que la Bailleresse préalablement à la mise en location réalise et finance les travaux de remise à niveau conformes au standard de confort et de modernité attendu pour des locaux de bureaux. En cas de résiliation du présent bail au bout de six ans, le Preneur s'engage dès lors à verser à la bailleresse une d'indemnité, d'un montant forfaitaire de 180 000€.

Les travaux de connexion téléphonique, bureautique et branchement électrique nécessités par les exigences de l'activité du Preneur incombent à cette dernière et sont effectués par ses soins, à ses frais exclusifs et sous sa responsabilité.

ARTICLE 8 : CHARGES, PRESTATIONS ET TAXES

Le montant annuel de l'avance sur charge est fixé dans l'immédiat à 55€/m² soit **102 685 € HT.**

Les charges et prestations récupérables sont exigibles en contrepartie des services rendus liés à l'usage des différents éléments des Locaux, des dépenses d'entretien et menues réparations sur les éléments d'usage commun des Locaux, des impôts, taxes et redevances existants ou à créer pouvant être mis à la charge du Preneur.

Le paiement des charges, taxes et notamment la taxe foncière, prestations et fournitures s'effectuera en même temps que chacun des termes du loyer au moyen d'acomptes trimestriels provisionnels égaux au quart du montant prévisionnel annuel des charges mentionnées ci-dessus.

Ces acomptes seront régularisés en fonction du premier décompte annuel des charges relatif aux dits Locaux.

En outre, il est expressément prévu que les abonnements de téléphone, électricité, seront mis au nom du Preneur qui devra en supporter les frais et devra régler directement les dépenses y afférentes.

ARTICLE 9 : OCCUPATION – JOUISSANCE

Le Preneur

- occupera les Locaux suivant la destination qui leur a été donnée par le bail à l'article 5 ;
- ne pourra ni prêter, ni sous-louer, en tout ou en partie, les Locaux, sous aucun prétexte, même provisoirement ou à titre gracieux si ce n'est à une autre collectivité, groupement de collectivités territoriales, service de l'État, établissement public n'exerçant pas une activité commerciale ou industrielle ou association poursuivant un but d'intérêt public n'exerçant pas une activité commerciale ou industrielle.
- ne pourra céder, en totalité ou en partie, son droit à la présente location, sans l'accord préalable et écrit de la bailleuse; cette dernière réserve souffre une exception, et est nuancée en cas de cession par substitution du Preneur prévue à l'article 10 ci-dessous.

Le Preneur devra occuper les lieux loués par lui-même, paisiblement, conformément aux articles 1728 et 1729 du code civil.

Le Preneur devra se conformer aux prescriptions, règlements et ordonnances en vigueur, notamment en ce qui concerne la voirie, la salubrité, la police, la sécurité, l'inspection du travail et, de manière générale, à toutes prescriptions légales ou réglementaires relatives à son activité, de façon que la Bailleresse ne puisse être inquiétée ou recherchée, ce dont elle garantit cette dernière.

En toute hypothèse, il est interdit au Preneur :

- d'embarrasser ou d'occuper, même temporairement, les parties d'immeuble non comprises dans la présente location ;
- d'exposer aucun objet aux fenêtres, portes, murs extérieurs ou dans les parties communes, y compris les stores, plaques et enseignes et d'une manière générale tout ce qui intéresse tant la sécurité des occupants ou des tiers que l'aspect extérieur ou intérieur de l'immeuble. Toutefois, le Preneur pourra apposer des plaques ou enseignes d'un modèle agréé par la Bailleresse aux endroits convenus entre les parties, notamment afin de permettre au Preneur d'apposer la signalétique nécessaire à l'orientation du public ; il en est de même, concernant la pose de « banderoles » de communications ;
- de faire usage d'appareils à combustion lente ou produisant des gaz nocifs ;

- de faire supporter aux planchers une charge supérieure à leur résistance normale

ARTICLE 10 : CLAUSE DE SUBSTITUTION DE PRENEUR

S'il survient une modification juridique dans la situation du Département du Bas-Rhin, en vertu de lois, règlements et/ou conventions prises en application de ces textes, notamment par transfert de l'une ou plusieurs de ses compétences vers une ou plusieurs collectivités territoriales ou groupements de collectivités territoriales, le présent contrat de bail encore en cours au jour de ladite modification subsiste par substitution du preneur entre la nouvelle entité bénéficiaire de ces compétences et le bailleur.

L'ensemble des droits et obligations du présent contrat continuent entre les nouveaux partenaires au contrat.

ARTICLE 11 : ETAT DES LIEUX - TRAVAUX – REPARATIONS

Il est convenu entre les Parties que restent à la charge de la bailleresse les grosses réparations telles qu'elles sont définies par les articles 606 et 1792 du code civil et les réparations, autres que locatives qui peuvent devenir nécessaires pour maintenir les lieux en l'état de servir à l'usage pour lequel ils ont été loués.

- Les Locaux ayant fait l'objet de travaux de remise à neuf, le Preneur pendra les locaux dans l'état dans lequel ils se trouvent au moment de l'entrée en vigueur du présent bail sans qu'il ne soit nécessaire d'établir un état des lieux. Le procès-verbal de réception des travaux tiendra lieu d'état de lieux.
- Le Preneur devra entretenir les Locaux, pendant toute la durée de la location et les rendre, en fin de bail, en bon état de réparations locatives et d'entretien lui incombant, notamment du fait des dégradations survenues de son fait ou du fait des personnes à son service;
- Le Preneur ne pourra faire aucun percement de mur, ni changement de distribution, ni travaux ou aménagement dans les Locaux sans l'autorisation expresse, préalable et par écrit de la Bailleresse, et sous la surveillance de l'architecte de celle-ci ;
- Le Preneur devra laisser, à la fin du présent bail, dans l'état où ils se trouvent sans pouvoir réclamer aucune indemnité, les décors, embellissements et autres travaux qu'il aura fait faire, dans le respect de la clause précédente. En cas de non consultation de l'architecte de la Bailleresse, où à défaut d'autorisation expresse écrite de cette dernière, la bailleresse pourra demander le rétablissement des lieux en leur état primitif aux frais du Preneur.

- Le Preneur devra laisser la Bailleresse visiter les lieux ou les faire visiter chaque fois que cela sera nécessaire pour l'entretien, les réparations et la sécurité de l'immeuble ; il s'engage à prévenir immédiatement la Bailleresse de toutes dégradations qu'il constaterait dans les Locaux, entraînant des réparations à la charge de la Bailleresse. Au cas où il manquerait à cet engagement, le Preneur ne pourrait réclamer aucune indemnité à la charge de la Bailleresse en raison de ces dégradations et serait responsable envers elle de l'aggravation du dommage, survenue après la date à laquelle elle l'a constatée.

ARTICLE 12: ASSURANCE

- Le Preneur devra faire assurer convenablement contre l'incendie, les explosions, les dégâts des eaux, son mobilier ainsi que le recours des voisins et les risques locatifs, par une compagnie notoirement solvable et justifier de cette assurance et du paiement des primes, à toute demande de la Bailleresse;
- Le Preneur devra déclarer immédiatement à la compagnie d'assurances et en informer en même temps la Bailleresse, tout sinistre ou dégradation se produisant dans les lieux loués, sous peine d'être rendu personnellement responsable du défaut de déclaration en temps utile.

ARTICLE 13 : RESPONSABILITE ET RECOURS

Le Preneur renonce expressément à tout recours en responsabilité contre la Bailleresse :

- en cas de vol, cambriolage de dégradation, pertes ou acte délictueux dont il pourrait être victime dans les Locaux et devra faire son affaire personnelle de toute assurance à ce sujet.
- En cas de défaillance du système électronique de surveillance de ses Locaux si ce dernier est pris en charge directement par le Preneur.
- Au cas où les Locaux viendraient à être détruits en totalité, le présent bail peut être résilié de plein droit et sans indemnités.
- En cas d'interruption, même prolongée et quelle qu'en soit la cause, de l'eau, de l'électricité, du chauffage, et plus généralement de toute source d'énergie et de fluide sauf si la responsabilité de la Bailleresse est avérée.
- En cas de trouble apporté à la jouissance du Preneur par la faute de tiers quelle que soit leur qualité, la Preneuse devant agir directement contre eux sans pouvoir mettre en cause la Bailleresse. Le Preneur s'engage à ne rien faire qui puisse apporter un trouble de jouissance aux autres occupants ou au voisinage. Il s'engage à se substituer à la Bailleresse dans toute instance judiciaire qui serait engagée à ce titre.

- En cas d'inondation par refoulement d'égouts ou par remontée de nappe phréatique, humidité, infiltrations, fuites, la Bailleresse n'étant aucunement responsable des marchandises détériorées ou de tous autres dégâts.
- En cas de défectuosité ou de mauvais fonctionnement des installations propriété du Preneur.

ARTICLE 14 : VISITE DE SECURITE

Le Preneur se soumettra en outre, dès première requête, aux visites de sécurité prévues par les textes en vigueur et assumera les frais en découlant lorsque ceux-ci lui incombent.

ARTICLE 15 : REGLEMENTATION GENERALE

- Le Preneur devra acquitter exactement toutes les contributions personnelles et mobilières et satisfaire à toutes les charges de ville et de police dont les locataires sont ordinairement tenus, de manière que la Bailleresse ne soit point inquiétée ni recherchée à ce sujet.
- Le Preneur devra se conformer aux usages en vigueur, aux règlements de police, ainsi qu'à tout règlement intérieur.
- En cas de vente des Locaux, ou en cas de congé donné ou reçu, le Preneur devra, dans les trois derniers mois de la location, souffrir l'apposition de panneaux et laisser visiter les lieux.

ARTICLE 16 : CLAUSE RESOLUTOIRE

A défaut de paiement d'un seul trimestre de loyer à son échéance ou des charges, ou en cas d'inexécution de l'une des clauses du présent bail, et deux mois après une sommation de payer ou d'exécuter demeurée sans effet, le présent bail sera résilié de plein droit, si bon semble à la Bailleur, et sans formalité judiciaire.

En outre, il est expressément convenu que tout mois de loyer non payé à son échéance, comme toutes charges ou frais non réglés dans le mêmes conditions seront en vertu de l'article 1226 du Code Civil, majorés de 10% à titre de clause pénale et ce, huit jours après l'envoi, par la Bailleresse, d'une lettre recommandée avec A.R., réclamant le paiement, et indiquant son intention de faire jouer la clause pénale, et ce, sans qu'il soit dérogé à la clause résolutoire précédemment énoncée et sans préjudice des dommages et intérêts que la Bailleresse pourrait être amenée à réclamer en raison de la carence de le Preneur.

ARTICLE 17 : RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

Aux termes des dispositions de l'article L 125-5 du Code de l'Environnement, les locataires des biens immobiliers situés dans les zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans des zones de sismicité définies par décret en Conseil d'Etat, sont informés par le bailleur de l'existence des risques visés par ce plan ou ce décret.

Le Preneur est informé que les Locaux dépendent d'un immeuble situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques technologiques et par un plan de prévention des risques naturels prévisibles prescrit ou dans une zone de sismicité.

L'état des risques naturels et technologiques accompagné de sa documentation prescrit par les dispositions du deuxième alinéa du I de l'article L 125-5 du Code de l'Environnement et l'article R 125-6 du même code sont annexés aux présentes. La Bailleresse déclare que depuis qu'elle est propriétaire des biens et qu'à sa connaissance, ces derniers n'ont subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L 125-2 ou L 128-2 du Code des Assurances et qu'elle n'a pas été informé en application des dispositions de l'article L 125-5 du Code précité d'un tel sinistre ayant affecté lesdits biens. Le Preneur reconnaît avoir été informé par la Bailleresse de la situation du bien immobilier au regard des risques naturels et technologiques ainsi que des conséquences qui en découlent.

ARTICLE 18 : DOSSIER TECHNIQUE AMIANTE

Le DTA établi en date du 23 juillet 2014 est joint au présent bail.

ARTICLE 19 : DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

Le DPE établi en date du 23 février 2012 est joint au présent bail.

ARTICLE 20 : RESTITUTION DES LOCAUX

Le Preneur devra prévenir la Bailleresse de la date de son déménagement un mois à l'avance.

Le Preneur devra rendre les clés le jour de son déménagement, même si ce dernier a lieu avant l'expiration du terme en cours.

ARTICLE 21 : TRAVAUX A L'INITIATIVE DE LA BAILLERESSE OU DE TIERS

Le Preneur devra supporter la gêne que lui causeraient les réparations, reconstructions, surélévations et travaux qui pourront être exécutés dans l'immeuble ou à l'extérieur de celui-ci, sans pouvoir demander à la Bailleresse aucune indemnité ni diminution de loyer, quelles qu'en soient l'importance et la durée, et ce, par dérogation à l'article 1724 du code civil, alors même que cette dernière excéderait 21 jours.

En revanche, si les réparations, reconstructions, surélévations et travaux sont de telle nature et ampleur qu'ils rendent l'exercice par le preneur de ses activités impossible, celui-ci pourra demander une diminution voire une suspension du loyer au prorata du temps et de la partie de la chose louée dont il aura été privé.

En contrepartie de cette renonciation du Preneur, la Bailleresse s'engage à faire tous ses efforts pour limiter la gêne que de tels travaux pourraient causer à la Preneuse.

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

Le Preneur devra déposer à ses frais et sans délai, lors de l'exécution du ravalement, toutes enseignes et d'une manière générale tous agencements dont l'enlèvement sera utile pour l'exécution des travaux.

ARTICLE 22 : ANNEXES :

Font partie intégrante du présent bail les annexes suivantes :

- Les plans des locaux
- Le diagnostic amiante
- Le DPE
- L'état des risques naturels, miniers et technologiques

ARTICLE 23 : HONORAIRES DE LA SOCIETE ESPACES ET DEVELOPPEMENTS

Les honoraires de la société Espaces et Développements représentée par Madame Claudine Dreyfuss-Wyler qui a mis en relation les Parties sont répartis à raison de 15% HT du montant annuel HT à la charge du Preneur et de 10% HT du montant annuel HT à la charge de la bailleresse conformément au mandat n° 237 signé par la bailleresse en date du 24 février 2014 soit un montant de 75185€HT réparti à raison de 45 111€HT à charge du Preneur et 30 074€HT à charge de la bailleresse, payable le jour de signature des présentes.

ARTICLE 24 : CONTESTATIONS

Pour toutes les contestations résultant de l'interprétation ou de l'exécution du présent bail, les parties reconnaissent expressément la compétence des Tribunaux judiciaires de Strasbourg.

ARTICLE 25 : ELECTION DE DOMICILE

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

- La BAILLERESSE à son Siège Social
- Le PRENEUR à son Siège

**Fait à Strasbourg, le
en trois exemplaires**

La Baillesse

Le Preneur