

BAIL COMMERCIAL

ENSEMBLE IMMOBILIER « PARC ATOM SAINT-HERBLAIN »

ENTRE LES SOUSSIGNÉES :

La société **ATOM SNC**, société en nom collectif au capital de 2 051 900 euros, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris (France) sous le numéro 911 473 395, dont le siège social est 33 Rue François 1er – 75008 Paris,

Représentée par son Gérant Monsieur **BAKKER Diederik**,

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

D'UNE PART,

ET :

La société **METLD** société par actions simplifiée, au capital de 100.000 euros, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nantes (France) sous le numéro 850 901 000, dont le siège social est 1 rue Guglielmo Marconi 44800 Saint-Herblain.

Représentée par son Président Monsieur **BELLANGER Dimitri Noel**,

Ci-après dénommée le « **Preneur** »,

D'AUTRE PART,

Le Bailleur et le Preneur étant ci-après dénommés individuellement une « **Partie** » ou ensemble les « **Parties** », [dont les pouvoirs de signature figurent en Annexe 1].

TABLE DES MATIERES

TITRE 1 – CONDITIONS GENERALES	5
ARTICLE 1 OBJET	5
ARTICLE 2 DESIGNATION DES LOCAUX LOUES	5
ARTICLE 3 DESTINATION DES LIEUX	6
ARTICLE 4 DUREE – MISE A DISPOSITION	6
ARTICLE 5 LOYER	7
ARTICLE 6 CHARGES	10
ARTICLE 7 IMPOTS ET TAXES	16
ARTICLE 8 CONDITIONS DE CHARGES ET DE JOUSSANCE	17
ARTICLE 9 VISITE DES LOCAUX LOUES	29
ARTICLE 10 RESPECT DE L'ENVIRONNEMENT	29
ARTICLE 11 CLAUSE RESOLUTOIRE	32
ARTICLE 12 FIN DU BAIL	32
ARTICLE 13 STIPULATIONS DIVERSES	34
ARTICLE 14 ELECTION DE DOMICILE ET ATTRIBUTION DE JURIDICTION	35
ARTICLE 15 FRAIS	36
ARTICLE 16 SIGNATURE ELECTRONIQUE	36
TITRE 2 – CONDITIONS PARTICULIERES	37
II.1. DESIGNATION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER ET DES LOCAUX LOUES	37
II.2. DUREE – DATE DE PRISE D'EFFET DU BAIL	37
II.3. DESTINATION	38
II.4. LOYER	38
II.5. INDICE DE REFERENCE	38
II.6. GARANTIES	38
ARTICLE 17 LISTE DES ANNEXES	38

IL EST PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIT :

- A.** Le Bailleur est propriétaire d'un ensemble immobilier dénommé « PARC ATOM SAINT-HERBLAIN » à usage de parc d'activités et bureaux d'accompagnement, situé 14, rue Robert Schuman à Saint-Herblain (44 800) (l' « **Ensemble Immobilier** »).

L'Ensemble Immobilier est composé de 4 bâtiments, représentant 16 lots à usage d'activités en rez-de-chaussée et bureaux d'accompagnement en mezzanine, pour une surface globale de 4 969 m² environ, ainsi que 67 emplacements de stationnement pour véhicules légers situés sur terrain clos. La construction de l'Ensemble Immobilier vise une certification BREEAM niveau Very Good.

- B.** Le Preneur a fait part de sa volonté de prendre à bail le lot **C3 & C4**, ainsi que **6** emplacements de stationnement de l'Ensemble Immobilier, tels que plus amplement désignés à l'Article II.1, ce que le Bailleur a accepté.

- C.** Dans ce contexte, les Parties se sont rapprochées et sont ainsi convenues de conclure le présent bail commercial (le "Bail").

- D.** Chaque Partie reconnaît :

- se satisfaire des réponses qui ont été apportées par l'autre Partie à la suite de ses demandes d'information, dont l'importance était déterminante pour son consentement au sens de l'article 1112-1 du Code civil, et en conséquence, conclure le Bail en toute connaissance de cause ;
- que le Bail a été négocié et formé de bonne foi, conformément aux dispositions de l'article 1104 du Code civil ;
- avoir eu plusieurs échanges avec l'autre Partie au sujet des termes et conditions du Bail, de sorte que les stipulations du Bail ont été librement négociées entre les Parties et que le Bail constitue un contrat de gré à gré au sens des dispositions de l'article 1110 du Code civil ;
- qu'aucune des stipulations du Bail limitant la responsabilité d'une Partie ou l'exonérant de sa responsabilité, dans l'exécution de l'une de ses obligations, ne prive de sa substance son obligation essentielle au sens des dispositions de l'article 1170 du Code civil.

- E.** Le Bail exprime l'intégralité de l'accord des Parties relativement à la prise à bail des locaux ci-après plus amplement désignés.

De ce fait, il annule et remplace tous autres échanges et accords préalables, écrits ou oraux, entre le Bailleur et le Preneur, qui auraient totalement ou partiellement le même objet.

- F.** Le présent exposé et les annexes font partie intégrante du Bail.

DS
DB DS
BDN

G. Le Bail est divisé en deux parties qui forment un tout indivisible :

- TITRE 1 – CONDITIONS GENERALES
- TITRE 2 – CONDITIONS PARTICULIERES

En cas de contradiction entre les deux parties, les stipulations du TITRE 2 prévaudront sur celles du TITRE 1. Au sens des présentes, une stipulation figurant dans le TITRE 1 mais non reprise dans le TITRE 2 n'est pas réputée contredite par les stipulations du TITRE 2.

CECI ETANT RAPPELE, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

TITRE 1 – CONDITIONS GENERALES

ARTICLE 1 OBJET

Le Bailleur donne par les présentes à bail au Preneur, qui accepte, dans le cadre des dispositions des articles L.145-1 et suivants, R.145-1 et suivants et D.145-12 et suivants du Code de commerce, des dispositions non-codifiées et non-abrogées du décret n°53-960 du 30 septembre 1953, et celles qui viendraient à les modifier, ainsi qu'aux conditions ci-après indiquées, les locaux désignés à l'Article II.1 ci-après dépendants de l'Ensemble Immobilier.

ARTICLE 2 DESIGNATION DES LOCAUX LOUES

2.1 Désignation des Locaux Loués

Le présent Bail porte sur les Locaux Loués décrits à l'Article II.1, tels que ces locaux s'étendent, se poursuivent et comportent, sans aucune exception ni réserve, le Preneur déclarant parfaitement les connaître pour les avoir vus et visités préalablement à la signature des présentes.

Toute erreur dans la superficie, la désignation et la contenance des Locaux Loués ne pourra entraîner ni réclamation, ni recours du Preneur, lequel se déclare satisfait de l'état et du contenu des Locaux Loués et de l'Ensemble Immobilier. Le Preneur ne peut donc exiger du Bailleur ou de ses mandataires ni travaux de réfection, de remise en état ou de remise aux normes, ni adjonction d'équipements supplémentaires ou remplacement d'existant. En outre, le Preneur déclare que le Bailleur satisfait parfaitement à son obligation de délivrance des Locaux Loués.

Les parties communes de l'Ensemble Immobilier étant, dans la commune intention des Parties, nécessaires à l'exploitation des Locaux Loués et à l'activité du Preneur dans les Locaux Loués, il est convenu que les Locaux Loués incluent une quote-part des parties communes de l'Ensemble Immobilier et constituent, avec les surfaces privatives occupées par le Preneur, la surface exploitée par le Preneur au sens des dispositions de l'article L.145-40-2 du Code de commerce.

2.2 Plans indicatifs des Locaux Loués

Les plans indicatifs des Locaux Loués figurent en annexe ([Annexe 2.2](#)).

2.3 Différence de surfaces

Il est précisé que toute différence de surface des Locaux Loués, quelle qu'en soit l'importance, entre les surfaces énoncées ci-avant et des surfaces ressortant d'un mesurage, sera sans incidence sur les conditions financières du Bail et ne donnera lieu à aucune modification du Loyer prévu à l'Article II.4 et à aucun recours ou réclamation du Preneur à l'encontre du Bailleur.

2.4 Indivisibilité des Locaux Loués

Les Parties conviennent expressément que les Locaux Loués forment un tout unique et indivisible.

DS
DB DS
BDN

ARTICLE 3 DESTINATION DES LIEUX

- 3.1** Les Locaux Loués sont destinés à l'usage stipulé à l'Article II.3 du Bail, à l'exclusion de toute autre destination additionnelle ou de substitution, fût-elle connexe ou complémentaire, le Preneur s'engageant à utiliser les Locaux Loués paisiblement conformément aux articles 1728 et 1729 du Code civil, pour l'exercice de son activité.

Le Preneur ne devra exercer aucune activité susceptible de remettre en cause l'usage, la destination ou la nature des Locaux Loués, le Preneur ne pouvant sous aucun prétexte modifier, même momentanément, cet usage et/ou destination, ni changer la nature de l'activité exploitée dans les Locaux Loués.

- 3.2** Le Preneur reconnaît que les Locaux Loués présentent toutes les caractéristiques nécessaires à l'activité qu'il entend y exercer précisée ci-dessus et qu'ils sont conformes à toutes les normes applicables pour les Locaux Loués et l'activité considéré.

Le Preneur déclare faire son affaire personnelle de toutes les autorisations nécessaires à son activité prescrites par la réglementation, en vigueur ou à venir. Il devra pouvoir en justifier à toute réquisition du Bailleur.

L'autorisation accordée au Preneur d'exercer son activité n'implique pas de la part du Bailleur l'obligation de fournir une quelconque garantie ou d'accomplir des diligences en vue d'obtenir les autorisations administratives qui pourraient être nécessaires au Preneur, pour quelque raison que ce soit, et en conséquence, le Bailleur ne pourra être tenu responsable en cas de refus ou de retard dans l'obtention desdites autorisations à ce titre.

Le Bailleur n'apporte au preneur aucune garantie d'exclusivité ou de non-concurrence, il se réserve le droit de donner en location tous locaux pour l'exercice de toutes activités similaires ou identiques à celles du Preneur.

- 3.3** Le Preneur s'oblige à se conformer à toutes obligations légales, règlementaires ou administratives, règlements et arrêtés, injonctions administratives et notifications le concernant et concernant son activité, notamment en ce qui concerne la salubrité, la police, l'inspection du travail, la protection des biens et des personnes le tout de manière que le Bailleur ne soit jamais ni recherché ni inquiété à ce sujet. Le Preneur exécutera les obligations en résultant à ses seuls frais, risques et périls pendant toute la durée du Bail et de ses éventuels renouvellements.

- 3.4** Si les Locaux Loués sont exploités en tant qu'Etablissement Recevant du Public (E.R.P.) par le Preneur, ce dernier devra obtenir l'autorisation d'ouverture au public et se conformer à toutes les obligations légales et règlementaires à ce sujet, ainsi que les recommandations et prescriptions imposées dans ce cadre, à ses frais et sous sa responsabilité de telle sorte que le Bailleur ne puisse en aucune manière être inquiété ou recherché à ce sujet.

ARTICLE 4 DUREE – MISE A DISPOSITION

- 4.1** Le Bail est consenti et accepté pour une durée de dix (10) années entières et consécutives, qui commencera à courir à la Date de Prise d'Effet stipulée à l'Article II.2.

Conformément aux dispositions de l'article L.145-4 du Code de commerce le Preneur pourra délivrer congé au terme de chacune des périodes triennales du Bail.

- 4.2** Le Preneur s'il entend donner congé au Bailleur pour le chaque échéance triennale, l'échéance contractuelle du Bail ou à tout moment après la survenance du terme contractuel, devra en informer le Bailleur, par dérogation à l'article L.145-9 Code de commerce au moins six (6) mois à l'avance et ce dans les formes de l'article L.145-4 du Code de Commerce.

ARTICLE 5 LOYER

5.1 Montant

Le Bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel initial fixé à l'Article II.4, qui évoluera suivant les modalités stipulées à l'Article 5.2.3.

5.2 Paiement

- 5.2.1** Le Loyer est payable par virement bancaire par trimestre civil d'avance, les 1^{er} janvier, 1^{er} avril, 1^{er} juillet et 1^{er} octobre de chaque année, au crédit du compte bancaire ouvert au nom du Bailleur dont les références seront communiquées au Preneur.
- 5.2.2** Le premier terme de Loyer sera payable pour la première fois à la Date de Prise d'Effet du Bail et sera calculé *prorata temporis* en fonction du temps restant à courir jusqu'à la fin du trimestre civil en cours.
- 5.2.3** Le présent Bail est assujetti à la T.V.A. au taux en vigueur, le Bailleur se réservant le droit de changer d'option à tout moment en cours de Bail.

Le Loyer est donc majoré de la T.V.A., au taux en vigueur, lors de chaque facturation.

Toutes les charges facturées au Preneur conformément aux dispositions du présent Bail sont fiscalement assimilées à un complément de Loyer, elles sont en conséquence majorées de la T.V.A. au taux en vigueur.

Le Preneur s'engage, en conséquence, à acquitter entre les mains du Bailleur, en sus dudit Loyer, des charges, taxes et accessoires le montant de la TVA. En outre, le Preneur prendra à sa charge toute taxe qui serait ajoutée ou substituée à la T.V.A. ou aux contributions actuellement en vigueur au taux légalement en vigueur au jour de chaque règlement.

Si pour une raison quelconque, le présent Bail devait être légalement assujetti à une autre taxe, et notamment la « contribution annuelle sur les revenus locatifs » (CRL) ou toute autre taxe qui lui serait substituée, le Preneur devra en supporter le paiement ou le remboursement avec toutes les conséquences qui en découlent.

5.3 Indexation

- 5.3.1** Le Loyer sera réajusté à l'expiration de chaque période annuelle, de plein droit et sans aucune formalité ni demande, en fonction des variations de l'indice des loyers des activités tertiaires (I.L.A.T.) publié par l'INSEE.

Cette indexation interviendra chaque année et pour la première fois à la première date anniversaire de la Date de Prise d'Effet du Bail, puis à chaque date anniversaire de la Date de Prise d'Effet du Bail.

Le fait pour le Bailleur de ne pas avoir immédiatement ajusté le Loyer ne pourra entraîner une quelconque déchéance de son droit à réclamer l'application ultérieure de l'indexation avec effet rétroactif.

Pour la première indexation, le Loyer stipulé à l'Article II.4 sera indexé en prenant pour indice de base, l'indice visé à l'Article II.5, savoir le dernier indice publié à la Date de Prise d'Effet du Bail et, pour indice de comparaison, l'indice du même trimestre de l'année suivante, le tout de manière à ce que la période de variation de l'indice ne soit pas supérieure à la période de temps écoulée entre la Date de Prise d'Effet du Bail et la date de prise d'effet de cette première indexation.

Pour les indexations suivantes, le Loyer en cours sera indexé en prenant pour indice de base, l'indice de comparaison de la précédente indexation et, pour indice de comparaison, l'indice trimestriel strictement correspondant de l'année suivante.

Si cet indice n'est pas connu à la date anniversaire du Bail, il est procédé à une indexation provisoire sur la base du dernier indice connu. Le réajustement interviendra dès la publication de l'indice de comparaison devant être utilisé pour l'indexation, avec effet rétroactif à la date d'indexation.

- 5.3.2 Dans le cas où l'indice contractuellement applicable viendrait à disparaître, ou ne pourrait recevoir application pour quelque cause que ce soit, il lui sera substitué l'indice de remplacement ou à défaut, tout indice similaire qui sera déterminé par les Parties ou un expert mandataire commun qui sera désigné, par transposition des dispositions de l'article 1592 du Code civil, soit d'accord des Parties, soit à défaut, par ordonnance rendue sur simple requête de la Partie la plus diligente par Monsieur le Président du Tribunal Judiciaire du lieu de situation des Locaux Loués et qui, en cas de refus, départ ou empêchement de quelque nature que ce soit, sera remplacé selon les mêmes modalités. Les frais d'expertise seront supportés pour moitié par les deux Parties.
- 5.3.3 Le Preneur reconnaît expressément que la clause d'indexation ci-avant constitue une condition essentielle et déterminante du Bail, sans laquelle celui-ci n'aurait pas été conclu.

5.4 Loyer de renouvellement

A titre de condition essentielle et déterminante du Bail, il est stipulé qu'en cas de renouvellement, le loyer du bail renouvelé sera fixé à la valeur la plus élevée entre :

- le montant du dernier Loyer indexé HT/HC applicable à la date d'expiration du Bail ;
- le loyer hors taxes et hors charges correspondant à la valeur locative de marché des Locaux Loués (la « **Valeur Locative de Marché** ») telle que définie ci-après.

Cette condition est déterminante de la volonté des Parties et s'imposera à tout expert devant donner son avis sur le montant du loyer du bail renouvelé.

Sauf convention contraire des Parties à l'occasion du renouvellement, toutes autres clauses et conditions du Bail seront maintenues et appliquées dans le cadre du bail renouvelé.

La Valeur Locative de Marché sera calculée exclusivement par comparaison avec les loyers du marché, savoir les loyers librement négociés entre les parties aux baux (à l'exclusion des loyers de renouvellement et des loyers déterminés par décision judiciaire), dans les douze (12) derniers mois précédant le renouvellement, pour des locaux comparables aux Locaux Loués, présentant les mêmes

caractéristiques que celles des Locaux Loués, situés dans la même zone géographique ou à défaut, dans le voisinage et pour des conditions locatives comparables.

En outre, et en tant que de besoin, le Preneur renonce expressément aux dispositions du dernier alinéa de l'article L.145-34 du Code de commerce et accepte que le loyer de renouvellement puisse être supérieur à 10 % par rapport au dernier loyer acquitté.

À défaut par les Parties de convenir amiablement du loyer du bail renouvelé, celui-ci sera apprécié, sur la base de la valeur locative de marché ci-avant définie, par un expert désigné conjointement sur la liste des experts près la Cour d'Appel de situation de l'Ensemble Immobilier, et dont les frais seront partagés par moitié entre les parties. A défaut d'accord entre les parties (ou en cas de refus ou d'empêchement de tout expert désigné), cet expert sera désigné par le Président du Tribunal Judiciaire compétent, statuant en référé, et ce à la requête de la partie la plus diligente.

L'expert ainsi désigné devra rendre ses conclusions dans un délai de deux (2) mois, sans qu'un retard ne le dessaisisse, devra respecter le principe du contradictoire, et ses conclusions lieront irrévocablement les parties et ne seront susceptibles d'aucun recours, sous réserve de l'exercice du droit d'option prévu par les dispositions de l'article L.145-57 du Code de commerce (la notification des conclusions de l'expert tenant lieu pour ce faire de la signification de la décision définitive au sens dudit article).

Le loyer du bail renouvelé s'appliquera rétroactivement à compter de la date de prise d'effet dudit bail.

5.5 DEPOT DE GARANTIE

En garantie de ses obligations au titre du Bail, le Preneur verse, ce jour, au Bailleur un dépôt de garantie correspondant à trois (3) mois de Loyer hors taxes, hors charges.

Le dépôt de garantie est versé à titre de garantie de l'exécution de toutes charges et conditions du Bail par le Preneur, et notamment la remise en état des Locaux Loués en fin de Bail ainsi que le règlement de tous les Loyers, charges, frais, indemnités et accessoires de ces sommes.

Il devra toujours être égal à trois (3) mois de Loyer (tel que réajusté conformément aux stipulations du Bail) hors taxes, hors charges.

Ce dépôt de garantie ne sera pas productif d'intérêts au profit du Preneur, ainsi que ce dernier le reconnaît.

Le Bailleur aura le droit de prélever sans formalité sur ledit dépôt le montant des Loyers échus et non réglés ainsi que toutes autres sommes exigibles au titre du Bail, auquel cas le Preneur serait tenu de compléter à première demande le dépôt de garantie pour le maintenir toujours égal trois (3) mois de Loyer (tel que réajusté conformément aux stipulations du Bail) hors taxes, hors charges.

Ce dépôt de garantie sera remboursable en fin de jouissance au Preneur, après déduction de toutes sommes pouvant être dues par le Preneur au titre des Loyers, charges, impôts, taxes, tous autres accessoires, réparations locatives, indemnités d'occupation ou à tout autre titre en vertu du Bail, sous réserve de la libération totale des Locaux Loués et de la remise des clés, et au plus tard deux (2) mois après justification par le Preneur du paiement de toutes sommes dues telles que résultant de l'arrêté des comptes de fin de Bail défini à l'Article 6.3.2 ci-après.

DS
DB BDN

Le Preneur ne peut en aucun cas faire compensation entre ce dépôt de garantie et les Loyers ou accessoires qui seraient dus lors de son départ.

En cas de résiliation du Bail par suite d'inexécution de ses conditions ou pour une cause quelconque imputable au Preneur, ledit dépôt de garantie reste acquis au Bailleur au titre des premiers dommages-intérêts, sans préjudice de tous autres.

En cas d'ouverture de procédure de redressement ou de liquidation judiciaire (ou toute procédure équivalente) à l'encontre du Preneur, le Bailleur pourra demander, si bon lui semble et même en cas de poursuite du Bail, la compensation avec les sommes dues au titre du passif, ce conformément aux dispositions des articles L. 622-7 et L. 631-14 et L. 641-3 du Code de commerce.

Si la propriété des Locaux Loués devait être transférée, le montant du dépôt de garantie en possession du Bailleur sera transféré au nouveau propriétaire sur simple notification au Preneur.

En cas de cession du droit au Bail, les sommes détenues au titre du dépôt de garantie par le Bailleur ne seront restituées au Preneur, cédant, qu'après imputation de toutes sommes éventuellement dues par ce dernier. En conséquence, le cessionnaire devra verser au Bailleur, le jour de la cession, le montant de dépôt de garantie dû en exécution du Bail selon les modalités ci-après prévues au titre de la cession.

ARTICLE 6 CHARGES

6.1 Détermination des charges

6.1.1 Le Loyer est considéré net de toutes charges, prestations et travaux pour le Bailleur à la seule exception de ceux ne pouvant être imputés aux locataires et tels qu'énoncés à l'article R.145-35 du Code de commerce.

Le Preneur supportera et, pour celles qu'il ne supportera pas directement, remboursera au Bailleur toutes les charges afférentes aux Locaux Loués et à l'Ensemble Immobilier entrant dans les catégories ci-après, la liste ci-dessous correspondant à l'inventaire précis et limitatif des catégories de charges liées au Bail, requis par les dispositions de l'article L.145-40-2 du Code de commerce :

- les dépenses d'entretien, de nettoyage (y compris les dépenses d'entretien et de nettoyage des façades), d'exploitation, matériel, de réparation, de réfection, de mise en conformité (en ce compris la réglementation ICPE), de remplacement des Locaux Loués et/ou de l'Ensemble Immobilier et des équipements et installations techniques des Locaux Loués et/ou de l'Ensemble Immobilier (en ce compris les dépenses qui seraient dues à la vétusté ou à un cas de force majeure, et ce par dérogation à l'article 1755 du Code civil) ;
- les dépenses relatives au second-œuvre (notamment les dépenses liées à la maintenance des portes, au revêtement des sols, au revêtement des murs, aux plafonds, à l'entretien et au nettoyage des toitures, au ravalement, à l'entretien et au nettoyage des façades des espaces communs, aux commandes relatives aux parkings, etc.) ;
- les dépenses d'entretien, de nettoyage et de réparation des emplacements de stationnement ;

- les frais d'achat des produits d'entretien, ainsi que les frais et dépenses liés à toute décoration périodique tant à l'intérieur qu'à l'extérieur des Locaux Loués et/ou de l'Ensemble Immobilier ;
- les frais d'entretien du matériel de lutte contre l'incendie et de secours et de tout équipement de sécurité et de télésurveillance des installations ;
- les dépenses de remplacement, d'amélioration et de mise en conformité qui seraient imposées par l'Administration et/ou une nouvelle réglementation (notamment en matière de sécurité, législation du travail, environnement, accessibilité, ICPE, etc.) ;
- les dépenses relatives aux contrôles obligatoires, réglementaires et/ou sanitaires et concernant notamment la sécurité incendie (potentiel calorifique, moyens de secours...) et les ICPE ;
- les dépenses d'électricité de l'Ensemble Immobilier, la consommation d'eau de l'Ensemble Immobilier, les frais de chauffage et de climatisation de l'Ensemble Immobilier, le remplacement des ampoules et des tubes d'éclairage, l'entretien et la mise aux normes des minuteries et installations électriques quelle qu'elles soient, y compris les groupes électrogènes ;
- les dépenses relatives à la surveillance et à l'hygiène (notamment les dépenses liées à la dératisation, à la désinsectisation, au contrôle de l'eau, à l'enlèvement de déchets, etc.) ;
- les frais d'audit, de suivi et de mise en place d'instruments de mesure destinés au mesurage et à l'évaluation des performances environnementales des Locaux Loués et/ou de l'Ensemble Immobilier ;
- les frais d'élimination et de tri des déchets des Locaux Loués et/ou de l'Ensemble Immobilier (y compris l'entretien et le cas échéant, le remplacement de tout contenant) ;
- les frais liés à la collecte et la transmission des données de consommation énergétique par le Bailleur ou par tout prestataire de son choix ;
- les frais liés au maintien et au renouvellement de tout label ou certification obtenus pour l'ensemble Immobilier ou labellisations, en ce compris les honoraires de mise en place, de suivi et de renouvellement.
- les dépenses engagées pour mettre l'Ensemble Immobilier en conformité avec les exigences issues de la réglementation thermique ou toute autre réglementation relative à la performance environnementale, en ce compris les obligations d'actions de réduction de la consommation d'énergie finale dans les bâtiments, parties de bâtiments ou ensemble de bâtiments à usage tertiaire, prévues aux articles L.111-10-3 et R. 131-38 à R. 131-44 du Code de la construction et de l'habitation et leurs modifications éventuelles, et le ou les arrêté(s) pris en application desdites dispositions, et toutes réglementations futures (en ce compris les honoraires des conseils du Bailleur en charge de ces sujets) ;
- les dépenses relatives à l'entretien, la maintenance, le contrôle, le remplacement et la mise en conformité de tous les équipements des Locaux Loués et/ou de l'Ensemble Immobilier (en ce compris la réglementation ICPE) ;

lesdits équipements sont notamment et sans que cette liste soit limitative :

- les systèmes de sécurité et leurs équipements,
- installations de chauffage/climatisation (producteurs d'eau glacée, aéro réfrigérants, réseaux d'eau glacée, centrales de traitement d'air des bureaux, locaux annexes et locaux techniques, ventilos convection, extracteurs climatisation/désenfumage, extracteurs des locaux techniques, clapets coupe-feu, traitement d'eau, installations de production et d'alimentation et des canalisations verticales, etc.),
- installations électriques "courants forts" (poste de livraison M.T., poste de transformation M.T./B.T., cellules de sectionnement, de disjonction et de comptage, sepam, tableaux généraux Basse Tension, tableaux de distribution B.T. d'étage, circuits de production d'énergie réactive, circuits de force, d'éclairage intérieur/extérieur et d'éclairage de sécurité) y compris les appareillages, disjoncteurs, signalisation et reports, luminaires, prise de courant, chargeurs, batteries,
- installations "courants faibles" (détection incendie, détecteurs, asservissements, skydomes, vidéo surveillance, gestion technique centralisée y compris ses unités locales, capteurs, actionneurs, superviseurs, logiciel),
- installation d'interphonie y compris équipements connexes,
- installations de relevage toutes eaux, y compris les canalisations, puisards et le curage de ceux-ci, la production d'air comprimé, les matériels électriques de protection, d'automatisme, de régulation, de télésurveillance,
- groupes électrogènes, postes transformateurs, onduleurs (le cas échéant),
- lampes (éclairage normal intérieur/extérieur et de sécurité, locaux techniques, locaux annexes, circulations, paliers),
- installations de plomberie (circuit eau chaude, eau froide, évacuation toutes eaux,) y compris les canalisations, vannes siphons, inspections, détartrage, dégorgements,
- portes automatiques (accès voitures, accès piétons) et barrières levantes,
- sanitaires, y compris robinetterie, systèmes de vidage, évacuations, accessoires fixes ;
- les frais d'entretien et de renouvellement de la décoration végétale et espaces verts ;
- les honoraires de courtage et primes d'assurance du Bailleur et le cas échéant, de la copropriété ;
- les charges relatives aux parties communes, les charges communes générales et spéciales de l'Ensemble Immobilier et les dépenses afférentes aux services déjà mis en place ou qui viendraient à être mis en place (entretien des parcs et des abords,

fonctionnement du poste de sécurité, abonnement, accueil, entretien, conciergerie, services, rémunérations et charges sociales du personnel d'administration et de sécurité de l'Ensemble Immobilier, honoraires du maître d'œuvre de l'Ensemble Immobilier en cas de travaux, réparation, remplacement, mises aux normes, etc.) ;

- les coûts d'une éventuelle Association Foncière Urbaine Libre, d'une éventuelle Association Syndicale Libre ou de gestion commune de l'Ensemble Immobilier, charges de copropriété, et/ou dépenses afférentes aux organismes ou associations syndicales de la Z.A.C. ;
- les honoraires éventuels du syndic, les honoraires éventuels de gestion locative, administrative et technique (hors frais de gestion des loyers) ;
- les frais de toute modification d'arrivée, branchement, installation intérieure ou tout remplacement de compteur pouvant être exigé par les prestataires de services ;
- le coût des travaux et réparations, à la charge du Bailleur au titre du Bail, dès lors qu'ils seraient occasionnés par un défaut d'entretien, une utilisation anormale ou toute autre cause imputable au Preneur.

Il est ici précisé que **(i)** le Preneur supportera également les charges nouvelles entrant dans les catégories ci-dessus et/ou se substituant à une charge entrant dans ces catégories (en cours de Bail, le Bailleur informera le Preneur des charges nouvelles conformément aux dispositions de l'article L.145-40-2 du Code de commerce) et **(ii)** l'énumération ci-dessus ne saurait constituer pour le Bailleur une obligation d'assurer les prestations listées.

6.1.2 Le Bailleur supportera :

- (a)** les dépenses relatives aux grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code civil ainsi que, le cas échéant, les honoraires liés à la réalisation de ces travaux ;
- (b)** les dépenses relatives aux travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté ou nécessaires à la mise en conformité des Locaux Loués ou de l'Ensemble Immobilier, dès lors qu'ils relèvent des grosses réparations mentionnées à l'alinéa précédent ;
- (c)** les honoraires liés à la gestion des loyers.

Toutefois, les travaux relevant des grosses réparations de l'article 606 du Code civil seront refacturables au Preneur s'ils :

- se rapportent à des travaux d'embellissement dont le montant excède le coût du remplacement à l'identique ; et/ou
- sont occasionnés par des travaux d'aménagement et travaux que le Preneur aurait soit entrepris, soit demandé au Bailleur d'entreprendre pour son compte et/ou qui sont demandés par le Preneur, et/ou qui sont liés aux éléments et équipements que le Preneur souhaite installer dans les Locaux Loués et/ou qui sont liés à l'activité du Preneur dans l'Ensemble Immobilier ou les Locaux Loués ; et/ou
- sont rendus nécessaires par un non-respect par le Preneur de ses obligations d'entretien et de maintenance.

DS
DB DS
BDN

6.2 Répartition des charges

La répartition des charges se fera de la manière suivante :

- s'agissant des charges relatives à l'Ensemble Immobilier, elles seront supportées par le Preneur en fonction de la surface des Locaux Loués (quote-part de parties communes incluse) telle que définie à l'Article II.1, le Preneur reconnaissant que les parties communes de l'Ensemble Immobilier sont nécessaires à l'exploitation des Locaux Loués ;
- s'agissant des charges relatives aux Locaux Loués, elles seront supportées intégralement par le Preneur.

Au cours du Bail, le Bailleur informera le Preneur de tout élément susceptible de modifier la répartition des charges entre locataires de l'Ensemble Immobilier conformément aux dispositions de l'article L.145-40-2 du Code de commerce.

Le Bailleur se réserve la possibilité :

- (a) faire évoluer et modifier dans le temps, en fonction des évolutions de l'Ensemble Immobilier, les parties communes et/ou équipements à usage commun de l'Ensemble Immobilier ; et/ou
- (b) modifier la base de répartition des charges, impôts, taxes et redevances en cas de création ou de suppression de lots, de surfaces ou équipements dans l'Ensemble Immobilier dont dépendent les Locaux Loués ; et/ou
- (c) modifier, à tout moment les prestations/charges énumérées ci-dessous.

La répartition entre les locataires des charges relatives à l'Ensemble Immobilier pourra être conventionnellement pondérée. Ces pondérations seront portées à la connaissance du Preneur, conformément aux dispositions de l'article R.145-35 du Code de commerce.

6.3 Provision pour charges

Les provisions pour charges sont payables par virement bancaire par trimestre civil d'avance, les 1^{er} janvier, 1^{er} avril, 1^{er} juillet et 1^{er} octobre de chaque année, au crédit du compte bancaire ouvert au nom du Bailleur dont les références seront communiquées au Preneur.

Le premier terme de provision pour charges sera payable à la Date de Prise d'Effet du Bail et calculé *prorata temporis* en fonction du temps restant à courir jusqu'à la fin du trimestre civil en cours.

Le Bailleur pourra modifier à tout moment, au titre d'une année considérée le montant de la provision applicable pour tenir compte de la fluctuation des charges.

La provision, dont le montant est calculé par le Bailleur ou le gestionnaire de l'Ensemble Immobilier sur la base du budget prévisionnel, sera réajustée le 1^{er} janvier de chaque année afin de toujours correspondre au quart du budget prévisionnel ou, au minimum, au quart des charges de l'année écoulée ou de son budget prévisionnel si ces charges ne sont pas arrêtées.

- 6.3.1 Un état récapitulatif annuel, qui inclura la liquidation et la régularisation des comptes de charges, sera communiqué au Preneur au plus tard le 30 septembre de l'année suivant celle au titre de

DS
DB BDN

laquelle il est établi ou, pour les Ensemble Immobiliers en copropriété, dans le délai de trois (3) mois à compter de la reddition des charges de copropriété de l'exercice annuel, un éventuel retard du Bailleur à ce titre ne libérant pas le Preneur de son obligation de paiement.

Le Bailleur communiquera au Preneur, à sa demande, tout document justifiant le montant des charges imputé à celui-ci.

Si en fin d'exercice, les provisions versées se révèlent inférieures aux charges réelles figurant dans l'arrêté des comptes visé ci-avant, le Preneur s'engage à rembourser, dans un délai de trente (30) jours calendaires à compter de la réception de l'arrêté des comptes des charges du Bailleur, toute somme complémentaire qui se révélerait nécessaire.

Au cas où les provisions versées seraient supérieures aux charges réelles de l'année expirée figurant dans l'arrêté des comptes visé ci-avant, les sommes trop versées s'imputeront de plein droit sur les demandes de provisions de l'année en cours.

- 6.3.2** En cas de départ du Preneur des Locaux Loués, le Bailleur établira et notifiera au Preneur un arrêté des comptes de fin de jouissance qui comprendra toutes les sommes dues par le Preneur au titre du Bail (dont notamment tous Loyers, toutes charges, tous impôts, taxes, redevances et contributions, tous accessoires, toutes les sommes pouvant être dues par le Preneur à l'occasion de la restitution des Locaux Loués, etc.) au plus tard le 30 septembre de l'année suivante ou, pour les Ensemble Immobiliers en copropriété, dans le délai de trois (3) mois à compter de la reddition des charges de copropriété de l'exercice annuel au cours duquel la restitution des Locaux Loués a eu lieu, un éventuel retard du Bailleur à ce titre ne libérant pas le Preneur de son obligation de paiement.

Le montant figurant sur l'arrêté des comptes de fin de jouissance s'imputera de plein droit sur les provisions versées par le Preneur jusqu'à son départ des Locaux Loués.

Si le montant des provisions versées par le Preneur jusqu'à son départ des Locaux Loués se révélait inférieur au montant dû par le Preneur, ce dernier devra payer au Bailleur le montant de cette différence dans un délai de dix (10) jours ouvrés à compter de la réception par le Preneur de la notification de l'arrêté des comptes de fin de jouissance.

Si le montant des provisions versées par le Preneur jusqu'à son départ des Locaux Loués se révélait supérieur au montant dû par le Preneur, le Bailleur devra payer au Preneur le montant de cette différence.

6.4 Abonnements Réseaux - Fluides

Le Preneur fera son affaire personnelle de la conclusion de tous contrats d'abonnements afférents à la fourniture dans les Locaux Loués des divers réseaux et fluides (électricité, installations téléphoniques etc.).

Le Preneur devra payer ses consommations d'eau et d'électricité et autres fluides suivant les indications des compteurs, s'il en existe, ainsi que le cas échéant, les frais d'installation, de location, d'entretien et de relevés desdits compteurs et les frais de consommation et d'abonnement de téléphone, de télécopie, d'internet et autres télécommunications.

6.5 Etat récapitulatif et état prévisionnel des travaux

Les Locaux Loués étant neufs, (i) l'état récapitulatif prévu par l'article L. 145-40-2 du Code de commerce portant sur les travaux réalisés dans les trois (3) années précédant la conclusion du présent Bail et (ii) l'état prévisionnel des travaux prévu par l'article L. 145-40-2 du Code de commerce portant sur les travaux que le Bailleur envisage de réaliser dans les trois (3) années suivant la conclusion du présent Bail, sont sans objet.

Le Bailleur transmettra au Preneur, tous les trois (3) ans, une mise à jour des états récapitulatif et prévisionnel susmentionnés, dans le délai de deux (2) mois à compter de chaque échéance triennale. A la demande du Preneur, le Bailleur lui communiquera tout document justifiant le montant de ces travaux.

Le Bailleur reste libre de réaliser ou non les travaux mentionnés dans les états récapitulatif et prévisionnel ou de les réaliser à des conditions différentes, ces états récapitulatif et prévisionnel étant communiqués à titre informatif uniquement.

ARTICLE 7 IMPOTS ET TAXES

7.1 Le Preneur satisfera à toutes les charges de ville, de police ou de voirie dont les locataires sont ordinairement tenus, le tout de manière que le Bailleur ne puisse être inquiété à ce sujet et justifiera de leur acquit à toute réquisition et huit (8) jours calendaires au moins avant le départ en fin de jouissance.

Le Preneur acquittera exactement, à compter de la Date de Prise d'Effet du Bail, les impôts, taxes, redevances et contributions à sa charge, en ce compris les frais y attachés, et il justifiera de leur paiement au Bailleur à première réquisition et notamment en fin de jouissance avant tout déménagement.

7.2 Il devra également rembourser au Bailleur, à compter de la Date de Prise d'Effet du Bail, sur présentation des factures :

- i. tous impôts de toute nature, taxes de toute nature, redevances de toute nature, contributions personnelles et mobilières, en ce compris les frais y attachés, auquel l'Ensemble Immobilier est assujetti, quelle que soit leur dénomination, alors même qu'ils seraient en principe à la charge du Bailleur, liés à l'usage des Locaux Loués ou de l'Ensemble Immobilier ou à un service dont le Preneur bénéficie directement ou indirectement, notamment la taxe annuelle sur les locaux à usage de bureaux, les locaux commerciaux, les locaux de stockage et les surfaces de stationnement, la taxe de balayage, la redevance d'assainissement non collectif, la taxe d'enlèvement des ordures ménagères (ou la redevance spéciale pour l'enlèvement des déchets non ménagers qui s'y substituerait), la taxe d'écoulement à l'égout, toutes taxes ou redevances environnementales et/ou en relation avec la performance énergétique de l'Ensemble Immobilier et,
- ii. la taxe foncière et les taxes et prélèvements additionnels et taxes assimilées aux impôts fonciers (notamment les taxes spéciales d'équipement,),

de telle sorte que le Loyer soit net de tous impôts, taxes, redevances et contributions, en ce compris les frais y attachés, afférents aux Locaux Loués et à l'Ensemble Immobilier, dans la limite des dispositions de l'article R.145-35 du Code de commerce qui précisent notamment les impôts, taxes, redevances et contributions ne pouvant être imputés aux locataires.

DS
DB DS
BDN

Il est ici précisé que le Preneur supportera également les nouveaux impôts, taxes, redevances et contributions entrant ou se substituant dans les catégories ci-avant et/ou créée en supplément. En cours de Bail, le Bailleur informera le Preneur des nouveaux impôts, taxes, redevances et contributions.

Toute somme due au Bailleur par le Preneur au titre du présent Article sera payable dans les trente (30) jours suivant la réception par le Preneur de la facture du Bailleur ou du gestionnaire de l'Ensemble Immobilier.

Les impôts, taxes, redevances et contributions, en ce compris les frais y attachés, relatifs à l'Ensemble Immobilier seront supportés par le Preneur en fonction de la surface des Locaux Loués (quote-part de parties communes incluse) telle que définie à l'Article II.1.

La répartition entre les locataires des impôts, taxes, redevances et contributions, en ce compris les frais y attachés, relatifs à l'Ensemble Immobilier pourra être conventionnellement pondérée. Ces pondérations seront portées à la connaissance du Preneur, conformément aux dispositions de l'article R.145-35 du Code de commerce.

ARTICLE 8 CONDITIONS DE CHARGES ET DE JOUISSANCE

Le Bail est conclu sous les charges et conditions suivantes :

8.1 Entrée en jouissance – Etat des lieux

Le Preneur prendra les Locaux Loués dans l'état constaté à la Date de Prise d'Effet du Bail. Par conséquent, il fera son affaire personnelle de l'état des Locaux Loués à la Date de Prise d'Effet du Bail, sans pouvoir exiger aucune réparation, amélioration, mise aux normes ou adjonction d'équipements supplémentaires (notamment en matière de sécurité), ni lors de son entrée en jouissance, ni pendant le cours du Bail.

Le Preneur renonce expressément à se prévaloir des dispositions de l'article 1721 du Code civil à compter de la Date de Prise d'Effet du Bail.

Un état des lieux d'entrée sera établi contradictoirement et amiablement par les Parties dans le respect des dispositions de l'article L.145-40-1 du Code de commerce ou par un huissier de justice à **frais partagés** par moitié entre le Bailleur et le Preneur. Il sera conservé par les Parties à défaut d'avoir été annexé au présent Bail.

Dans l'hypothèse où aucun état des lieux d'entrée ne pourrait être établi du fait du Preneur, ce dernier sera réputé avoir accepté les Locaux Loués en parfait état d'entretien, de propreté et de réparations de toute nature, libres de toute occupation, de tous cloisonnements et aménagements. A cette date, il sera procédé à la remise des clés entre les mains du Preneur.

Le Preneur s'engage à permettre au Bailleur et à ses entreprises, le libre accès aux Locaux Loués aux fins de lever les éventuelles réserves et le cas échéant, à déposer, aux frais du Preneur et sans délai, tous coffrages et décorations ainsi que toutes installations qu'il aurait faites et dont l'enlèvement serait utile ou nécessaire, étant précisé qu'à cette fin, le Bailleur et ses entreprises auront accès aux Locaux Loués tous les jours de la semaine, aux heures d'ouverture des Locaux Loués et, si besoin est, en dehors des heures d'ouverture et que les Parties se concerteront sur les différentes interventions à réaliser afin de limiter la gêne qui pourrait en résulter pour le Preneur, et afin de déterminer les règles d'accès, de circulation et d'utilisation des Locaux Loués.

DS
DB DS
BDN

8.2 Entretien - Travaux - Réparations

8.2.1 Obligations du Preneur

8.2.1.1 Le Preneur jouira des Locaux Loués et de leurs équipements raisonnablement, les entretiendra en parfait état d'entretien, de fonctionnement, de réparation, de sécurité et en parfait état de propreté et effectuera en outre à ses frais, toutes réparations des Locaux Loués ou renouvellement et/ou remplacements des équipements qui seraient nécessaires (en ce compris ceux qui seraient dus à la vétusté ou à un cas de force majeure, et ce par dérogation à l'article 1755 du Code civil) et notamment les réparations prévues à l'article 605 du Code civil, et les travaux de mise en conformité (y compris ceux qui seraient rendus obligatoires au regard d'une nouvelle réglementation future) qu'ils aient ou non fait l'objet d'une injonction administrative des Locaux Loués et de leurs équipements.

En cas de carence du Preneur, trente (30) jours après l'envoi d'une mise en demeure par lettre recommandée restée infructueuse, le Bailleur pourra faire exécuter les travaux visés dans la lettre de mise en demeure, leur coût en est remboursé par le Preneur dans les quinze (15) jours de l'envoi de l'état récapitulatif des dépenses avancées par le Bailleur

8.2.1.2 Le Preneur informera immédiatement le Bailleur dès qu'il en aura connaissance de toute réparation qui deviendrait nécessaire en cours de Bail, comme de tout sinistre ou dégradation s'étant produit dans les Locaux Loués ou dans l'Ensemble Immobilier, quand bien même il n'en résulterait aucun dégât apparent, et ce sous peine d'être tenu notamment responsable vis-à-vis de lui des défauts de déclaration en temps utile dudit sinistre à sa compagnie d'assurances.

Il doit s'abstenir de tout ce qui pourrait nuire, par son fait ou par celui de ses préposés, à l'exercice de l'activité des autres occupants de l'Ensemble Immobilier, à leur tranquillité et au bon ordre.

8.2.1.3 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, l'inspection du travail, la protection de l'environnement applicables aux Locaux Loués, et supporter le cas échéant, le coût de mise en conformité des Locaux Loués avec lesdits règlements et effectuer tous travaux, modifications ou aménagements ordonnés par toutes autorités administratives, de façon à ce que le Bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet.

Les Locaux Loués objets des présentes ne sont pas un établissement recevant du public.

8.2.1.4 Il est en outre expressément prévu que, dans le cas où, par suite de contravention à la réglementation relative à l'activité du Preneur ou à l'utilisation des Locaux Loués par le Preneur, le Preneur ou le Bailleur se verraiient ordonner la fermeture provisoire ou définitive des Locaux Loués, une telle fermeture n'entrainerait ni la résiliation du Bail, ni la réduction ou suppression des charges financières auxquelles le Preneur est tenu en vertu du Bail, et sans préjudice du droit réservé au Bailleur de mettre fin au Bail pour défaut d'exploitation des Locaux Loués. Le Preneur resterait tenu, pendant toute la durée de cette éventuelle fermeture, au paiement des Loyers, redevances et autres charges stipulés au Bail comme à l'exécution de toutes les clauses et conditions du Bail. Le Preneur s'engage au surplus à effectuer toutes les démarches, travaux ou autres nécessaires à la reprise de son activité.

En cas d'expropriation pour cause d'utilité publique, le Preneur ne pourra rien réclamer au Bailleur, tous les droits du Preneur étant réservés contre la partie expropriante.

DS
DB BDN

Le Preneur fera contrôler périodiquement conformément à toute réglementation applicable, le bon fonctionnement et la conformité aux normes réglementaires de ses propres installations équipant les Locaux Loués et notamment : extincteurs, installation électrique, climatisation indépendante, etc. Ce contrôle devra être effectué aux frais du Preneur, par un organisme agréé par l'assemblée plénière des sociétés d'assurances contre l'incendie (CEP, VERITAS, etc.). Le Preneur devra justifier de la conclusion de ces contrats et lui adresser les rapports établis par l'organisme de contrôle dès leur établissement.

Le Preneur fera son affaire personnelle du gardiennage et de la surveillance des Locaux Loués.

8.2.2 Travaux du Preneur

8.2.3 Le Preneur ne peut effectuer dans les Locaux Loués aucun travail qui puissent changer la destination de l'Ensemble Immobilier et/ou des Locaux Loués, nuire à sa solidité ou nécessitant l'obtention au préalable d'une autorisation administrative (dont notamment, sans que ce qui suit ait un caractère limitatif, tout permis de construire, déclaration de travaux ou autorisation ou déclaration relative à une installation classée pour la protection de l'environnement).

Le Preneur ne peut faire aucune modification, procéder à aucune démolition, percement de mur ou de cloisons, ou réaliser aucun travail d'aménagement sans le consentement exprès préalable et par écrit du Bailleur.

Le Preneur devra préalablement adresser au Bailleur un dossier travaux complet. Le Bailleur devra indiquer au Preneur s'il peut ou non réaliser les travaux envisagés par lui dans les trente (30) jours ouvrés à compter de la réception du dossier travaux complet du Preneur, en cas de silence du Bailleur à l'expiration de ce délai, ce dernier sera réputé avoir refusé les travaux.

Le Preneur fera réaliser ses travaux à ses frais, risques et périls sous la supervision d'un architecte ou d'un bureau de contrôle et/ou B.E.T. agréé par le Bailleur, le Bailleur ne pouvant être tenu responsable des conséquences de la réalisation desdits travaux.

Le Preneur fera son affaire personnelle de l'obtention de toute autorisation qui serait requise pour la réalisation de travaux envisagés, et notamment les autorisations administratives, réglementaires, des copropriétaires, des voisins, de l'architecte, etc... sans que le Bailleur ne puisse être rendu responsable de l'impossibilité pour le Preneur d'obtenir lesdites autorisations. Le Preneur doit également souscrire toutes assurances nécessaires à la réalisation des travaux et en justifier à première demande du Bailleur.

Après exécution des travaux, le Preneur devra fournir tout justificatif de la bonne exécution des travaux (notamment un rapport final sans réserves du bureau de contrôle ainsi qu'un dossier de recollement des ouvrages exécutés et le DIUO) et de toutes les assurances souscrites

8.2.4 Travaux de mise en conformité

La charge de tous les travaux qui seraient rendus nécessaires pour mettre l'Ensemble Immobilier et/ou les Locaux Loués en conformité avec la réglementation existante et/ou à venir (notamment au regard de la réglementation ICPE, de l'environnement et de la performance énergétique) est exclusivement supportée par le Preneur sauf s'ils relèvent des grosses réparations visées à l'article 606 du Code civil. Toutefois, ces travaux seront supportés par le Preneur s'ils (i) se rapportent à des travaux d'embellissement dont le montant excède le coût du remplacement à l'identique et/ou (ii) sont occasionnés par des travaux d'aménagement et travaux que le Preneur

aurait soit entrepris, soit demandé au Bailleur d'entreprendre pour son compte et/ou sont demandés par le Preneur, et/ou sont liés aux éléments et équipements que le Preneur souhaite installer dans les Locaux Loués et/ou sont liés à l'activité du Preneur dans l'Ensemble Immobilier ou les Locaux Loués, ou (iii) sont rendus nécessaires par un non-respect par le Preneur de ses obligations d'entretien et de maintenance.

Les stipulations ci-dessus s'appliqueront de la même manière en cours de Bail, si cette réglementation vient à être modifiée rendant l'Ensemble Immobilier et/ou les Locaux Loués non conforme aux normes réglementaires.

Le tout afin que le Bailleur ne puisse à aucun moment être inquiété ou recherché à ce sujet.

8.2.5 Travaux du Bailleur

a) Le Preneur souffrira, pendant toute la durée du Bail, quelque gêne qu'elles lui causent, l'exécution dans les Locaux Loués ou dans l'Ensemble Immobilier de toutes les réparations, reconstructions, surélévations et travaux quelconques, en ce compris toutes modifications, sans pouvoir réclamer aucune indemnité ni diminution du Loyer, ni la résiliation du Bail, alors même que ces travaux dureraient plus de vingt et un (21) jours et quels que soient les inconvénients qui pourraient en résulter, ce par dérogation à l'article 1724 du Code civil.

Le Bailleur ou son représentant aura la faculté d'installer, entretenir, utiliser, réparer et remplacer les tuyaux, gaines, câbles, fils et installations de toute nature qui pourraient desservir ou traverser les Locaux Loués et effectuer tous autres travaux ou réparations, notamment ceux qui seraient rendus nécessaires par la défaillance du Preneur.

Le Preneur renonce par ailleurs expressément à se prévaloir des dispositions de l'article 1723 du Code civil, le Bailleur se réservant la faculté d'apporter toute modification qu'il lui plaira tant à l'extérieur qu'à l'intérieur de l'Ensemble Immobilier et/ou des Locaux Loués.

Le Preneur devra déposer, à ses frais et sans délai, toutes installations dont l'enlèvement s'avérerait nécessaire pour que le Bailleur puisse effectuer les réparations ou travaux visés aux paragraphes précédents.

De même il devra supporter à ses frais, toute modification de ses branchements, compteurs ou installations intérieures pouvant être nécessaire au fonctionnement de l'Ensemble Immobilier.

En conséquence il devra laisser pénétrer les ouvriers missionnés par le Bailleur dans les Locaux Loués pour y faire ces réparations et travaux et il devra faire place nette à ses frais pour l'exécution de tous les travaux et réparations ci-avant.

Le Preneur laissera le Bailleur et ses entreprises accéder au Locaux Loués pour la réalisation des travaux de levée de réserves et/ou ceux relevant de la garantie de parfait achèvement.

b) S'agissant de la première mise en location des Locaux Loués, le Bailleur bénéficie des garanties de parfait achèvement, de bon fonctionnement et décennale des articles 1792 à 1792-6 du Code civil et en cas de désordres, malfaçons, défauts de finition ou de conformité relevant des garanties précitées, le Preneur établira la liste des désordres pouvant relever desdites garanties et la notifiera, avec tous justificatifs, au Bailleur dès qu'il en aura connaissance, sous peine d'être tenu pour responsable de toute aggravation ou dommage résultant de son silence

ou de son retard. Le Bailleur déclarera à sa compagnie d'assurance, au titre de la police dommage ouvrage, l'ensemble de ces désordres.

Le Preneur s'engage à laisser libre accès au Bailleur et à ses entreprises et aux services de l'administration qui pourraient intervenir dans les Locaux Loués, pour toute diligence liée à la garantie de parfait achèvement ou à toute autre garantie constructeur, pour des contrôles tenant au respect de la réglementation applicable en matière d'urbanisme et/ou d'environnement et en vue de contrôler la conformité des Locaux Loués ou encore pour la réalisation de tous travaux.

Le Preneur s'engage à déposer à ses frais, sans délai, tous coffrages et décorations ainsi que toutes installations qu'il aurait faites et dont l'enlèvement serait utile ou nécessaire, ainsi qu'à n'effectuer aucun travail pouvant constituer un obstacle à la levée des réserves ou aux travaux couverts dans le cadre de la garantie de parfait achèvement ou à l'obtention de l'attestation de non-contestation de la conformité par le Bailleur.

8.3 Prescriptions particulières

8.3.1 Le Preneur prend l'engagement de :

- supporter et ne pas perturber le fonctionnement de toutes les installations qui pourraient être réalisées en toiture par le Bailleur, notamment l'installation de panneaux photovoltaïques.
- respecter scrupuleusement le règlement intérieur de l'Ensemble Immobilier et de tous autres documents liés au statut juridique de l'Ensemble Immobilier et des Locaux Loués (règlement de copropriété, cahiers des charges particulières, etc.), et notamment les servitudes qui pourraient le grever, ainsi que les charges et conditions imposées par le syndicat des copropriétaires, l'ASL ou tout autre organisme créé éventuellement entre propriétaires et/ou occupants de l'Ensemble Immobilier et/ou des Ensemble Immobiliers voisins.

Le Preneur déclare avoir pris connaissance et accepter les règlements s'appliquant à l'Ensemble Immobilier et aux Locaux Loués, notamment ceux concernant ses conditions d'accès (horaires, jours de fermeture...).

- se conformer à toutes modifications que le Bailleur pourra être amené à leur apporter dans le futur,
- se conformer aux documents techniques et administratifs relatifs aux Locaux Loués ;
- veiller à ce que son activité ne génère ni nuisances olfactives ni nuisances sonores ni aucun trouble à l'environnement ou à la santé ;
- s'interdit d'introduire et d'utiliser dans les Locaux Loués des matières ou produits inflammables, explosifs ou dangereux, dont l'utilisation serait interdite par la législation en vigueur, pour la sécurité des Locaux Loués et de ses environs ;
- respecter la hauteur maximale et le volume de stockage maximum autorisés compte tenu des éléments de sécurité anti-incendie des Locaux Loués qu'il déclare parfaitement connaître.

- ne pas faire supporter à la structure, aux planchers et dallages une charge supérieure à leur résistance conformément à ce qui est stipulé à l'Article I.1, sous peine d'être tenu pour responsable des désordres ou accidents qui en seraient la conséquence.

8.3.2 Le Preneur prend l'engagement de laisser en permanence dégagés de tout objet meublant toutes circulations, paliers d'ascenseur et sorties de secours. Il lui est interdit de déposer quoi que ce soit, même temporairement, dans les halls et parties communes de l'Ensemble Immobilier, escaliers, parkings et voies d'accès.

8.3.3 Le Preneur ne pourra en aucun cas faire ou laisser faire quoi que ce soit qui puisse dégrader ou détériorer les Locaux Loués ou l'Ensemble Immobilier.

8.3.4 Il veillera à ce que la tranquillité et la bonne tenue de l'Ensemble Immobilier ne soient troublées en aucune manière de son fait ou de celui de son personnel ou de ses visiteurs et sera tenu responsable de toutes dégradations commises par ces derniers.

8.3.5 Le Preneur fera son affaire personnelle, sans que le Bailleur puisse être inquiété ni recherché, de toutes les réclamations faites par les autres preneurs, les voisins ou les tiers pour des troubles dont il serait à l'origine.

De même, le Preneur exercera directement, sans recours contre le Bailleur, les actions contre tous auteurs de trouble de jouissance dont il serait victime.

En outre, le Preneur exerce directement son recours contre l'administration, les entrepreneurs ou les propriétaires voisins, pour les travaux qui seraient exécutés sur la voie publique, ou dans les Ensemble Immobiliers voisins, s'il en résulte une gêne pour l'exploitation de ses activités, sans qu'il puisse à aucun moment intenter une action contre le Bailleur pour ces événements extérieurs

8.4 Plaques et enseignes

Le Preneur ne pourra exposer aucun objet, publicitaire ou autre, aux fenêtres et murs extérieurs des Locaux Loués. Il lui est également interdit de mettre des antennes sur le toit, des plaques, enseignes, pancartes, totems, écrits ou peintures sur les portes, façades, appuis et banderoles de l'Ensemble Immobilier.

8.5 Garnissement et exploitation

Le Preneur garnira les Locaux Loués et les tiendra constamment garnis pendant toute la durée d'exploitation, de meubles et matériels en quantité et de valeur suffisantes pour répondre et servir en tout temps de garantie au Bailleur du paiement des Loyers et de l'ensemble des accessoires et obligations du présent Bail.

Pendant toute la durée du Bail, le Preneur maintiendra les Locaux Loués à l'usage prévu à l'Article II.3 ci-avant et en état permanent d'exploitation effective et normale.

8.6 Responsabilité et recours

8.6.1 Le Preneur n'exercera aucun recours ni réclamation contre le Bailleur pour tout trouble et/ou privation de jouissance provenant de tiers et fera son affaire personnelle des recours à exercer contre l'auteur de dommage, le Bailleur le subrogeant dans ses droits à cet effet. Notamment, le Preneur n'exercera aucun recours contre le Bailleur en cas de vol ou de tout acte délictueux dont

il pourrait être victime dans les Locaux Loués, le Bailleur n'assumant aucune obligation de surveillance.

8.6.2 Le Preneur renonce en outre à tout recours contre le Bailleur :

- en cas de vols, de tentatives de vol, de cambriolages, accidents ou autres actes délictueux commis dans les Locaux Loués, le Bailleur n'assumant lui-même aucune obligation de surveillance,
- en cas d'irrégularités, d'interruption ou de mauvais fonctionnement des divers services et équipements (eau, gaz, électricité, chauffage, climatisation, liaison informatique, etc.) ou en cas d'arrêt, même prolongé, du fonctionnement des ascenseurs et/ou monte-chARGE,
- en cas de dégâts causés aux Locaux Loués et aux objets s'y trouvant par suite de fuites, d'infiltrations, d'humidité ou autres circonstances, le Preneur devant s'assurer contre ces risques, sans recours contre le Bailleur,
- en cas d'agissements, générateurs de responsabilité, de tous autres occupants de l'Ensemble Immobilier, de leur personnel, fournisseurs ou clients, ou de tout tiers.

8.6.3 Dispositions particulières relatives à la présence de panneaux photovoltaïques en toiture de l'Ensemble Immobilier :

Les activités strictement interdites ou soumises à autorisation expresse dans les Locaux Loués sont les suivantes :

- fabrication et détention d'explosifs ;
- fabrication d'engrais organo-minéraux, avec emploi de nitrates d'ammonium ;
- récupérateur de vieux papiers ;
- fabrication d'emballages et palettes bois ;
- traitement des déchets industriels ;
- cabarets, boîtes de nuit ; dancing, discothèques ;
- bâtiments dans lesquels ou à proximité desquels s'exerce une activité sur les substances ou des matériels radioactifs ;
- élevage intensif ou en batterie d'animaux ;
- photovoltaïque ;
- traitement de surface des métaux par voie électrolytique ;
- fabrication de produits chimiques ;
- fabrication d'articles en caoutchouc et industrie du pneumatique ;
- fabrication et transformation de matières plastiques alvéolaires ;
- conditionnement et stockage de bombes aérosols avec une tolérance de stockage de 2m3 ;
- fabrication de bougies et autres objets en cire ;
- industrie textile, bonneterie, confection de vêtements ;

- industrie du cuir et des peaux ;
- scieries ;
- fabrication de panneaux de contre-plaqué, de panneaux de particules et industrie du liège ;
- séchage et stérilisation de plantes, fruits et légumes, broyage de fourrage et autres plantes ;
- abattage de volaille, lapins et gibiers ;
- manufacture de tabac ;
- entrepôts de liquides inflammables ;
- entrepôts dans lesquels le stockage de c r閑ales, paille ou fourrage ou de biomasse occupe plus de 50% de la surface au sol des b atiments et d'une hauteur de moins de deux (2) mètres entre le sommet du stockage et le début de la couverture.

A cet égard, le Preneur s'engage à respecter ou faire respecter les dispositions suivantes :

-   ce que les modalités de stockage des produits respectent la législation en termes de sécurité des biens et des personnes ;
- en hauteur, de respecter, pour le stockage de toutes mat res inflammables, un espace minimum de 2 (deux) mètres entre la toiture et le stockage ;
-   ne pas suspendre tout équipement ou matériel, quel qu'il soit, à la structure des constructions qui ne respecterait pas les caractéristiques techniques des constructions et notamment la portance de la toiture ;
-   ne pas utiliser les constructions pour le stockage de carburants ou de toutes autres mat res inflammables (hors stockage de mat res et/ou matériels inflammables prévu dans le cadre de la destination définie ci-avant) ;
-   ne pas allumer, sous quelque forme que ce soit, du feu dans les b atiments à une distance de dix (10) mètres minimum desdits b atiments ;
- d'exercer au sein de l'Ensemble Immobilier une activité relevant de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) – seul de l'autorisation (engrais au-delà d'un certain seuil par exemple) figurant dans la liste des activités interdites ou restreintes listées ci-avant ;
-   faire respecter scrupuleusement les règles de sécurité en cas d'opération de disqueuse, de poncage avec matériel électrique ou de soudure à l'intérieur des b atiments dans le strict respect des règles de sécurité (permis de feu) ;
- de stocker des liquides sans qu'il soit prévu les rétentions nécessaires afin d'éviter toute fuite susceptible de polluer le sol des b atiments ou d'endommager la structure des b atiments
- faire vérifier annuellement, par un opérateur bénéficiant de la qualification professionnelle requise, l'installation électrique de l'Ensemble Immobilier par un contrôle visuel (Q18 APSAD) et par une thermographie infrarouge (Q19 APSAD) tous les deux ans.

8.7 Assurances

8.7.1 Assurances souscrites par le Bailleur

Le Bailleur a souscrit et maintiendra pendant toute la durée du Bail une police d'assurance :

- (i) multirisques garantissant l'Ensemble Immobilier en valeur à neuf y compris tous agencements et installations considérés comme Ensemble Immobilier par nature, ou destination, suivant l'article 525 du Code civil, contre tous les risques usuels de destruction et notamment les risques suivants : incendie et foudre, toute explosion, dommage électrique, chute d'aéronefs et objets aériens, choc de véhicules appartenant à un tiers, bris de glace, attentats et catastrophes naturelles, notamment ouragan, cyclone, tornade, tempête, grêle, fumée, grève, émeute et mouvement populaire, vol et acte de vandalisme et de malveillance, dégât des eaux, dommages liés à la circulation des fluides, calories et frigories et
- (ii) garantissant sa responsabilité civile en raison des dommages corporels ou matériels causés à des tiers du fait des bâtiments, des agencements et installations des parties communes ainsi que des activités du personnel en charge de ces mêmes parties communes. Il est précisé que les locataires sont considérés comme tiers entre eux et vis-à-vis du Bailleur.

L'assurance s'étend aux garanties annexes dont notamment, la perte de loyers pour une durée qui ne saurait excéder trois (3) années, les frais de déblais et les honoraires d'experts.

Le Preneur devra régler sa quote-part de la prime afférente aux polices d'assurance souscrites par le Bailleur selon les modalités de répartition visées à l'Article 6.3 à l'échéance indiquée par le Bailleur, toutes sommes incomptant au Preneur en vertu de ce paragraphe étant considérées comme "charges locatives" afférentes aux Locaux Loués et pouvant être recouvertes comme des loyers, par toutes voies de droit.

Les primes d'assurances ainsi acquittées par le Bailleur seront supportées par le Preneur au *prorata* de la surface des Locaux Loués (quote-part de parties communes incluse), ces primes étant considérées comme des charges au sens de l'Article 6.1.

Le Bailleur renonce et fera renoncer ses assureurs en cas de sinistre à tous recours qu'il serait fondé à exercer contre le Preneur et ses assureurs au titre des risques couverts par les polices d'assurance du Bailleur.

8.7.2 Assurances souscrites par le Preneur

- (a)** Le Preneur fera assurer, pendant toute la durée du Bail, auprès d'une compagnie d'assurances notoirement solvable, ayant un établissement stable en France, les risques ci-après visés :

- (i) les dommages matériels atteignant les travaux et embellissements (aménagements et agencements) exécutés ou non à ses frais et tous les objets matériels ou autres meubles appartenant au Preneur garnissant les Locaux Loués résultant des événements tels que incendie, foudre, explosion, dégâts des eaux, frais de déblais, démolition, bris de glace, fuite de sprinklers ou de tout autre liquide, dommages électriques, chute d'aéronefs et objets aériens, terrorisme, vol et vandalisme, malveillance, sabotage, choc de véhicules terrestres, catastrophes naturelles, ouragans, cyclones, tornades, tempêtes et grêle sur les toitures, fumée, émeutes et

mouvements populaires, honoraires d'expert, ainsi que toutes dépenses rendues nécessaires pour la remise en état des lieux loués et des embellissements ;

- (ii) sa perte d'usage ou privation de jouissance à concurrence de trente-six (36) mois minimum ;
- (iii) sa responsabilité civile pour tous dommages corporels ou matériels ou immatériels causés à des tiers et provoqués directement ou indirectement du fait de son activité, des biens susvisés à l'alinéa (a) ci-dessus, et du fait de ses préposés.

Le Preneur s'oblige à :

- ne pas contrevenir de façon quelconque à l'une ou l'autre de sa ou ses polices d'assurances pouvant entraîner leur résiliation,
- acquitter régulièrement, à leur échéance, les primes afférentes à sa ou ses polices d'assurances,
- justifier à première demande du Bailleure de l'exécution des clauses qui précèdent, par la production d'une attestation émanant de ses compagnies d'assurances confirmant qu'il est dûment assuré dans les conditions prévues aux présentes et justifiant du paiement des primes y afférentes.

- (b) Faute pour le Preneur d'avoir souscrit lesdites polices d'assurances et/ou d'en avoir payé les primes, le Bailleure se réserve le droit d'y procéder. Dans ce cas, le Preneur s'engage à lui rembourser, dès réception de la facture, toutes sommes payées par lui à ce titre, majorées de plein droit et sans mise en demeure, des intérêts au taux mentionné à l'Article 11.2 ci-après à compter du jour où ces sommes auront été payées par le Bailleure.
- (c) En vue d'assurer l'exécution des stipulations qui précédent, le Preneur devra adresser au Bailleure, au plus tard à la Date de Prise d'Effet du Bail, une attestation détaillée de l'assureur précisant notamment :
 - les risques garantis, tels que listés au présent Article,
 - les montants garantis et les franchises éventuelles,
 - le paiement à jour des primes.
- (d) Si l'activité exercée par le Preneur entraînait soit pour le Bailleure, soit pour tous autres occupants, soit pour les voisins, des surprimes d'assurances, le Preneur sera tenu tout à la fois d'indemniser le Bailleure du montant de la surprime par lui payée et, en outre, de le garantir contre toutes les réclamations d'autres occupants de l'Ensemble Immobilier ou de voisins.
- (e) En cours de Bail, le Preneur s'engage à informer immédiatement dès qu'il en aura connaissance par lettre recommandée avec accusé de réception son assureur ainsi que le Bailleure de tout sinistre ou dégradation dans les Locaux Loués ou dans l'Ensemble Immobilier ou de tout événement de nature à entraîner une dégradation ou un dommage, même s'il n'en résulte aucun dégât apparent. Il adressera copie de sa déclaration de

sinistre au Bailleur. En particulier, il préviendra le Bailleur des réparations qui pourraient incomber à ce dernier.

A défaut, le Preneur supportera la charge des réparations et de toutes les conséquences dont l'indemnisation ne pourrait pas être obtenue.

Le Preneur déléguera au Bailleur le bénéfice de sa ou ses polices d'assurances à première demande de sa part pour lui permettre d'exercer le privilège du Bailleur sur les indemnités qui devraient être versées en cas de sinistre.

- (f) Dans l'hypothèse où, en cours de Bail, le Preneur réalisera des travaux qui, de par leur nature, doivent donner lieu à la souscription d'une police d'assurance dommage à l'ouvrage, le Preneur s'oblige à souscrire ladite police auprès de la compagnie d'assurances auprès de laquelle a été souscrite la police d'assurance dommage à l'ouvrage relative aux travaux de construction de l'Ensemble Immobilier par l'intermédiaire du courtier du Bailleur.
- (g) Le Preneur renonce et fera renoncer ses assureurs en cas de sinistre à tous recours qu'il serait fondé à exercer contre le Bailleur et ses assureurs au titre des risques couverts par les polices d'assurance du Preneur.

8.8 Sous-location – cession – location-gérance – domiciliation

8.8.1 Sous-location

Toute sous-location des Locaux Loués est interdite à peine de résiliation du Bail.

Le Preneur occupera personnellement les Locaux Loués. Il s'interdira de sous-louer, sauf accord du Bailleur, ou de prêter même à titre gratuit, précaire, temporairement ou non à des tierces personnes physiques ou morales tout ou parties des Locaux Loués.

L'accord du Bailleur sera discrétionnaire et le Preneur devra, pour solliciter l'accord du Bailleur, communiquer à ce dernier le projet d'acte conforme à la présente clause, un extrait K-bis et un état des inscriptions du candidat sous-locataire.

Aucune sous-location ne peut être autorisée s'il est dû par le Preneur des Loyers, charges ou accessoires.

Dans la mesure où une sous-location serait autorisée par le Bailleur :

- le Preneur demeure seul redevable du paiement de l'intégralité du Loyer à l'égard du Bailleur et seul responsable des charges et conditions du Bail, la sous-location n'ayant sa pleine validité que dans le cadre des droits détenus par le Preneur du chef des présentes. A ce titre, les travaux d'aménagement et de remise en état de la partie sous-louée des Locaux Loués seront à la charge exclusive du Preneur.
- l'activité du ou des sous-locataire(s) devra être compatible avec celle autorisée aux termes du présent Bail ;

- la durée de la sous-location ne pourra jamais avoir une durée supérieure à celle du Bail ; elle prendra fin de plein droit et immédiatement au cas où le Bail viendrait à prendre fin par anticipation pour quelque cause que ce soit avant l'expiration de son terme contractuel ;
- le Preneur restera garant solidaire des obligations de son ou de ses sous-locataires ;
- le Preneur ne pourra en aucune manière sous-louer l'intégralité des Locaux Loués ;
- les polices d'assurances du sous-locataire devront prévoir une clause de renonciation à recours de sa part et de la part de son assureur contre le Bailleur, son gestionnaire ou tout prestataire assurant la gestion locative ou technique de l'Ensemble Immobilier, les locataires ou autres occupants de l'Ensemble Immobilier, le personnel de ces personnes, et leurs assureurs respectifs en cas de dommages atteignant tous matériels, objets mobiliers, valeurs quelconques et marchandises, et des dommages immatériels du fait de la privation ou trouble de jouissance des lieux sous-loués et ce même en cas de perte totale ou partielle du fonds de commerce, y compris les éléments incorporels attachés audit fonds. Ces polices devront également prévoir une clause de renonciation à recours réciproques entre le Preneur et le sous-locataire et leurs assureurs respectifs pour les mêmes risques.

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

Le présent Article devra être reproduit dans tous les contrats de sous-location.

8.8.2 Cession

Toute cession du Bail est interdite à peine de résiliation du Bail sauf à l'acquéreur de son fonds de commerce et sous réserve de respecter les conditions impératives suivantes :

- (a)** Le règlement préalable de tous arriérés en principal charges et accessoires.
- (b)** La justification par le cessionnaire des moyens financiers lui permettant d'exécuter l'ensemble de ses obligations au titre du Bail et de sa conformité aux critères du Bailleur résultant de la réglementation applicable à la lutte contre le blanchiment d'argent et le financement du terrorisme.
- (c)** Le cédant restera solidairement tenu du respect des obligations du Bail par le cessionnaire et tous cessionnaires successifs pendant une durée de trois (3) ans à compter de la date d'effet de la cession.
- (d)** Par dérogation aux dispositions de l'article L.145-16-1 du Code de commerce, dans le cas d'une telle cession, le Bailleur sera dispensé d'informer le cédant de tout défaut de paiement du cessionnaire dans le délai d'un mois à compter de la date à laquelle la somme aurait dû être acquittée par celui-ci.
- (e)** La remise au Bailleur d'une copie exécutoire ou d'un exemplaire original enregistré de l'acte de cession dans le mois de la signature aux frais du Preneur, à peine de résiliation de plein droit du Bail.

DS
DB DS
BDN

- (f) Aucune cession ne pourra intervenir moins d'un (1) mois après une notification préalable adressée par le Preneur au Bailleur par lettre recommandée avec accusé de réception ou acte extrajudiciaire, contenant le projet d'acte de cession définitif, l'invitant à concourir à la cession projetée, et précisant le lieu, jour et heure prévus pour la réalisation définitive de cette cession. A défaut d'intervention du Bailleur à l'acte, la cession ne devra comporter aucune atteinte aux droits et actions antérieurs du Bailleur, toute clause de la cession contraire ou contradictoire avec les clauses et conditions du Bail étant de plein droit, réputée non écrite et non opposable au Bailleur.
- (g) Un état des lieux sera établi contradictoirement et amiablement par le Bailleur, le cédant et le cessionnaire ou par un tiers mandaté par eux (aux frais du cédant et/ou du cessionnaire), une copie sera conservée par chacune des Parties. Les Parties conviennent que cet état des lieux sera établi uniquement dans le cadre de l'application des dispositions d'ordre public de l'article L.145-40-1 du Code de commerce, seul l'état des lieux d'entrée visé à l'article 9.1 des présentes et l'état des lieux de sortie établi conformément aux stipulations de l'Article 12.2.6 des présentes seront utilisés pour l'application du Bail.

8.8.3 Location-gérance - Domiciliation

Toute domiciliation ou mise en location-gérance par le Preneur est interdite, sous peine de résiliation du Bail.

ARTICLE 9 VISITE DES LOCAUX LOUES

10.1. Afin de s'assurer du respect des différentes clauses des présentes et en particulier, du parfait état d'entretien des Locaux Loués, le Bailleur aura le droit de visiter les Locaux Loués. A cet effet, le Bailleur et le Preneur s'accorderont sur une date et une heure de visite. A défaut d'accord, le Bailleur pourra en tout état de cause visiter les Locaux Loués moyennant un préavis adressé au Preneur au moins quarante-huit (48) heures à l'avance, sauf cas d'urgence.

Le Preneur remettra au Bailleur, si ce dernier lui en fait la demande, une copie (i) des contrats d'entretien ou de maintenance afférents aux Locaux Loués, (ii) des carnets d'entretien des installations techniques du Preneur et (iii) des rapports périodiques de contrôle ou vérification desdites installations.

10.2. Dans l'éventualité où le Preneur donnerait congé ou en cas de mise en vente de l'Ensemble Immobilier et/ou des Locaux Loués, le Bailleur aura le droit de faire visiter les Locaux Loués pendant la période de préavis et aura le droit d'apposer sur la façade de l'Ensemble Immobilier un panneau ou une enseigne destiné à permettre la recherche d'un nouveau locataire.

Si le Preneur ne se conformait pas à cette règle, le Preneur pourrait être redevable envers le Bailleur de tous dommages et intérêts liés au préjudice subi par ce dernier.

10.3. Enfin, le Preneur devra permettre, en cas d'absence, l'accès des Locaux Loués au Bailleur afin qu'en cas d'accident, incendie, fuite d'eau ou de gaz, ou toute autre cause, les précautions nécessaires puissent être prises immédiatement.

ARTICLE 10 RESPECT DE L'ENVIRONNEMENT

10.1 Etat des Risques et Pollutions

DS
DB BDN

Conformément aux articles L.125-5 et R.125-23 et suivants du Code de l'environnement, est annexé au Bail (Annexe 11.1) l'état des risques naturels et technologiques (imprimé intitulé "Etat des Risques et Pollutions") établi sur la base de l'arrêté préfectoral en vigueur dans la commune où sont situés les Locaux Loués.

En outre, le Bailleur déclare que les Locaux Loués n'ont subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles (article L.125-2 du Code des assurances) ou technologiques (article L.128-2 du Code des assurances) ce depuis qu'il en est propriétaire.

Le Preneur prend acte de ces informations, déclare s'en satisfaire et en faire son affaire personnelle, sans recours contre le Bailleur.

10.2 Diagnostic de Performance Energétique

Conformément aux articles L.126-26 et suivants et R.126-15 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, un Diagnostic de Performance Energétique est annexé aux présentes (Annexe 11.2).

10.3 Pollutions

Le Preneur prendra toutes les mesures nécessaires ou celles prescrites en la matière par les législations et les règlements en vigueur ou à venir afin de préserver les Locaux Loués, à tout moment, de toute forme de pollution de l'environnement liée à son occupation des Locaux Loués.

Si d'une façon ou d'une autre du fait du Preneur, de ses préposés, de ses représentants ou cocontractant, l'environnement était pollué, le Preneur en sera tenu responsable, sans recours contre le Bailleur, et le Preneur fera exécuter, à ses frais, tous les travaux nécessaires afin de mettre fin à cette pollution, d'en supprimer la source et afin d'en éliminer toutes les conséquences, pour éviter que des dommages persistants ne soient apportés à la propriété du Bailleur et/ou aux propriétés voisines, le tout de manière à ce que le Bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet.

Au moment où cette pollution est constatée et dans la mesure où le Preneur n'aura pu apporter la preuve que cette pollution ne peut être de son fait, le Preneur s'engage à informer le Bailleur dès la découverte d'une pollution et à désigner, à ses frais, un expert reconnu et agréé, au préalable, par le Bailleur, dont la mission sera d'étudier la nature et l'étendue de la pollution et les moyens à mettre en œuvre afin d'en supprimer la source et d'en éliminer toutes les conséquences.

Si dans le cas d'une pollution intervenue dans les conditions de l'Article 10.4 ci-après, la D.R.E.A.L. ou toute autre autorité administrative le demande, le Preneur s'engage à coopérer avec l'administration afin de réaliser tous travaux de dépollution de remise en état nécessaire. Une copie du rapport sera communiquée sans délai par le Preneur au Bailleur. En outre, dans l'hypothèse où le Bailleur aurait engagé des frais d'étude et de contrôle liés, soit à l'établissement des travaux à réaliser pour y remédier, soit encore pour contrôler les travaux réalisés par le Preneur, ce dernier s'engage à rembourser au Bailleur l'intégralité de ces frais.

10.4 Installations Classées pour la Protection de l'Environnement

Si les Locaux Loués comportent une ou plusieurs installation(s) classée(s) pour la protection de l'environnement soumise(s) à déclaration ou autorisation ou enregistrement, le Preneur devra se conformer à toutes les consignes d'utilisation, les recommandations et injonctions de toute nature, en ce compris les mises aux normes, de cette(ces) installation(s), de telle sorte que le Bailleur ne soit jamais inquiété à ce sujet. Il exécutera à ses frais, outre les travaux d'entretien ou de mise aux normes, les contrôles ou vérifications imposés par toute législation ou réglementation, ou, s'il s'agit d'équipements communs, à en supporter le coût.

Dans l'hypothèse où le Preneur serait autorisé par le Bailleur à installer un ou plusieurs autres équipements relevant de la législation des installations classées pour les besoins de son activité, et outre ce qui est dit à l'alinéa ci-dessus, il devra également accomplir les formalités administratives nécessaires afin de se déclarer exploitant de ces installations classées et à prendre à ses frais exclusifs les mesures et travaux de mise en conformité légalement prescrits par l'administration. Le Preneur relèvera et garantira le Bailleur de toute responsabilité pouvant résulter pour lui de la présence desdites installations dans les Locaux Loués et de leur utilisation.

10.5 Performance environnementale

D'une façon générale, les Parties chercheront à améliorer les performances énergétiques et environnementales de l'Ensemble Immobilier et/ou des Locaux Loués.

Le Preneur fera ses meilleurs efforts pour adopter un comportement éco-responsable et il fera en sorte de :

- respecter toutes mesures ou dispositions qui seraient mises en œuvre pour minimiser les impacts environnementaux, notamment en termes de consommation énergétique, d'eau et de traitement des déchets ;
- fournir les informations demandées par le Bailleur pouvant entrer dans le cadre de tous audits de certification environnementale.

Le Preneur s'engage à procéder, à ses frais, à la déclaration annuelle des consommations d'énergie des Locaux Loués sur la plateforme Operat au plus tard le 30 juin de chaque année.

En cas de carence du Preneur au 1^{er} juillet de chaque année, le Bailleur se réserve la faculté de procéder ou faire procéder par un ou plusieurs prestataires de son choix aux déclarations y afférentes. Afin d'être en mesure d'y procéder, le Preneur donne en tant que de besoin mandat irrévocable au Bailleur afin de collecter lui-même ces données, directement sur site ou auprès de tout prestataire de son choix et s'engage en conséquence à signer à première demande du Bailleur un mandat à cet effet conforme au modèle figurant en **Annexe 10.5** du Bail.

Le Preneur reconnaît être informé des sanctions administratives et financières liées au non-respect des objectifs de réduction de la consommation d'énergie finale et au défaut de transmission, en temps utile, des données requises sur la plateforme numérique. Il s'engage à tenir indemne le Bailleur de toute sanction qui serait prononcée à son égard soit en raison du non-respect par le Preneur des mesures prises par le Bailleur afin de parvenir aux objectifs légaux, soit en raison du défaut de transmission en temps utile de ses consommations d'énergie au Bailleur ou sur la plateforme numérique.

Tous travaux et/ou intervention technique réalisés par le Bailleur comme par le Preneur, ainsi que toute utilisation des Locaux Loués devront avoir pour objectif le maintien de la ou des certifications obtenues, et de manière générale la performance environnementale de Locaux Loués.

ARTICLE 11 CLAUSE RESOLUTOIRE

- 11.1** A défaut de paiement à son échéance exacte d'un seul terme de Loyer, de charges, ou de tout accessoire, ou plus généralement de toute somme due par le Preneur et plus généralement en cas de manquement ou de retard dans la réalisation de l'une quelconque des obligations du Preneur, que cette obligation soit légale, réglementaire, ou qu'elle résulte du présent Bail, et un (1) mois après un commandement de payer ou une mise en demeure par acte extra judiciaire contenant déclaration par le Bailleur de son intention d'user de la présente clause, demeuré sans effet pendant ce délai, le Bail sera résilié de plein droit, si bon semble au Bailleur, sans qu'il soit besoin de le demander en justice.

Compétence est en tant que de besoin attribuée au Magistrat des référés pour constater le manquement, le jeu de la présente clause et prescrire l'expulsion du Preneur.

- 11.2** A défaut de paiement du Loyer, des accessoires et des sommes exigibles à chaque terme, le Preneur sera redevable de plein droit et sans mise en demeure préalable, d'un intérêt de retard au taux légal majoré de six points l'an, TVA en sus.

En outre, toutes sommes exigibles en vertu du présent Bail, après calcul des intérêts ci-dessus, seront majorées, forfaitairement et de plein droit, de 10% à titre de pénalité sans qu'il y ait lieu à quelconque notification ou mise en demeure préalable, la T.V.A. étant exigible sur ces pénalités.

- 11.3** En cas de résiliation de plein droit ou judiciaire pour faute ou par le fait du Preneur, le montant total des Loyers d'avance, même si une partie n'en a pas été versée, ainsi que le dépôt de garantie (le cas échéant), resteront acquis au Bailleur, sans préjudice de tous autres dus ou dommages et intérêts en réparation du dommage résultant des agissements du Preneur ayant provoqué cette résiliation et du fait même de cette résiliation. En outre, le Preneur remboursera au Bailleur l'intégralité des frais et honoraires d'huissier de justice qu'il aurait mandaté afin de faire valoir ses droits au titre du Bail.

- 11.4** En cas de non délaissement des Locaux Loués après résiliation de plein droit ou judiciaire ou fin de jouissance, libres de toute occupation et de tout mobilier et meubles meublants et dans l'état visé à l'Article 12.2 ci-dessous, le Preneur sera redevable d'une indemnité d'occupation fixée d'ores et déjà à deux (2) fois le montant du loyer en vigueur à la date de résiliation du Bail, étant précisé que l'ensemble des charges, impôts, taxes et tous autres accessoires sera également dû par le Preneur, sans préjudice du droit du Bailleur à indemnisation complémentaire.

Cette indemnité est due dès le jour suivant la fin de la location et ce jusqu'au jour de la restitution des Locaux Loués, tout mois commencé étant dû en entier.

- 11.5** Sans préjudice du droit pour le Bailleur de se prévaloir des stipulations du présent Article, les Parties renoncent à résoudre le Bail par voie de notification dans les conditions prévues à l'article 1226 du Code civil, la Partie non-défaillante gardant toutefois la faculté de demander judiciairement la résolution du Bail en cas d'inexécution suffisamment grave de l'autre Partie à l'une de ses obligations au titre du Bail.

ARTICLE 12 FIN DU BAIL




12.1 Destruction des Locaux Loués

Dans le cas où, à la suite d'un incendie, d'une explosion, quelle qu'en soit l'origine, ou d'un sinistre quelconque, les Locaux Loués viendraient à être détruits ou rendus inutilisables en totalité, le Bail serait résilié de plein droit, sans indemnité de part et d'autre, mais sans préjudice des droits du Bailleur contre le Preneur si la destruction peut être imputée à ce dernier.

En cas de destruction partielle entraînant une impossibilité pour le Preneur d'exploiter cinquante pour cent (50%) ou plus de la surface des Locaux Loués et/ou si les travaux de réparation doivent avoir une durée supérieure ou égale à douze (12) mois aux dires de l'architecte du Bailleur (dont les honoraires seront supportés pour moitié par les deux Parties) le Preneur ou le Bailleur pourra résilier le Bail par simple envoi d'une lettre recommandée avec demande d'avis de réception, dans les trente (30) jours calendaires à compter de la notification de l'architecte, sans indemnité de part ni d'autre, mais sans préjudice des droits du Bailleur contre le Preneur si la destruction peut être imputée à ce dernier. A défaut, le Bailleur entreprendra les travaux de réparation en conservant seul le droit au remboursement de ces travaux auprès de sa compagnie d'assurances.

En cas de destruction partielle n'entraînant pas d'impossibilité pour le Preneur d'exploiter cinquante pour cent (50%) ou plus de la surface des Locaux Loués et/ou si les travaux de réparation ne doivent pas avoir une durée supérieure ou égale à douze (12) mois aux dires de l'architecte du Bailleur (dont les honoraires seront supportés pour moitié par les deux Parties), le Bailleur entreprendra les travaux de réparation en conservant seul le droit au remboursement de ces travaux auprès de sa compagnie d'assurances.

En cas de destruction partielle suivie de réparations, le Preneur ne pourra prétendre à aucune indemnité de la part du Bailleur.

Dans tous les cas de destruction partielle, le Preneur aura droit à une réduction de loyer calculée par rapport à la durée de privation de jouissance et à proportion de cette privation par rapport aux Locaux Loués.

De plus, le Preneur fera son affaire, le cas échéant, avec sa propre compagnie d'assurance, des conséquences de l'éventuelle privation de jouissance résultant de la destruction partielle des Locaux Loués et des travaux susvisés.

Le Preneur renonce d'ores et déjà à tout recours vis-à-vis du Bailleur, tant en ce qui concerne la privation de jouissance qu'en ce qui concerne les réductions éventuelles de loyer, fixées comme il est dit ci-dessus.

12.2 Restitution des Locaux Loués

- 12.2.1 Le Preneur devra dans tous les cas de fin de jouissance rendre les Locaux Loués libres de tout mobilier, matériel et meubles meublants, en parfait état de propreté, d'entretien, de réparations locatives, de remplacement et de mise en conformité de toute nature, conformément à ses obligations aux termes du Bail.

Tous les travaux, embellissements, améliorations, installations et constructions quelconques, y compris les cloisons fixes ou légères ainsi que les mobiliers, équipements, matériels et installations installés par le Preneur en cours de Bail, tels que notamment les racks, courants faibles, cloisonnements ou les installations téléphoniques, que le Preneur aurait réalisés depuis le début de son occupation, pendant le cours du Bail, que ceux-ci aient ou non été autorisés par

le Bailleur ou qu'ils aient fait ou non l'objet d'une participation financière de sa part, deviendront, en fin de jouissance, la propriété du Bailleur par voie d'accession, en tout ou partie, si bon semble à ce dernier, sans indemnité d'aucune sorte.

Le Bailleur se réserve toutefois le droit d'exiger, en fin de jouissance, que les Locaux Loués soient remis, en tout ou en partie, dans leur état primitif (même pour les travaux qu'il a expressément autorisés) conformément à l'état des lieux d'entrée, aux frais exclusifs et sous la seule responsabilité du Preneur.

- 12.2.2** Il est expressément convenu entre les Parties que le Preneur sera tenu de remédier à ses frais aux éventuelles dégradations résultant de la dépose susmentionnée.
- 12.2.3** Six (6) mois au plus tard avant la date de fin de jouissance, les Parties procéderont contradictoirement au constat de l'état des Locaux Loués et de leurs équipements, état qui comportera le relevé des réparations à effectuer incomptant au Preneur.
- 12.2.4** Le Preneur devra faire exécuter à ses frais l'ensemble de ces travaux, réparations et enlèvements pour la date de fin de jouissance, sous le contrôle de l'architecte du Bailleur, dont les honoraires seront remboursés par le Preneur.
- 12.2.5** Un (1) mois avant de déménager, le Preneur devra préalablement à tout enlèvement même partiel du mobilier, justifier, par présentation des acquis, du paiement des contributions et redevances à sa charge, tant pour les années écoulées que pour l'année en cours, et communiquer au Bailleur sa future adresse.
- 12.2.6** Les Parties conviennent qu'un état des lieux de sortie sera établi (à frais partagés par moitié entre le Bailleur et le Preneur) contradictoirement et amiablement par le Bailleur et le Preneur ou par un tiers mandaté par eux dont la copie sera conservée par chacune des Parties.

Si l'état des lieux de sortie ne peut être établi dans ces conditions, il sera établi par un huissier de justice, sur l'initiative de la Partie la plus diligente (aux frais de la Partie non diligente). Lors de l'établissement de l'état des lieux de sortie, le Preneur remettra au Bailleur l'ensemble des clés et badges d'accès. A défaut, il devra les rembourser.

- 12.2.7** Au cas où les Locaux Loués ne seraient pas restitués comme il est dit aux paragraphes ci-dessus, le Bailleur aura le choix :

- soit de refuser les clefs et d'enjoindre au Preneur de procéder aux travaux, réparations, enlèvements, nettoyages etc. qui s'avèreraient nécessaires,
- soit de procéder lui-même aux travaux, réparations, enlèvements, nettoyages etc. qui s'avèreraient nécessaires, aux frais du Preneur, lesdits frais devant être remboursés par le Preneur au Bailleur à première demande.

Dans les deux hypothèses visées ci-dessus, le Preneur sera redevable envers le Bailleur de l'indemnité visée à l'Article 11.4 ci-dessus, pendant le temps d'immobilisation des Locaux Loués (nécessaire à la réalisation des travaux, réparations, enlèvements, nettoyages etc. susmentionnés) au-delà de la date de fin de jouissance.

ARTICLE 13 STIPULATIONS DIVERSES

DS
DB DS
BDN

13.1 Modification – Tolérances - Séparabilité

Toute modification des présentes ne pourra résulter que d'un document écrit et exprès sous forme d'acte bilatéral ou d'échanges de lettres contresignées.

Toutes tolérances de la part du Bailleur relatives aux clauses et conditions du Bail ne pourront jamais être considérées comme y apportant une modification ou suppression quelconque, ni comme génératrice d'un droit quelconque, le Bailleur pouvant toujours y mettre fin.

Les Parties conviennent expressément que la nullité éventuelle de l'une quelconque des stipulations du présent Bail n'aura pas pour effet d'entraîner la nullité du reste de la clause ou de l'ensemble du Bail, les autres stipulations du Bail conservant leur pleine et entière validité. Dans l'hypothèse où une telle nullité serait prononcée, les Parties se rapprocheraient afin de convenir d'une clause de substitution dont l'effet sera le plus proche possible de la stipulation frappée de nullité.

13.2 Changement de Bailleur

En cas de transmission de la propriété des Locaux Loués et/ou de l'Ensemble Immobilier par le Bailleur, notamment en cas de vente ou d'apport à une nouvelle personne morale ou physique qui pourrait lui succéder par voie de fusion, de scission, d'apport partiel d'actif ou autre, le Bail, tel que modifié d'un commun accord entre le Bailleur et le Preneur le cas échéant, sera transmis de plein droit au nouveau propriétaire des Locaux Loués et/ou de l'Ensemble Immobilier sans que cette substitution, d'ores et déjà acceptée par les Parties, emporte novation au Bail.

Le Preneur accepte d'ores et déjà que tout dépôt de garantie ou acte de cautionnement ou de garantie entre les mains du Bailleur au titre du présent Bail, soit transféré à l'acquéreur, renonçant ainsi à tout recours contre le Bailleur actuel, vendeur à l'acte au titre de la restitution de ces garanties.

13.3 Renonciation au bénéfice des dispositions de l'article 1195 du Code civil

- 13.3.1** Par dérogation expresse aux dispositions de l'article 1195 du Code civil, le Preneur accepte d'assumer les risques résultant d'un changement de circonstances imprévisible lors de la conclusion du présent Bail, y compris dans l'hypothèse où ce changement rendrait l'exécution du Bail excessivement onéreuse pour l'une ou l'autre des Parties. Par conséquent, le Preneur renonce définitivement à solliciter judiciairement la résolution du Bail ou une adaptation de ses termes et conditions, pour ce motif d'imprévision.
- 13.3.2** Il est en tant que de besoin précisé que la présente stipulation ne pourra avoir pour conséquence d'empêcher l'une ou l'autre des Parties de demander la révision du Loyer, conformément aux dispositions du statut des baux commerciaux.

ARTICLE 14 ELECTION DE DOMICILE ET ATTRIBUTION DE JURIDICTION

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

Les Parties conviennent de se soumettre au Tribunal Judiciaire du lieu de situation des Locaux Loués pour résoudre tout litige s'élevant en vertu du Bail.

ARTICLE 15 FRAIS

Chaque Partie supportera ses frais et honoraires afférents à la rédaction et à la négociation du Bail et de ses annexes.

Toutes les dépenses exposées par le Bailleur à l'occasion d'actions engagées valablement contre le Preneur pour obtenir l'exécution des clauses et conditions du Bail seront supportées par le Preneur qui s'y oblige expressément.

Les frais éventuels d'enregistrement du Bail seront supportés par la Partie qui l'effectuera.

ARTICLE 16 SIGNATURE ELECTRONIQUE

A titre de convention sur la preuve, les Parties conviennent que le Bail est signé sur support électronique au moyen d'un procédé de "signature électronique avancée" conformément à la réglementation européenne et française en vigueur, en particulier le Règlement (UE) n° 910/2014 du Parlement européen et du Conseil du 23 juillet 2014 et les articles 1366 et suivants du Code civil.

Les Parties s'engageront, le cas échéant, chacune en ce qui la concerne, à prendre toutes les mesures appropriées pour que la signature électronique du Bail soit effectuée par son représentant dûment autorisé aux fins des présentes.

Chacune des Parties décide (i) que la signature électronique qu'elle appose sur le Bail a la même valeur juridique que sa signature manuscrite et (ii) que les moyens techniques mis en œuvre dans le cadre de cette signature confèrent date certaine au Bail. En outre, les Parties s'engagent à ne pas contester la recevabilité, l'opposabilité ou la force probante des éléments du Bail sur le fondement de sa nature électronique et des données d'horodatage des présentes, et acceptent la production, à titre de preuve, de tous les éléments d'identification utilisés pour les besoins de la signature électronique, du certificat d'authentification afférent au Bail ainsi que des modalités techniques de réalisation de la signature électronique.

Chacune des Parties prend acte que (i) au titre de l'article 1375, al. 4 du Code civil, l'exigence d'une pluralité d'originaux imposée par l'article 1375, al. 1er du Code civil est réputée satisfaite à l'égard du Bail signé sous forme électronique conformément aux articles 1366 et suivants du Code civil et au décret d'application n°2017-1416 du 28 septembre 2017 et (ii) le procédé de signature électronique susvisé et utilisé par les Parties pour signer le Bail sur support électronique permet à chacune d'elles de disposer d'un exemplaire du Bail sur support durable ou d'y avoir accès.

TITRE 2 – CONDITIONS PARTICULIERES

L'ensemble des stipulations du TITRE 2 ci-dessous complète, modifie ou abroge celles contenues dans le TITRE 1 pour chaque Article référencé.

II.1. DESIGNATION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER ET DES LOCAUX LOUES

- Adresse de l'Ensemble Immobilier : « PARC ATOM SAINT-HERBLAIN » à usage de parc d'activités et bureaux d'accompagnement, situé 14, rue Robert Schuman à Saint-Herblain (44 800)
- Organisation juridique :

L'Ensemble Immobilier est actuellement détenu par le Bailleur en pleine propriété.

Ledit Ensemble Immobilier pourra être régi ultérieurement par toute autre organisation juridique : copropriété, association syndicale libre (ASL) et/ou association foncière libre (AFUL).

- Situation des Locaux Loués : Les Locaux Loués sont situés dans l'Ensemble Immobilier et se décomposent comme suit :
 - **602.25 m²** environ de Surface de Plancher (SDP), à usage d'activités en rez-de-chaussée et bureaux d'accompagnement en mezzanine, représentant la cellule **C3 & C4** ;
 - 6 emplacements de stationnement extérieurs pour véhicules légers numérotés **7,8,9,10,11,12**

Tels que les Locaux Loués sont décrits aux plans figurant en Annexe 2.2.

- Charge maximum du rez-de-chaussée des Locaux Loués :
 - Charge répartie : 3 tonnes/m²
 - Charge ponctuelle statique : jusqu'à 1 tonne sur platine de 15cmsx15cms
 - Charge roulante : jusqu'à 3,5 tonnes par roue

II.2. DUREE – DATE DE PRISE D'EFFET DU BAIL

- Durée :

Le Bail est consenti et accepté pour une durée de dix (10) années entières et consécutives, qui commencera à courir à compter de la Date de Prise d'Effet du Bail.

Le Preneur s'il entend donner congé au Bailleur pour le terme de la première, de la deuxième, de la troisième échéance triennale ou à l'échéance contractuelle du Bail ou à tout moment après la survenance du terme contractuel, devra en informer le Bailleur au moins six (6) mois à l'avance et ce dans les formes de l'article L.145-4 du Code de Commerce.

- Date de Prise d'Effet :

Le présent Bail prendra effet le **1 Avril 2024** pour se terminer le **31 Mars 2034**.

II.3. DESTINATION

Les Locaux Loués sont destinés à l'usage exclusif d'activités et bureaux d'accompagnement, à l'exclusion de toute autre utilisation et notamment de toute réception du public et vente au public.

II.4. LOYER

Loyer annuel initial : **Cinquante-six mille neuf euros et vingt-cinq centimes** (56.009,25 €HT/HC), TVA en sus

Le Loyer ainsi que les charges et accessoires seront dus à compter de la Date de Prise d'Effet du Bail.

II.5. INDICE DE REFERENCE

(I.L.A.T.) - Dernier indice publié à la Date de Prise d'Effet du Bail

II.6. GARANTIES

DEPOT DE GARANTIE : Le Preneur s'engage à verser au Bailleur la somme de **Quatorze mille deux euros et trente et un centimes (14.002,31 €)** correspondant à trois (3) mois du loyer annuel HT/HC au titre de dépôt de garantie. Cette somme sera à verser au jour de la signature du Bail.

ARTICLE 17 LISTE DES ANNEXES

- Annexe 1 – Pouvoirs des Parties
- Annexe 2.2 – Plans des Locaux Loués
- Annexe 10.1 – Etat des Risques et Pollutions
- Annexe 10.2 – Diagnostic de Performance Energétique
- Annexe 10.5 – Mandat Performance Environnementale

Le Bailleur

ATOM SNC

Représentée par :

BAKKER Diederik

18-Mar-2024 | 5:32 PM CET

Le Preneur

METLD

Représentée par :

BELLANGER Dimitri Noel

06-Mar-2024 | 8:28 PM CET

DocuSigned by:

Diederik Bakker

19678C24F5EA4D5...

DocuSigned by:

Bellanger Dimitri Noel

22B50DDBA68D4F7...

IMMEUBLE RHUYS
2BIS QU FRANCOIS MITTERRAND
BP 86209
44262NANTES CEDEX 2

N° de gestion 2019B01655

Code de vérification : mEAYQcalXY
<https://controle.infogreffe.fr/controle>

*Extrait Kbis***EXTRAIT D'IMMATRICULATION PRINCIPALE AU REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIETES**
à jour au 9 janvier 2024**IDENTIFICATION DE LA PERSONNE MORALE**

Immatriculation au RCS, numéro	850 901 000 R.C.S. Nantes
Date d'immatriculation	20/05/2019
Dénomination ou raison sociale	METLD
Forme juridique	Société par actions simplifiée
Capital social	100 000,00 Euros
Adresse du siège	1 rue Guglielmo Marconi 44800 Saint-Herblain
Nomenclature d'activités française (code NAF)	4690Z
Durée de la personne morale	Jusqu'au 19/05/2118
Date de clôture de l'exercice social	31 décembre

GESTION, DIRECTION, ADMINISTRATION, CONTROLE, ASSOCIES OU MEMBRES**Président**

Nom, prénoms	BELLANGER Dimitri Noël
Date et lieu de naissance	Le 27/07/1976 à Le Mans (72)
Nationalité	Française
Domicile personnel	31 rue Littré 44100 Nantes

Commissaire aux comptes titulaire

Dénomination	AUDEX ATLANTIQUE
Forme juridique	Société à responsabilité limitée (Société à associé unique)
Adresse	3 rue Guglielmo Marconi 44800 Saint Herblain
Immatriculation au RCS, numéro	514 894 930 Nantes

Commissaire aux comptes suppléant

Nom, prénoms	LE DOUARAN Jean-Charles
Date et lieu de naissance	Le 09/01/1982 à Vannes (56)
Nationalité	Française
Domicile personnel ou adresse professionnelle	3 rue Guglielmo Marconi 44800 Saint-Herblain

RENSEIGNEMENTS RELATIFS A L'ACTIVITE ET A L'ETABLISSEMENT PRINCIPAL

Adresse de l'établissement	1 rue Guglielmo Marconi 44800 Saint-Herblain
Nom commercial	BE GREEN GROUP
Activité(s) exercée(s)	Commerce de gros de tous types d'installations et d'équipements concernant la production de nouvelles énergies vertes et renouvelables avec la fourniture des services associés; commerce de gros de tous types d'installations et d'équipements concernant tous produits permettant des économies d'énergie avec la fourniture des services associés; activité de holding, ingénierie financière.
Nomenclature d'activités française (code NAF)	4690Z
Date de commencement d'activité	20/01/2019
Origine du fonds ou de l'activité	Création

DS
DB DS
BDN

IMMEUBLE RHUYS
2BIS QU FRANCOIS MITTERRAND
BP 86209
44262NANTES CEDEX 2

N° de gestion 2019B01655

Mode d'exploitation

Exploitation directe

Le Greffier



an 1er fev 2019 B

FIN DE L'EXTRAIT



DS
DB DS
BDN

***Extrait Kbis*****EXTRAIT D'IMMATRICULATION PRINCIPALE AU REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIETES**
à jour au 10 décembre 2023**IDENTIFICATION DE LA PERSONNE MORALE**

<i>Immatriculation au RCS, numéro</i>	911 473 395 R.C.S. Paris
<i>Date d'immatriculation</i>	17/03/2022
<i>Dénomination ou raison sociale</i>	ATOM SNC
<i>Forme juridique</i>	Société en nom collectif
<i>Capital social</i>	2 051 900,00 EUROS
<i>Adresse du siège</i>	33 rue François 1er 75008 Paris
<i>Domiciliation en commun</i>	VISTRA France
<i>Nom ou dénomination du domiciliataire</i>	503 300 097
<i>Immatriculation au RCS, numéro</i>	
<i>Activités principales</i>	L'acquisition en vue de la revente de tout immeuble bâti et non bâti et de tout terrain, la location, l'administration, le développement, la gestion directe ou indirecte de ces immeubles bâti et terrains dans l'attente de leur revente.
<i>Durée de la personne morale</i>	Jusqu'au 16/03/2121
<i>Date de clôture de l'exercice social</i>	31 décembre
<i>Date de clôture du 1er exercice social</i>	31/12/2022

GESTION, DIRECTION, ADMINISTRATION, CONTROLE, ASSOCIES OU MEMBRES***Gérant***

<i>Dénomination</i>	VISTRA FRANCE MANAGEMENT
<i>Forme juridique</i>	Société par actions simplifiée (Société à associé unique)
<i>Adresse</i>	33 rue François 1er 75008 Paris
<i>Immatriculation au RCS, numéro</i>	919 922 484 Paris

Gérant

<i>Nom, prénoms</i>	Bakker Diederik Elize Johan
<i>Date et lieu de naissance</i>	Le 20/12/1974 à Leerdam (Pays-Bas)
<i>Nationalité</i>	Néerlandaise
<i>Domicile personnel</i>	57 rue Pierre Charron 75008 Paris

Associé indéfiniment et solidairement responsable

<i>Dénomination</i>	ERE VI - 25 S.à r.l.
<i>Forme juridique</i>	Société à responsabilité limitée d'un Etat membre de la CE ou partie à l'accord sur l'Espace économique européen
<i>Adresse</i>	5 rue des Primeurs L-2361 Strassen (Luxembourg) Luxembourg B263531

Associé indéfiniment et solidairement responsable

<i>Dénomination</i>	ERE VI S.à r.l.
<i>Forme juridique</i>	Société à responsabilité limitée d'un Etat membre de la CE ou partie à l'accord sur l'Espace économique européen
<i>Adresse</i>	5 rue des Primeurs L-2361 Strassen (Luxembourg) Luxembourg B236964

RENSEIGNEMENTS RELATIFS A L'ACTIVITE ET A L'ETABLISSEMENT PRINCIPAL

<i>Adresse de l'établissement</i>	33 rue François 1er 75008 Paris
<i>Activité(s) exercée(s)</i>	L'acquisition en vue de la revente de tout immeuble bâti et non bâti et de tout terrain, la location, l'administration, le développement, la gestion directe ou indirecte de ces immeubles bâti et terrains dans l'attente de leur revente.
<i>Date de commencement d'activité</i>	14/03/2022

1 QUAI DE LA CORSE
75198PARIS CEDEX 04

N° de gestion2022B09944

Origine du fonds ou de l'activité

Création

Mode d'exploitation

Exploitation directe

Le Greffier



FIN DE L'EXTRAIT



Etat des Risques et Pollutions

En application des articles L125-5 à 7 et R125-26 du code de l'environnement.



Commande n° 7468728

Mode EDITION***

Réalisé par Dorian ROBERT

Pour le compte de DEA CAPITAL REAL ESTATE

Date de réalisation : 13 septembre 2023 (Valable 6 mois)

Selon les informations mises à disposition par arrêté préfectoral :

N° IAL-2020-01 du 1 décembre 2020.

REFERENCES DU BIEN

Adresse du bien

14 Rue Robert Schuman
44800 Saint-Herblain

Référence(s) cadastrale(s):

CV0045

ERP établi selon les parcelles localisées au cadastre.

Bailleur

ATOM SNC



SYNTHESES

A ce jour, la commune est soumise à l'obligation d'Information Acquéreur Locataire (IAL). Une déclaration de sinistre indemnisé est nécessaire.

Etat des Risques et Pollutions (ERP)						
Votre commune				Votre immeuble		
Type	Nature du risque	Etat de la procédure	Date	Concerné	Travaux	Réf.
PPRn	Inondation	révisé	31/03/2014	non	non	p.3
(1) SIS	Pollution des sols	approuvé	18/07/2023	non	-	p.4
SIS	Pollution des sols	approuvé	18/07/2023	non	-	p.5
(2) Zonage de sismicité : 3 - Modérée				oui	-	-
(3) Zonage du potentiel radon : 3 - Significatif				oui	-	-
Commune non concernée par la démarche d'étude du risque lié au recul du trait de côte.						

Etat des risques approfondi (Attestation Argiles / ENSA / ERPS)	Concerné	Détails
Plan d'Exposition au Bruit ⁽⁴⁾	Non	-
Basias, Basol, Icpe	Oui	12 sites* à - de 500 mètres

*ce chiffre ne comprend pas les sites non localisés de la commune.

(1) Secteur d'Information sur les Sols.

(2) Zonage sismique de la France d'après l'annexe des articles R563-1 à 8 du Code de l'Environnement modifiés par les Décrets n°2010-1254 et n°2010-1255 du 22 octobre 2010 ainsi que par l'Arrêté du 22 octobre 2010 (nouvelles règles de construction parasismique - EUROCODE 8).

(3) Situation de l'immeuble au regard des zones à potentiel radon du territoire français définies à l'article R.1333-29 du code de la santé publique modifié par le Décret n°2018-434 du 4 juin 2018, délimitées par l'Arrêté interministériel du 27 juin 2018.

(4) Information cartographique consultable en mairie et en ligne à l'adresse suivante : <https://www.geoportail.gouv.fr/donnees/plan-dexposition-au-bruit-peb>

Attention, les informations contenues dans le second tableau de synthèse ci-dessus sont données à titre informatif. Pour plus de détails vous pouvez commander un Etat des risques approfondi.

SOMMAIRE

Synthèses.....	1
Imprimé officiel.....	4
Localisation sur cartographie des risques	5
Procédures ne concernant pas l'immeuble.....	6
Déclaration de sinistres indemnisés.....	9
Prescriptions de travaux, Documents de référence, Conclusions.....	10
Annexes.....	11

État des Risques et Pollutions

Cet état, à remplir par le vendeur ou le bailleur, est destiné à être joint en annexe d'un contrat de vente ou de location d'un bien immobilier et à être remis, dès la première visite, au potentiel acquéreur par le vendeur ou au potentiel locataire par le bailleur. Il doit dater de moins de 6 mois et être actualisé, si nécessaire, lors de l'établissement de la promesse de vente, du contrat préliminaire, de l'acte authentique ou du contrat de bail.

Situation du bien immobilier (bâti ou non bâti)

Document réalisé le : 13/09/2023

Parcelle(s) : CV0045
14 Rue Robert Schuman 44800 Saint-Herblain

Situation de l'immeuble au regard de plans de prévention des risques naturels [PPRn]

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRn **prescrit**
L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRn **appliqué par anticipation**
L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRn **approuvé**

Les risques naturels pris en compte sont liés à :

Inondation <input type="checkbox"/>	Crue torrentielle <input type="checkbox"/>	Remontée de nappe <input type="checkbox"/>
Mouvement de terrain <input type="checkbox"/>	Mvt terrain-Sécheresse <input type="checkbox"/>	Séisme <input type="checkbox"/>
Feu de forêt <input type="checkbox"/>	autre <input type="checkbox"/>	

oui non
oui non
oui non

(les risques grisés ne font pas l'objet d'une procédure PPR sur la commune)
Submersion marine Avalanche
Cyclone Eruption volcanique

L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du ou des PPRn

si oui, les travaux prescrits par le règlement du PPR naturel ont été réalisés

oui non
oui non

Situation de l'immeuble au regard de plans de prévention des risques miniers [PPRm]

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRm **prescrit**
L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRm **appliqué par anticipation**
L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRm **approuvé**

Les risques miniers pris en compte sont liés à :

Risque miniers <input type="checkbox"/>	Affaissement <input type="checkbox"/>	Effondrement <input type="checkbox"/>
Pollution des sols <input type="checkbox"/>	Pollution des eaux <input type="checkbox"/>	autre <input type="checkbox"/>

(les risques grisés ne font pas l'objet d'une procédure PPR sur la commune)

Tassement Emission de gaz

L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du ou des PPRm

si oui, les travaux prescrits par le règlement du PPR miniers ont été réalisés

oui non
oui non

Situation de l'immeuble au regard de plans de prévention des risques technologiques [PPRt]

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRt **approuvé**
L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRt **prescrit**

Les risques technologiques pris en compte sont liés à :

Risque Industriel <input type="checkbox"/>	Effet thermique <input type="checkbox"/>	Effet de surpression <input type="checkbox"/>
--	--	---

oui non
oui non

(les risques grisés ne font pas l'objet d'une procédure PPR sur la commune)

Effet toxique Projection
oui non
oui non
oui non
oui non

L'immeuble est situé en secteur d'expropriation ou de délaissement

L'immeuble est situé en zone de prescription

Si la transaction concerne un logement, les travaux prescrits ont été réalisés

Si la transaction ne concerne pas un logement, l'information sur le type de risques auxquels l'immeuble est exposé ainsi que leur gravité, probabilité et cinétique, est jointe à l'acte de vente ou au contrat de location*

*Information à compléter par le vendeur / bailleur, disponible auprès de la Préfecture

Situation de l'immeuble au regard du zonage sismique réglementaire

L'immeuble est situé dans une zone de sismicité classée en : zone 1 zone 2 zone 3 zone 4 zone 5
Très faible Faible Modérée Moyenne Forte

Situation de l'immeuble au regard du zonage réglementaire à potentiel radon

L'immeuble se situe dans une zone à potentiel radon : zone 1 zone 2 zone 3
Faible Faible avec facteur de transfert Significatif

Information relative aux sinistres indemnisés par l'assurance suite à une catastrophe N/M/T (catastrophe naturelle, minière ou technologique)

L'immeuble a donné lieu au versement d'une indemnité à la suite d'une catastrophe N/M/T*

*Information à compléter par le vendeur / bailleur

oui non

Information relative à la pollution des sols

L'immeuble est situé dans un Secteur d'Information sur les Sols (SIS)

Selon les informations mises à disposition par l'arrêté préfectoral 2023/ICPE/264 du 18/07/2023 portant création des SIS dans le département

oui non

Situation de l'immeuble au regard du recul du trait de côte (RTC)

L'immeuble est situé sur une commune concernée par le recul du trait de côte et listée par décret
L'immeuble est situé dans une zone exposée au recul du trait de côte identifiée par un document d'urbanisme :

oui, à horizon d'exposition de 0 à 30 ans <input type="checkbox"/>	oui, à horizon d'exposition de 30 à 100 ans <input type="checkbox"/>
--	--

oui non
non zonage indisponible

L'immeuble est concerné par des prescriptions applicables à cette zone

oui non
oui non

L'immeuble est concerné par une obligation de démolition et de remise en état à réaliser*

*Information à compléter par le vendeur / bailleur

oui non
oui non

Parties concernées

DocuSigned by:

Bailleur	ATOM SNC	Diederik Bakker	à	le 18-Mar-2024	5:32 PM CE
Locataire	BE GREEN SOLAR 19678C24F5EA4D5...	Bellanger Dimitri Noël	à	le 06-Mar-2024	8:28 PM CE

Attention ! S'ils n'impliquent pas d'obligation ou d'interdiction réglementaire particulière, les avertissements ou prévisions qui peuvent être signalés dans les divers documents d'information préventive et concerner le bien immobilier, ne sont pas mentionnés par cet état.

22B50DDBA68D4F...

*** En mode EDITION, l'utilisateur est responsable de la localisation et de la détermination de l'exposition aux risques.
L'édition et la diffusion de ce document implique l'acceptation des Conditions Générales de Vente, disponibles sur le site Internet Preventimmo.

Copyright 2007-2017 Kinaxia. Tous droits réservés. Les noms et marques commerciaux appartiennent à leurs propriétaires respectifs.

KINAXIA - SAS au capital de 165.004,56 euros - Siège social 80 Route des Lucioles - Espaces de Sophia, bâtiment C - 06560 Sophia Antipolis - SIREN : 514 061 738 - RCS GRASSE

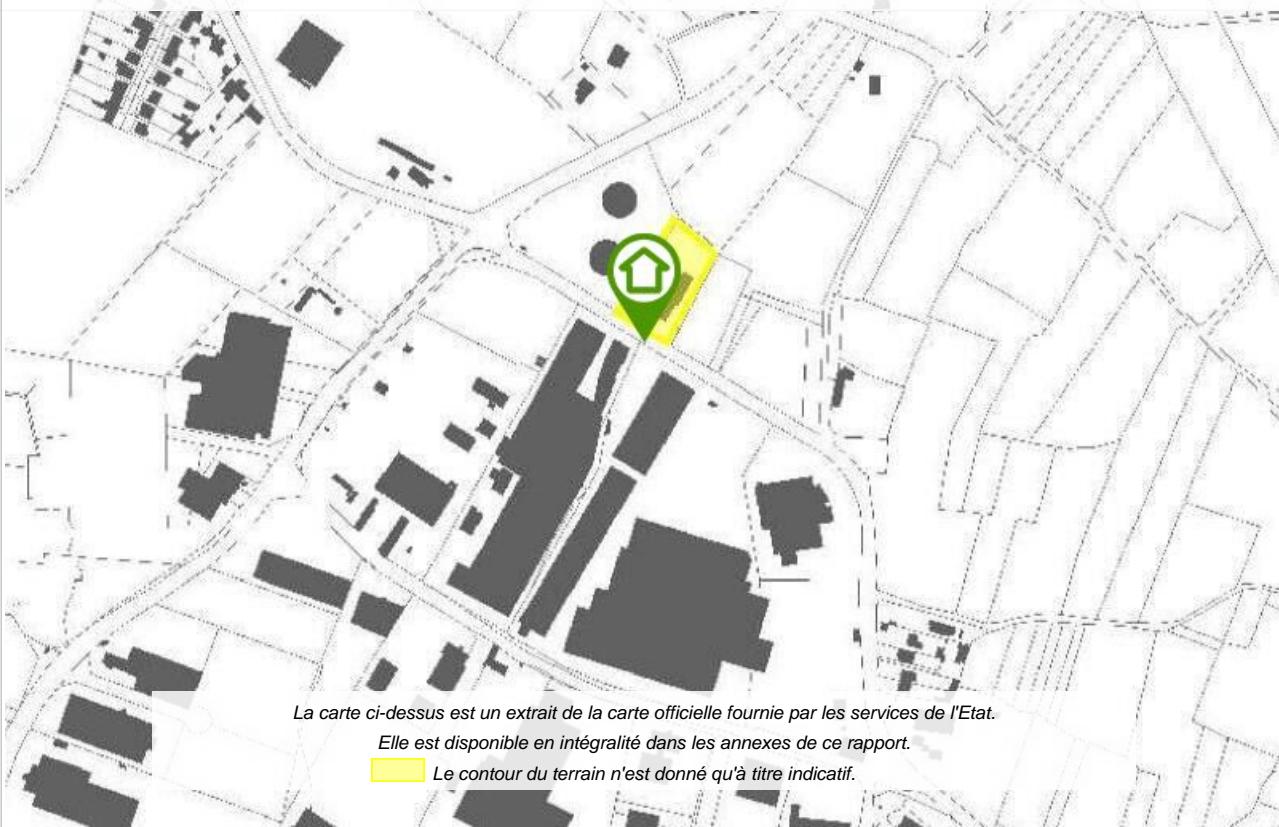


DS
DB
BDN

Inondation

PPRn Inondation, révisé le 31/03/2014

Non concerné*

** L'immeuble n'est pas situé dans le périmètre d'une zone à risques*

La carte ci-dessus est un extrait de la carte officielle fournie par les services de l'Etat.

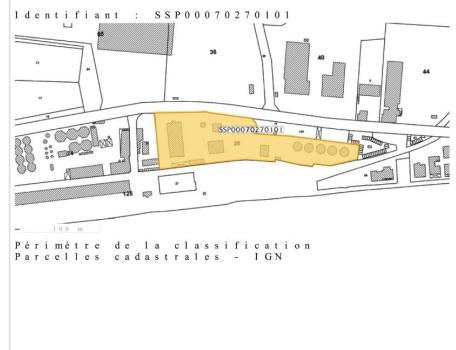
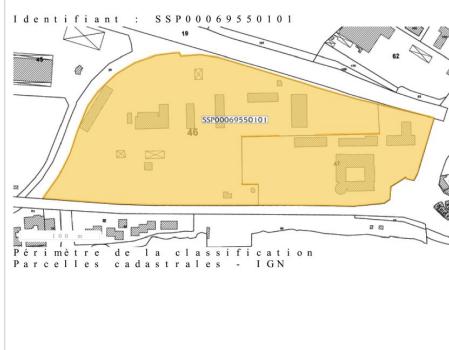
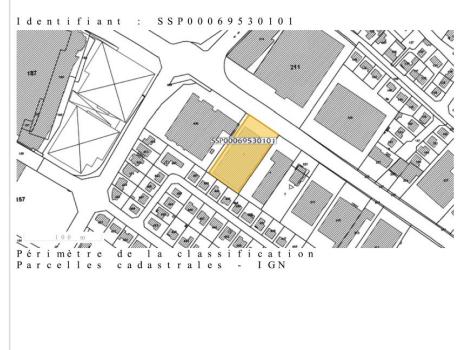
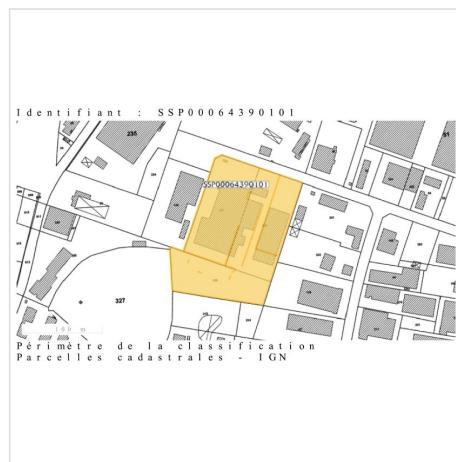
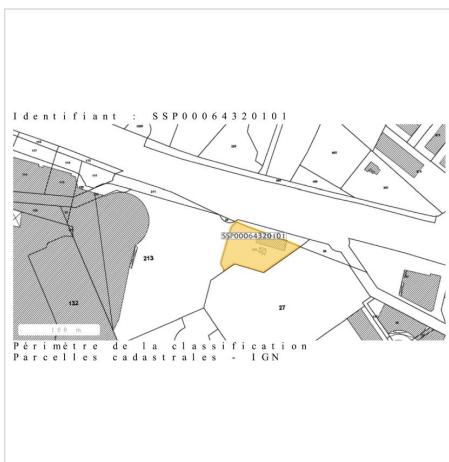
Elle est disponible en intégralité dans les annexes de ce rapport.

 Le contour du terrain n'est donné qu'à titre indicatif.

Cartographies ne concernant pas l'immeuble

Au regard de sa position géographique, l'immeuble n'est pas concerné par :

Le SIS Pollution des sols, approuvé le 18/07/2023



*** En mode EDITION, l'utilisateur est responsable de la localisation et de la détermination de l'exposition aux risques.

L'édition et la diffusion de ce document implique l'acceptation des Conditions Générales de Vente, disponibles sur le site Internet Preventimmo.□

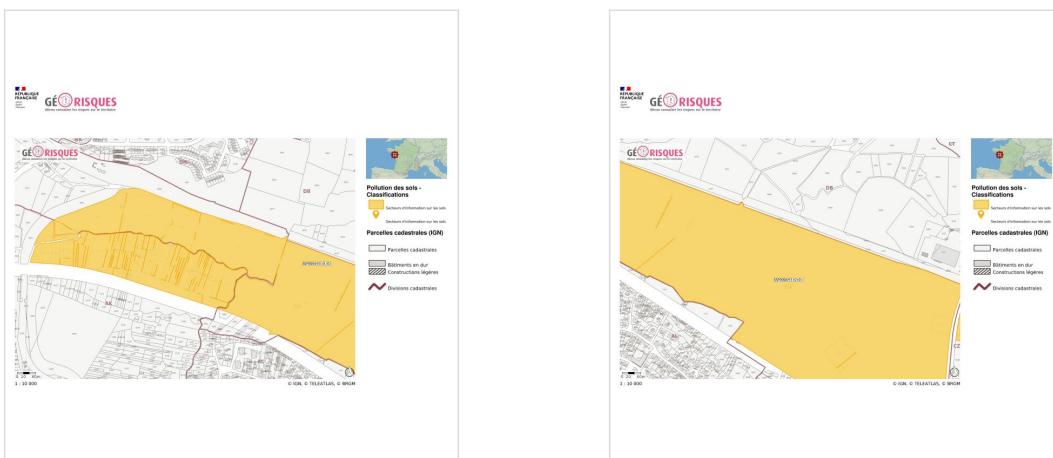
Copyright 2007-2017 Kinaxia. Tous droits réservés. Les noms et marques commerciaux appartiennent à leurs propriétaires respectifs.□

KINAXIA - SAS au capital de 165.004,56 euros - Siège social 80 Route des Lucioles - Espaces de Sophia, bâtiment C - 06560 Sophia Antipolis - SIREN : 514 061 738 - RCS GRASSE

SIS Pollution des sols, approuvé le 18/07/2023 (suite)



Le SIS Pollution des sols, approuvé le 18/07/2023



*** En mode EDITION, l'utilisateur est responsable de la localisation et de la détermination de l'exposition aux risques.
L'édition et la diffusion de ce document implique l'acceptation des Conditions Générales de Vente, disponibles sur le site Internet Preventimmo.

--- En mode EDITION, l'utilisateur est responsable de la localisation et de la determination de l'exposition aux risques.

L'édition et la diffusion de ce document implique l'acceptation des Conditions Générales de vente, disponibles sur le site Internet Préventionnum.

KINAXIA - SAS au capital de 165.004,56 euros - Siège social 80 Route des Lucioles - Espaces de Sophia, bâtiment C - 06560 Sophia Antipolis - SIREN : 514 061 738 - RCS GRASSE

SIS Pollution des sols, approuvé le 18/07/2023 (suite)



*** En mode EDITION, l'utilisateur est responsable de la localisation et de la détermination de l'exposition aux risques.

L'édition et la diffusion de ce document implique l'acceptation des Conditions Générales de Vente, disponibles sur le site Internet Preventimmo.□

Copyright 2007-2017 Kinaxia. Tous droits réservés. Les noms et marques commerciaux appartiennent à leurs propriétaires respectifs.□

KINAXIA - SAS au capital de 165.004,56 euros - Siège social 80 Route des Lucioles - Espaces de Sophia, bâtiment C - 06560 Sophia Antipolis - SIREN : 514 061 738 - RCS GRASSE

Déclaration de sinistres indemnisés

en application des articles L 125-5 et R125-26 du Code de l'environnement

Si, à votre connaissance, l'immeuble a fait l'objet d'une indemnisation suite à des dommages consécutifs à des événements ayant eu pour conséquence la publication d'un arrêté de catastrophe naturelle, cochez ci-dessous la case correspondante dans la colonne "Indemnisé".

Arrêtés CATNAT sur la commune

Risque	Début	Fin	JO	Indemnisé
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	10/05/2009	10/05/2009	20/08/2009	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	25/12/1999	29/12/1999	30/12/1999	<input type="checkbox"/>
Mouvement de terrain				

Pour en savoir plus, chacun peut consulter en préfecture ou en mairie, le dossier départemental sur les risques majeurs, le document d'information communal sur les risques majeurs et, sur internet, le portail dédié à la prévention des risques majeurs : <https://www.georisques.gouv.fr/>

Préfecture : Nantes - Loire-Atlantique

Commune : Saint-Herblain

Adresse de l'immeuble :

14 Rue Robert Schuman

Parcelle(s) : CV0045

44800 Saint-Herblain

France

Etabli le :

18-Mar-2024 | 5:32 PM CET

BE GREEN SOLAR

Bailleur :

DocuSigned by:

 Diederik Bakker
 19678C24F5EA4D5...

ATOM SNC

Locataire :

DocuSigned by:

 Bellanger Dimitri Noel
 22B50DDBA68D4F7...

06-Mar-2024 | 8:28 PM CET

Prescriptions de travaux

Aucune

Documents de référence

Aucun

Conclusions

L'Etat des Risques délivré par DEA CAPITAL REAL ESTATE en date du 13/09/2023 fait apparaître que la commune dans laquelle se trouve le bien fait l'objet d'un arrêté préfectoral n°IAL-2020-01 en date du 01/12/2020 en matière d'obligation d'Information Acquéreur Locataire sur les Risques Naturels, Miniers et Technologiques.

Selon les informations mises à disposition dans le Dossier Communal d'Information, le BIEN est ainsi concerné par :

- Le risque sismique (niveau 3, sismicité Modérée) et par la réglementation de construction parasismique EUROCODE 8
- Le risque Radon (niveau : significatif)

Sommaire des annexes

> Arrêté Préfectoral départemental n° IAL-2020-01 du 1 décembre 2020

> Cartographies :

- Cartographie réglementaire du PPRn Inondation, révisé le 31/03/2014
- Fiche d'information des acquéreurs et des locataires sur la sismicité
- Cartographie réglementaire de la sismicité
- Fiche d'information des acquéreurs et des locataires sur le risque radon

A titre indicatif, ces pièces sont jointes au présent rapport.



**PRÉFET
DE LA LOIRE-
ATLANTIQUE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction départementale
des territoires et de la mer**

Arrêté préfectoral n° IAL-2020-01 relatif à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les Risques Naturels, Miniers et Technologiques Majeurs

- VU** le code général des collectivités territoriales ;
- VU** le code de l'environnement, notamment les articles L 125-5 et R 125-23 à R 125-27 ;
- VU** le décret n° 2010-146 du 16 février 2010 modifiant le décret n° 2004-374 du 29 avril 2004 relatif aux pouvoirs des Préfets, à l'organisation et à l'action des services de l'Etat dans les régions et départements ;
- VU** les décrets n° 2010-1254 et n° 2010-1255 du 22 octobre 2010 modifiant le décret n° 91-461 du 14 mai 1991 relatif à la prévention du risque sismique et portant délimitation des zones de sismicité du territoire français ;
- VU** le décret n° 2012-475 du 12 avril 2012 modifiant l'article R 125-24 du Code de l'Environnement relatif notamment à l'obligation d'annexer le règlement et le rapport de présentation des plans de prévention des risques naturels, miniers ou technologiques au dossier communal d'information des acquéreurs et des locataires ;
- VU** l'arrêté préfectoral en date du 3 décembre 1998 approuvant le plan de prévention des risques d'inondation de la Sèvre Nantaise ;
- VU** l'arrêté préfectoral en date du 12 mars 2001 approuvant le plan de prévention des risques d'inondation de la Loire Amont ;
- VU** l'arrêté préfectoral en date du 3 juillet 2002 approuvant le plan de prévention des risques d'inondation du bassin aval de la Vilaine et de ses affluents ;
- VU** l'arrêté préfectoral en date du 30 mai 2007 approuvant le plan de prévention des risques technologiques autour du site de la société NOBEL EXPLOSIFS FRANCE implanté à Riaillé ;
- VU** l'arrêté inter-préfectoral en date du 15 octobre 2008 approuvant le plan de prévention des risques d'inondation de la vallée de la Moine ;
- VU** l'arrêté préfectoral en date du 4 novembre 2009 approuvant le plan de prévention des risques technologiques autour des installations de produits agropharmaceutiques exploité par la société ODALIS implantée à Mésanger ;
- VU** l'arrêté en date du 19 mars 2013 modifiant l'arrêté du 13 octobre 2005 portant définition du modèle d'imprimé pour l'établissement de l'état des risques naturels et technologiques ;
- VU** l'arrêté inter-préfectoral n° 2013301 0001 en date du 28 octobre 2013 approuvant le plan de prévention des risques technologiques autour du site de la société NITRO BICKFORD implanté à Saint-Crespin-sur-Moine ;

Tél : 02.40.41.20.20

Mél : prefecture@loire-atlantique.gouv.fr

6, QUAI CEINERAY – BP33515 – 44035 NANTES CEDEX 1

DS
DB DS
BDN

- VU** l'arrêté préfectoral en date du 21 février 2014 approuvant le plan de prévention des risques technologiques autour des sites des installations exploitées par les sociétés TOTAL Raffinage Marketing, ANTARGAZ et la Société Française Donges-Metz implantés sur la commune de Donges
- VU** l'arrêté préfectoral en date du 31 mars 2014 approuvant le plan de prévention des risques d'inondation de la Loire Aval dans l'agglomération nantaise ;
- VU** l'arrêté préfectoral en date du 30 septembre 2015 approuvant le plan de prévention des risques technologiques autour des installations exploitées par les sociétés ELENGY, IDEA Services vrac et YARA FRANCE implantés sur la commune de Montoir-de-Bretagne ;
- VU** l'arrêté préfectoral en date du 13 juillet 2016 approuvant le plan de prévention des risques littoraux de la Baie de Bourgneuf Nord ;
- VU** l'arrêté préfectoral en date du 13 juillet 2016 approuvant le plan de prévention des risques littoraux de la Presqu'île Guérandaise – Saint-Nazaire ;
- VU** l'arrêté du 02 février 2017 approuvant le plan de prévention des risques technologiques autour des installations du dépôt d'hydrocarbures exploité par la Société Française Donges Metz (SFDM) sur la commune de La Chapelle-Launay ;
- VU** l'arrêté du 27 octobre 2017 approuvant l'élaboration du plan de prévention des risques technologiques autour des installations du dépôt d'hydrocarbures exploité par la Société Française Donges Metz (SFDM) sur la commune de Piriac-sur-Mer ;
- VU** l'arrêté préfectoral en date du 28 janvier 2019 prescrivant le plan de prévention des risques d'inondation dans le bassin amont de la Chère sur les communes de Soudan et de Châteaubriant ;
- VU** l'arrêté préfectoral en date du 12 février 2019 approuvant le plan de prévention des risques littoraux de la Baie de Pont Mahé – Traict de Pen Bé sur le territoire des communes de Assérac, Mesquer, Piriac-sur-Mer et Saint-Molf ;
- VU** l'arrêté du 25 février 2019 approuvant le plan de prévention des risques technologiques autour du parc B de stockage de liquides inflammables exploité par la Société Française Donges-Metz sur la commune de Donges ;
- VU** l'arrêté ministériel du 20 février 2019 relatif aux informations et recommandations sanitaires à diffuser à la population en vue de prévenir les effets d'une exposition au radon dans les immeubles bâtiés ;
- VU** l'arrêté préfectoral en date du 25 avril 2019 approuvant le plan de prévention des risques littoraux de la Côte de Jade sur le territoire des communes de Saint-Brévin-les-Pins, Saint-Michel-Chef-Chef, Préfailles et La Plaine-sur-Mer ;
- VU** l'arrêté préfectoral en date du 31 juillet 2019 prescrivant la révision du plan de prévention des risques d'inondation de la Sèvre Nantaise ;
- VU** l'arrêté préfectoral en date du 17 septembre 2019 prescrivant la révision du plan de prévention des risques d'inondation Loire Amont ;
- VU** les arrêtés préfectoraux n° 2020-248 à 2020-64 en date du 23 septembre 2020 portant création de SIS en Loire-Atlantique conformément à l'article 173 de la loi n° 214-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi ALUR, qui prévoit l'élaboration de Secteurs d'Information sur les Sols (SIS) et le décret n° 2015-1353 du 26 octobre 2015 relatifs aux articles L 125-6 et L 125-7 du code de l'environnement précisant les modalités de mise en œuvre des SIS ;

Tél : 02.40.41.20.20

Mél : prefecture@loire-atlantique.gouv.fr

6, QUAI CEINERAY – BP33515 – 44035 NANTES CEDEX 1

SUR proposition du Directeur Départemental des Territoires et de la Mer de Loire-Atlantique.

A R R È T E

ARTICLE 1^{er}: L'obligation d'information prévue aux I et II de l'article L 125-5 du code de l'environnement s'applique dans chacune des communes listées en annexe du présent arrêté.

ARTICLE 2: Les éléments nécessaires à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels, miniers et technologiques majeurs pour chaque commune listée en annexe du présent arrêté, feront l'objet d'une mise à jour ou d'un nouveau dossier communal d'information sur les risques majeurs, comprenant la liste des documents de référence auxquels le vendeur ou le bailleur peut se référer.

Chaque dossier comprendra :

- la fiche synthétique sur la nature et l'intensité des risques présents dans la commune,
- les extraits cartographiques des zones exposées,
- la liste des arrêtés portant ou ayant porté reconnaissance de l'état de catastrophe, naturelle ou technologique sur le territoire de la commune.

Seront joints à ce dossier, le cas échéant,

- le règlement et le rapport de présentation des PPR inondation ou technologiques concernant le territoire de la commune.

Chaque dossier et les documents de référence attachés seront consultables en préfecture, sous-préfecture et dans les mairies concernées.

ARTICLE 3: Le présent arrêté abroge l'arrêté préfectoral n° IAL-2019-14 du 17 octobre 2019.

ARTICLE 4 : L'obligation d'information prévue au IV de l'article L 125-5 du code de l'environnement s'applique à l'ensemble des communes qui ont fait l'objet d'arrêté(s) portant reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle ou technologique.

Ces arrêtés sont consultables en préfecture, sous-préfecture et mairie concernées.

La liste de ces arrêtés est accessible à partir du Portail Internet des Services de l'Etat en Loire-Atlantique : www.loire-atlantique.gouv.fr

ARTICLE 5: Les obligations applicables aux vendeurs et bailleurs découlant des dispositions de l'article L 125-5 du code de l'environnement sont applicables à compter du premier jour du quatrième mois suivant la publication au recueil des actes administratifs de la préfecture de la Loire-Atlantique des arrêtés préfectoraux prévus à ce même article.

ARTICLE 6: Le présent arrêté et son annexe seront publiés au Recueil des Actes Administratifs de la Préfecture de la Loire-Atlantique et dans un journal diffusé dans le département de la Loire-Atlantique.

Une copie du présent arrêté et de son annexe sera adressée aux maires des communes et à la chambre départementale des notaires de Loire-Atlantique. Les mairies devront afficher l'arrêté préfectoral et son annexe durant 1 mois.

Il sera également accessible à partir du Portail Internet des Services de l'Etat en Loire-Atlantique : www.loire-atlantique.gouv.fr

Tél : 02.40.41.20.20

Mél : prefecture@loire-atlantique.gouv.fr

6, QUAI CEINERAY – BP33515 – 44035 NANTES CEDEX 1

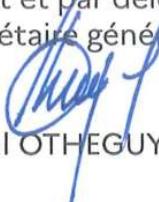
DS
DB DS
BDN

ARTICLE 7 : Le préfet de la Loire-Atlantique, les sous-préfets de Châteaubriant-Ancenis et de Saint-Nazaire, le chef de l'inspection des installations classées de la défense, la directrice régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement des Pays de la Loire, le directeur départemental des territoires et de la mer de Loire-Atlantique et les maires des communes de la Loire-Atlantique, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Nantes, le 1^{er} décembre 2020

Le préfet,

Pour le préfet et par délégation,
Le secrétaire général


Pascal OTHEGUY



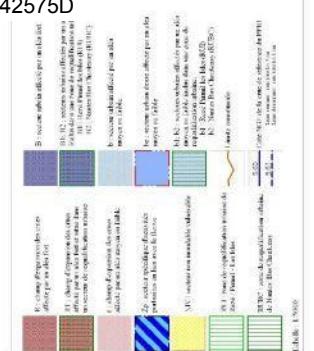
**PLAN DE PRÉVENTION DES RISQUES INONDATION
DE LA LOIRE AVAL DANS L'AGGLOMERATION
NANTAISE**

Communes de BOIS-CEMENT, COUTRAN, INDRE,
LA ROUVIÈRE, LE PELLERIN, MAUVES-SUR-LOIRE,
SAINTE-PÉPÉROUX, SAINT-JEAN-SUR-LOIRE et NANT.
MÉASSE-SUR-LOIRE.

Zonage réglementaire

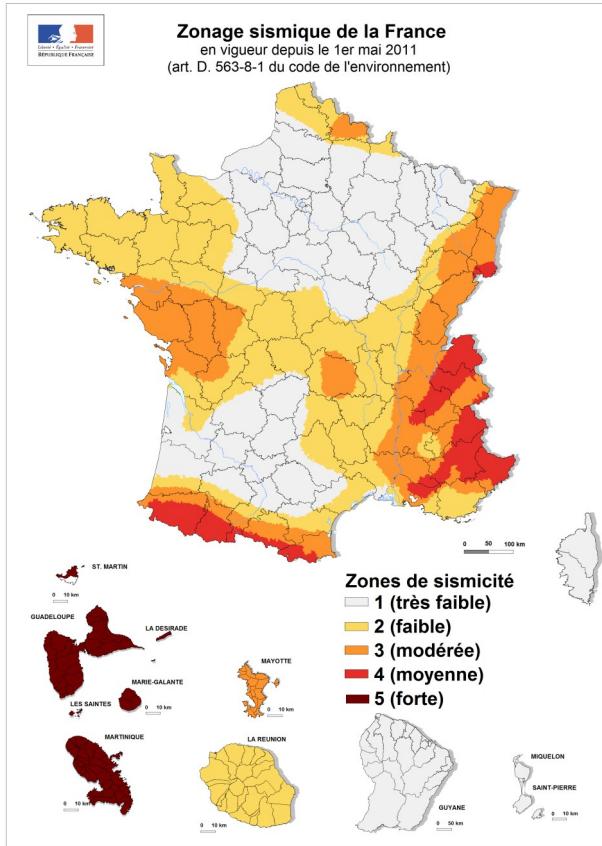
Saint-Herblain

LEGENDE



Le zonage sismique sur ma commune

Le zonage sismique de la France:



Les données de sismicité instrumentale et historique et des calculs de probabilité permettent d'aboutir à l'élaboration d'un zonage sismique. Cette analyse probabiliste représente la possibilité pour un lieu donné, d'être exposé à des secousses telluriques.

Elle prend en compte la répartition spatiale non uniforme de la sismicité sur le territoire français et a permis d'établir la cartographie ci-contre qui découpe le territoire français en 5 zones de sismicité: **très faible, faible, modérée, moyenne, forte**. Les constructeurs s'appuient sur ce zonage sismique pour appliquer des dispositions de constructions adaptées au degré d'exposition **au risque sismique**.

La réglementation distingue quatre catégories d'importance (selon leur utilisation et leur rôle dans la gestion de crise):

I – bâtiments dans lesquels il n'y a aucune activité humaine nécessitant un séjour de longue durée

II – bâtiments de faible hauteur, habitations individuelles

III – établissements recevant du public, établissements scolaires, logements sociaux

IV – bâtiments indispensables à la sécurité civile et à la gestion de crise (hôpitaux, casernes de pompiers, préfectures ...)

Pour les bâtiments neufs		1	2	3	4	5
I		Aucune exigence				
II		Aucune exigence	Règles CPMI-EC8 Zones 3/4	Règles CPMI-EC8 Zone5		
		Aucune exigence	Eurocode 8			
III		Aucune exigence	Eurocode 8			
IV		Aucune exigence	Eurocode 8			

Si vous habitez, construisez votre maison ou effectuez des travaux :

- en **zone 1**, aucune règle parasismique n'est imposée ;
- en **zone 2**, aucune règle parasismique n'est imposée sur les maisons individuelles et les petits bâtiments. Les règles de l'Eurocode 8 sont imposées pour les logements sociaux et les immeubles de grande taille ;
- en **zone 3 et 4**, des règles simplifiées appelées CPMI –EC8 zone 3/4 peuvent s'appliquer pour les maisons individuelles;
- en **zone 5**, des règles simplifiées appelées CPMI-EC8 zone 5 peuvent s'appliquer pour les maisons individuelles.

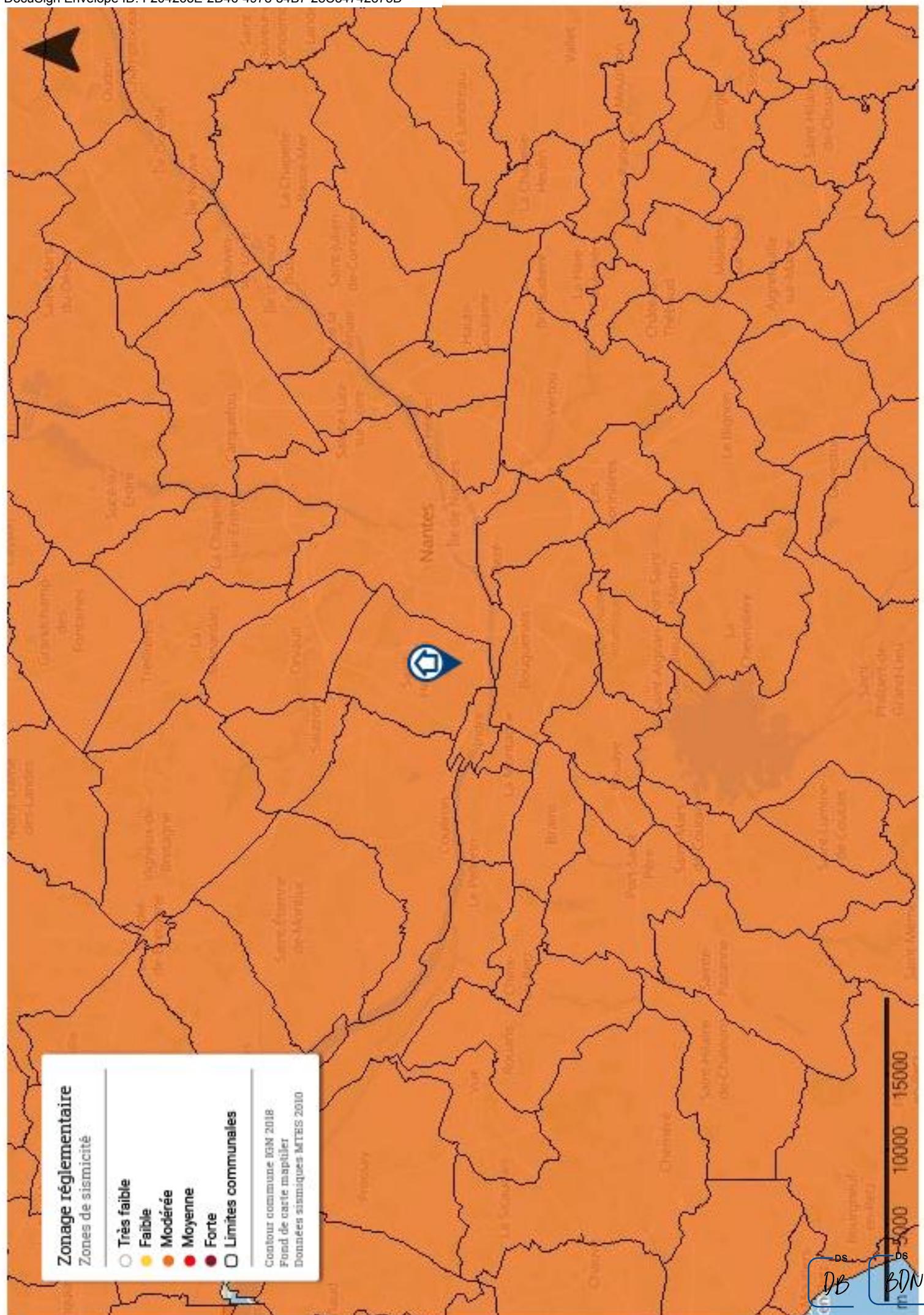
Pour connaître, votre zone de sismicité: <https://www.georisques.gouv.fr/> - rubrique « Connaitre les risques près de chez moi »

Le moyen le plus sûr pour résister aux effets des séismes est la construction parasismique : concevoir et construire selon les normes parasismique en vigueur, tenir compte des caractéristiques géologiques et mécaniques du sol.

Pour en savoir plus:

Qu'est-ce qu'un séisme, comment mesure-t-on un séisme ? → <https://www.georisques.gouv.fr/minformer-sur-un-risque/seisme>

Que faire en cas de séisme ? → <https://www.georisques.gouv.fr/me-preparer-me-protéger/que-faire-en-cas-de-seisme>



Le zonage radon sur ma commune

Le zonage à potentiel radon des sols France métropolitaine



Qu'est-ce que le radon?

Le radon est un gaz radioactif naturel inodore, incolore et inerte chimiquement. Il est issu de la désintégration de l'uranium et du radium présents dans le sol et les roches.

Le radon est présent partout : dans l'air, le sol, l'eau avec une concentration très variable d'un lieu à l'autre suivant de nombreux facteurs : pression, température, porosité, ventilation...

Dans l'air extérieur, le radon se dilue rapidement et sa concentration moyenne reste généralement très faible. Par contre, dans les espaces clos comme les bâtiments, il peut s'accumuler et atteindre parfois des concentrations élevées.

Les zones les plus concernées par des niveaux élevés de radon dans les bâtiments sont celles ayant des formations géologiques naturellement riches en uranium (sous-sols granitiques et volcaniques).

La concentration en radon se mesure en becquerel par mètre cube d'air (Bq/m^3) et le niveau moyen de radon dans l'habitat français est inférieur à 100 Bq/m^3 . Il existe néanmoins d'importantes disparités liées aux caractéristiques du sol, mais aussi du bâtiment et de sa ventilation. La concentration varie également selon les habitudes de ses occupants en matière d'aération et de chauffage.

Quel est le risque pour la santé ?

Le radon est classé comme cancérogène certain pour le poumon depuis 1987 (Centre international de recherche sur le cancer de l'OMS). En effet, le radon crée, en se désintégrant, des descendants solides radioactifs (polonium, bismuth, plomb) qui peuvent se fixer sur les aérosols de l'air et, une fois inhalés, se déposer le long des voies respiratoires en provoquant leur irradiation.

À long terme, l'inhalation du radon conduit à augmenter le risque de développer un cancer du poumon. Cette augmentation est proportionnelle à l'exposition cumulée tout au long de sa vie.

En France, le radon est la seconde cause de cancer du poumon, après le tabac, et on estime qu'environ 3000 décès par an lui sont imputables. Qui plus est, pour une même exposition au radon, le risque de développer un cancer du poumon est environ 20 fois plus élevé pour un fumeur que pour un non-fumeur.

Comment connaître l'exposition au radon dans son habitation ?

Le seul moyen de connaître son niveau d'exposition au radon est de le mesurer grâce à des détecteurs (dosimètres radon) pendant au moins de 2 mois en période de chauffe (mi-septembre à fin avril) dans les pièces aux niveaux les plus bas occupés (séjour et chambre de préférence). En effet, le radon provenant principalement des sols sous les bâtiments, les expositions les plus élevées se situent généralement dans les lieux de vie les plus proches du sol.

Les détecteurs sont commercialisés et analysés par des laboratoires spécialisés (renseignements disponibles sur les sites internet mentionnés dans les contacts utiles ci-dessous). Des détecteurs peuvent également être mis à disposition ponctuellement lors de campagnes de prévention (renseignements auprès de sa commune, de l'agence régionale de santé (ARS) ou de la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL)).

Il est recommandé d'avoir un niveau de radon dans son logement inférieur au niveau de référence fixé à 300 Bq/m^3 , et plus généralement, le plus bas raisonnablement possible.

Comment réduire l'exposition au radon dans son habitation ?

Des solutions techniques existent pour réduire la concentration en radon dans son habitation :

- ✓ aérer quotidiennement son domicile par l'ouverture des fenêtres au moins 10 minutes par jour ;
- ✓ ne pas obstruer les entrées et les sorties d'air, quand elles existent, et les nettoyer régulièrement ;
- ✓ veiller à l'entretien régulier du système de ventilation, quand il existe, et à changer les filtres régulièrement.

Les travaux d'aménagement suivants permettent également de réduire la concentration en radon dans son habitation :

- ✓ assurer l'étanchéité de l'interface entre le bâtiment et le sol vis-à-vis du passage du radon (fissures, joints sol/mur, passages des réseaux) ;
- ✓ améliorer, rétablir ou mettre en œuvre une ventilation naturelle ou mécanique dans le soubassement de son domicile.

Les solutions techniques sont à choisir et à adapter à son bâtiment. Aussi, il est conseillé de faire appel à des professionnels du bâtiment qui pourront réaliser un diagnostic de la situation et aider à choisir les solutions les plus adaptées. Une fois ces solutions mises en œuvre, il est recommandé de vérifier leur efficacité en réalisant de nouvelles mesures de radon.

Le potentiel radon des sols

Le potentiel radon des sols représente la capacité du sol à émettre du radon. Il prend en compte la richesse en uranium et radium présents dans les roches du sous-sol, la porosité du sol ainsi que plusieurs facteurs géologiques particuliers pouvant favoriser la remontée du radon vers la surface comme les failles, les cavités souterraines, les zones minières...

Il ne permet pas de connaître la concentration dans son habitation et donc son exposition réelle au radon qui dépend aussi de la qualité de la construction et de son mode de vie. Il permet toutefois d'émettre certaines recommandations selon son intensité.

Recommandations pour un logement situé dans une commune à potentiel radon significatif (zone 3)

Il est recommandé de procéder au mesurage du radon dans son logement dans des pièces aux niveaux les plus bas occupés. Le nombre de détecteurs à placer dépend de la surface du bâtiment, avec à minima deux détecteurs à positionner de préférence dans le séjour et une chambre.

Si les résultats sont inférieurs au niveau de référence de 300 Bq/m³, aucune action particulière n'apparaît aujourd'hui nécessaire, à l'exception des bonnes pratiques en termes de qualité de l'air intérieur de son logement (aération quotidienne de son logement par ouverture des fenêtres au moins dix minutes par jour, pas d'obstruction des systèmes de ventilation...).

Si les résultats dépassent légèrement le niveau de référence, il est recommandé de mettre en œuvre des solutions techniques pour réduire l'exposition au radon dans son habitation. De nouvelles mesures sont à réaliser à l'issue de la réalisation des travaux pour vérifier leur efficacité.

Si les résultats dépassent fortement le niveau de référence (> 1000 Bq/m³), il est fortement recommandé de mettre en œuvre des solutions techniques pour réduire l'exposition au radon dans son habitation. Les solutions sont à choisir et à adapter au bâtiment. Aussi, il est conseillé de faire appel à des professionnels du bâtiment qui pourront réaliser un diagnostic de la situation et aider à choisir les solutions les plus adaptées. Ces solutions peuvent être mises en œuvre progressivement en fonction des difficultés de réalisation ou de leur coût. À l'issue des travaux, il convient de réaliser de nouvelles mesures de radon pour vérifier leur efficacité.

Quel que soit le niveau de radon mesuré dans son logement, si des travaux de rénovation énergétique sont engagés (changement des fenêtres...), il convient de s'assurer du maintien d'un taux de renouvellement de l'air suffisant et d'aérer quotidiennement son logement par ouverture des fenêtres au moins dix minutes par jour. De nouvelles mesures de radon sont également conseillées pour connaître l'évolution de sa situation.

Pour en savoir plus – contacts utiles

Ministère de la transition écologique et de la cohésion des territoires : www.georisques.gouv.fr

Ministère de la santé et de la prévention : <https://sante.gouv.fr/sante-et-environnement/batiments/article/radon>

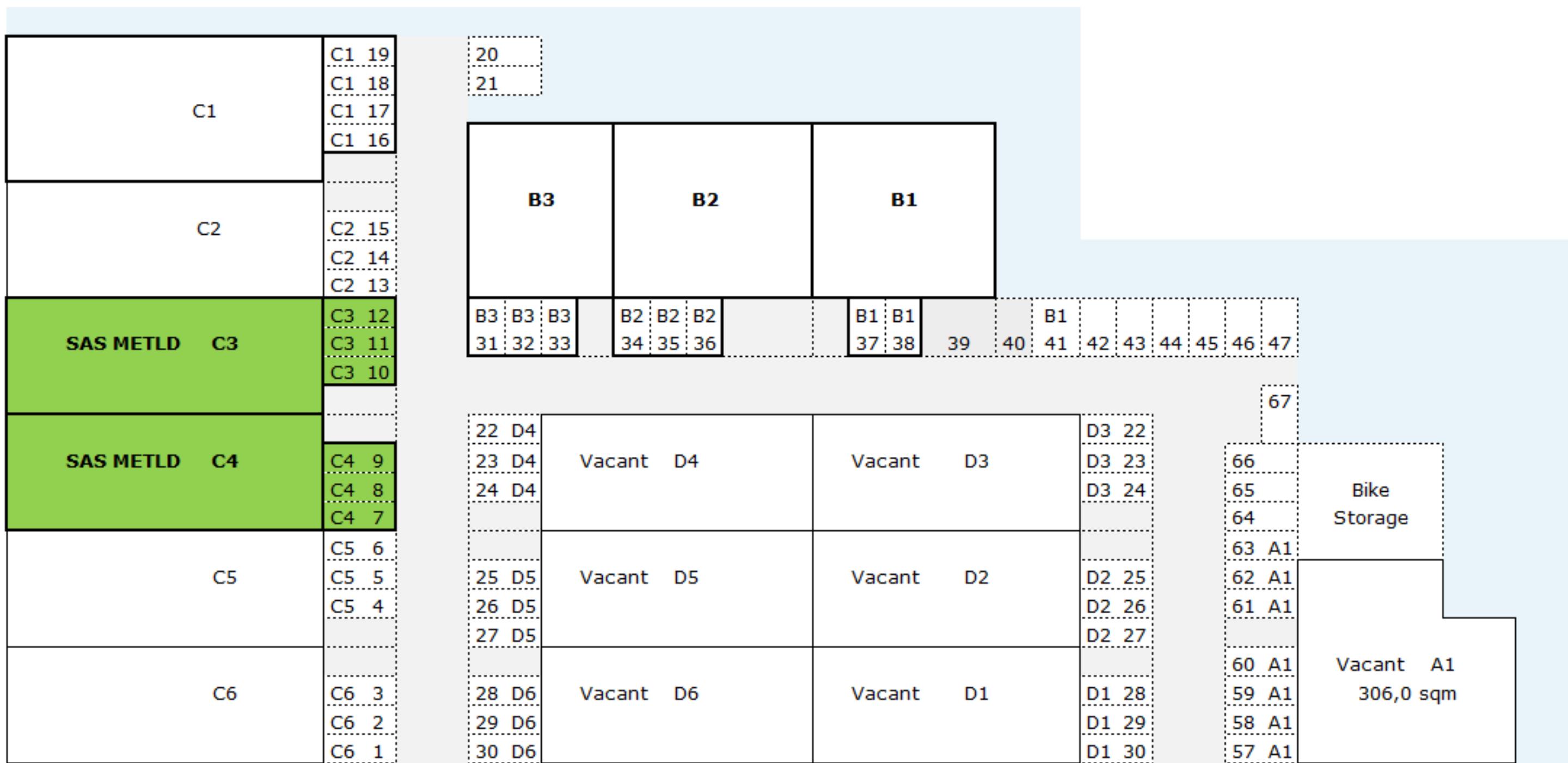
Au niveau régional :

ARS (santé, environnement) : www.ars.sante.fr

DREAL (logement) : <https://www.ecologie.gouv.fr/services-deconcentres-des-ministères>

Informations sur le radon :

Institut de radioprotection et de sûreté nucléaire (risque, mesure) : www.irsn.fr/radon



Dossier : 23047

Tableau de surfaces

Département : LOIRE ATLANTIQUE
 Commune : SAINT-HERBLAIN
 Adresse : 14, rue Robert Schuman
 Références cadastrales : CV 29-30-31-32-43
 Bâtiment : A / B / C / D
 Etage : RDC / R+1

CELLULES		SDP		
NOM	RDC	R+1	TOTAL	
A1	224.63	77.05	301.68	
TOTAL A	224.63	77.05	301.68	
B1	196.59	69.81	266.4	
B2	200.28	72.35	272.63	
B3	196.59	69.86	266.45	
TOTAL B	593.46	212.02	805.48	
C1	267.22	85.62	352.84	
C2	222	75.72	297.72	
C3	224.27	75.72	299.99	
C4	226.54	75.72	302.26	
C5	228.8	75.78	304.58	
C6	226.54	72.91	299.45	
TOTAL C	1395.37	461.47	1856.84	
D1	257.18	72.08	329.26	
D2	265.39	74.4	339.79	
D3	259.16	71.9	331.06	
D4	259.16	72.12	331.28	
D5	265.27	74.63	339.9	
D6	262.71	71.74	334.45	
TOTAL D	1568.87	436.87	2005.74	
TOTAL	3782.33	1187.41	4969.74	

SDP total du site : 4969.74 m²

Les surfaces de plancher sont calculées au nu intérieur des murs de façade.

Les surfaces inférieures à 1m80 de hauteur ne sont pas comptabilisés.



BUREAU
VERITAS

DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE – Tertiaire (6.2.neuf)

Décret n° 2006-1114 du 5 septembre 2006, Décret n° 2006-1147 du 14 septembre 2006, Arrêtés du 15 septembre 2006, Arrêté du 21 septembre 2007, Arrêté du 24 décembre 2012, Arrêtés du 31 Mars 2021

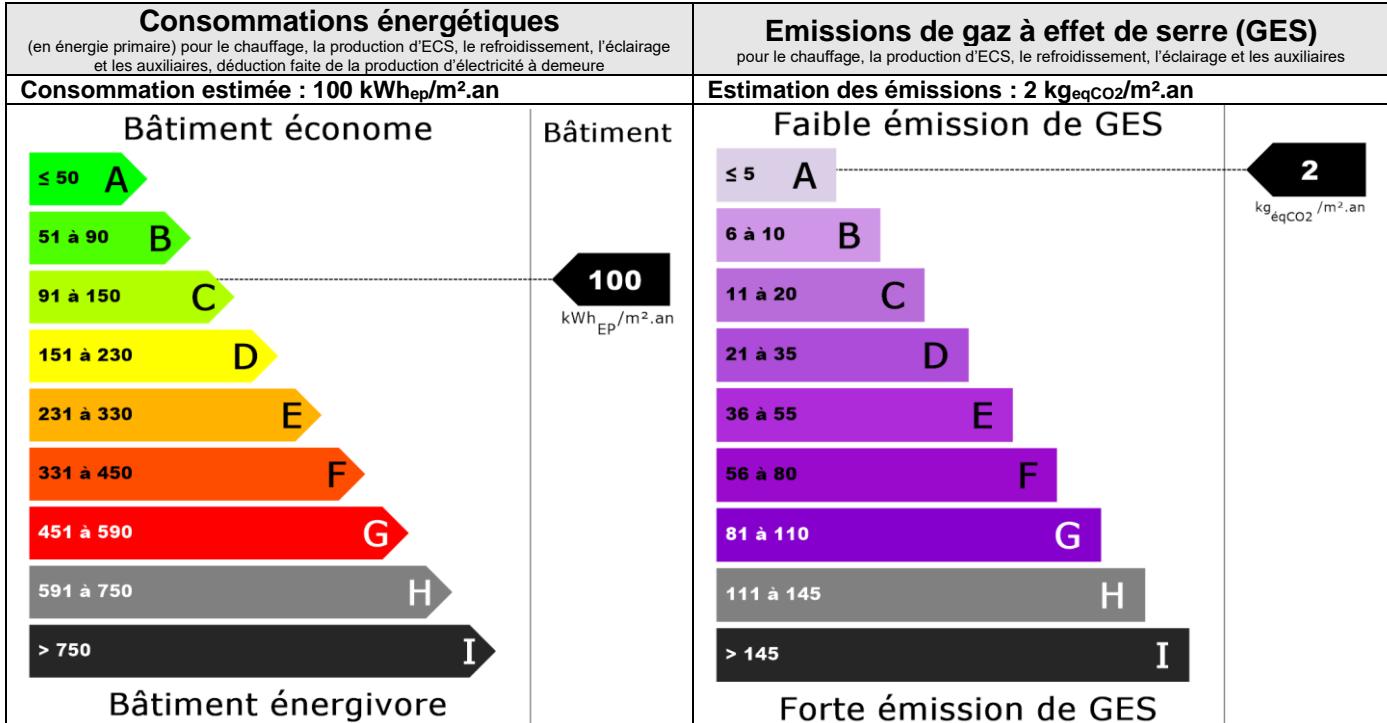
A INFORMATIONS GENERALES	
Date du rapport :	23/05/2023
N° de rapport :	19042695-1/C/MB
Valable jusqu'au :	22/05/2033
Type de bâtiment :	Tertiaire
Type d'activités :	
Année de construction :	2023
Surface utile :	1 898 m ²
Adresse :	14 rue Robert Schuman BATIMENT C 44800 SAINT-HERBLAIN INSEE : 44162
Etage :	Référence ADEME : 2344T1830829W Diagnostiqueur : BLOT Magalie
Propriétaire :	Gestionnaire ou syndic (s'il y a lieu) :
Nom : AXESS SUD ATLANTIQUE	Nom :
Adresse : 8 Rue Henri Rochefort 75017 PARIS	Adresse :

B CONSOMMATIONS ANNUELLES PAR ENERGIE
--

Obtenues par la méthode Th-BCE, approuvée par l'arrêté du 20 juillet 2011, prix moyen des énergies indexés au 08/10/2021

	Consommations en énergies finales (détail par énergie et par usage en kWh _{ef})	Consommations en énergie primaire (détail par usage en kWh _{ep})	Frais annuels d'énergie en € (TTC)
Chauffage	Electrique 60 156	138 358	9 640.00 €
Eau chaude sanitaire			
Refroidissement			
Eclairage	Electrique 22 647	52 088	3 629.00 €
Auxiliaires	Electrique 412	947	66.00 €
Production d'électricité à demeure	Electrique 72 176	166 005	
Consommations d'énergie pour les usages recensés	Electrique 158 269	191 393	13 335.00 € ⁽¹⁾

⁽¹⁾coût éventuel des abonnements inclus





C DESCRIPTIF DU LOT ET DE SES EQUIPEMENTS

C.1 DESCRIPTIF DU LOGEMENT

TYPE(S) DE MUR(S)

Intitulé	Type	Surface (m ²)	Donne sur	Epaisseur (cm)	Isolation
Bardage double peau blanc/clair		901.71	Extérieur	Inconnue	Résistance : 5 m ² .K/W (répartie)
Longrine extérieure		37.8	Extérieur	Inconnue	Extérieure
Bardage double peau blanc/clair mezzanine		196.34	Extérieur	Inconnue	Résistance : 8 m ² .K/W (répartie)
Bardage double peau		91.51	Extérieur	Inconnue	Résistance : 5 m ² .K/W (répartie)
Bardage double peau mezzanine		109.59	Extérieur	Inconnue	Résistance : 8 m ² .K/W (répartie)

TYPE(S) DE TOITURE(S)

Intitulé	Type	Surface (m ²)	Donne sur	Isolation
Bac acier + isolant	Toiture en bac acier	1 431.52	Extérieur	Résistance : 4 m ² .K/W (extérieure)

TYPE(S) DE PLANCHER(S) BAS

Intitulé	Type	Surface (m ²)	Donne sur	Isolation
Dallage sur terre-plein	Dalle béton	1 467.52	Terre-plein	Non isolé



TYPE(S) DE MENUISERIE(S)

Intitulé	Type	Surface (m ²)	Donne sur	Présence de volets	Remplissage en argon
Portes	Porte isolée avec double vitrage	36			
Portes sectionnelles	Métallique Opaque pleine	54			
PV01	Portes-fenêtres battantes, Menuiserie métallique à rupture de pont thermique VIR - double vitrage vertical (e = 16 mm)	13.2		Non	Oui
FE01	Portes-fenêtres battantes, Menuiserie métallique à rupture de pont thermique VIR - double vitrage vertical (e = 16 mm)	14.4		Non	Oui
FE03	Fenêtres battantes, Menuiserie métallique à rupture de pont thermique VIR - double vitrage vertical (e = 16 mm)	2		Non	Oui
FE02	Fenêtres battantes, Menuiserie métallique à rupture de pont thermique VIR - double vitrage vertical (e = 16 mm)	21.6		Non	Oui

C.2 DESCRIPTIF DU SYSTÈME DE CHAUFFAGE

Type de système	Type d'énergie	Puissance	Rendement	Date de Fabrication	Surface chauffée	Réseau isolé	Insp. > 15 ans	Individuel / Collectif
Générateur effet joule Aerothermes électriques FRIGO PANTHER x6	Electrique			2023	1 420 .14		Non requis	Individuel
Générateur effet joule Convecteurs électriques ATLANTIC NF**	Electrique			2023	477.6 8		Non requis	Individuel

Types d'émetteurs liés aux systèmes de chauffage

Autre émetteur à effet joule (surface chauffée : 1420.14 m²)

Autre émetteur à effet joule (surface chauffée : 477.68 m²)

C.3 DESCRIPTIF DU SYSTÈME D'EAU CHAUDE SANITAIRE ET DE CLIMATISATION

TYPE(S) DE SYSTEME(S) D'EAU CHAUDE SANITAIRE

Type de système	Type d'énergie	Puissance	Rendement	Veilleuse	Date de Fabrication	Individuel / Collectif
Chauffe-eau vertical ATLANTIC 15I X6	Electrique					Individuel

TYPE(S) DE SYSTEME(S) DE CLIMATISATION - AUCUN -

C.4 DESCRIPTIF DU SYSTÈME DE VENTILATION

TYPE DE SYSTEME DE VENTILATION

Type de système

Ventilation par ouverture de fenêtres

C.5 DESCRIPTIF DU SYSTÈME D'ECLAIRAGE



TYPE DE SYSTEME D'ECLAIRAGE

C.6 DESCRIPTIF DES EQUIPEMENTS UTILISANT DES ENERGIES RENOUVELABLES

Type d'installation	Production d'énergie (kWhep/m ² /an)
Panneaux photovoltaïques	NC
Quantité d'énergie d'origine renouvelable apportée au bâtiment :	166005

D NOTICE D'INFORMATION

Pourquoi un diagnostic

- Pour informer le futur locataire ou acheteur ;
- Pour comparer différents locaux entre eux ;
- Pour inciter à effectuer des travaux d'économie d'énergie et contribuer à la réduction des émissions de gaz à effet de serre.

Factures et performance énergétique

La consommation est estimée sur la base de factures d'énergie et des relevés de compteurs d'énergie. La consommation ci-dessus traduit un niveau de consommation constaté. Ces niveaux de consommations peuvent varier de manière importante suivant la qualité du bâtiment, les équipements installés et le mode de gestion et d'utilisation adoptés sur la période de mesure.

Energie finale et énergie primaire

L'énergie finale est l'énergie que vous utilisez chez vous (gaz, électricité, fioul domestique, bois, etc.). Pour que vous disposiez de ces énergies, il aura fallu les extraire, les distribuer, les stocker, les produire, et donc dépenser plus d'énergie que celle que vous utilisez en bout de course.

L'énergie primaire est le total de toutes ces énergies consommées.

Variation des conventions de calcul et des prix de l'énergie

Le calcul des consommations et des frais d'énergie fait intervenir des valeurs qui varient sensiblement dans le temps. La mention « prix de l'énergie en date du... » indique la date de l'arrêté en vigueur au moment de l'établissement du diagnostic. Elle reflète les prix moyens des énergies que l'Observatoire de l'Énergie constate au niveau national.

Constitution de l'étiquette énergie

La consommation d'énergie indiquée sur l'étiquette énergie est le résultat de la conversion en énergie primaire des consommations d'énergie du bien indiquée par les compteurs ou les relevés.

Energies renouvelables

Elles figurent sur cette page de manière séparée. Seules sont estimées les quantités d'énergie renouvelable produite par les équipements installés à demeure.

Differences entre les types de DPE

Contrairement au DPE vente tenant compte de toutes les consommations énergétiques facturées, le DPE construction ne tient compte que des consommations de chauffage, eau chaude sanitaire, refroidissement, éclairage et auxiliaires.

Conseils pour un bon usage

En complément de l'amélioration de son local (voir page suivante), il existe une multitude de mesures non coûteuses ou très peu coûteuses permettant d'économiser de l'énergie et de réduire les émissions de gaz à effet de serre. Ces mesures concernent notamment le chauffage et le refroidissement, l'eau chaude sanitaire, le confort d'été, l'éclairage...

Gestionnaire énergie

- Mettez en place une planification énergétique adaptée à votre entreprise.

E RECOMMANDATIONS D'AMELIORATION ENERGETIQUE

Sont présentées dans le tableau suivant quelques mesures visant à réduire vos consommations d'énergie. Examinez-les, elles peuvent vous apporter des bénéfices.

Mesures d'amélioration

Commentaires :

DS
DB DS
BDN



Selon la note de calculs thermiques M3C INGENIERIE du 09/05/2023.
Les panneaux photovoltaïques n'étaient pas posés le jour de la visite.
La note de calculs thermiques indique 232 en nombre de capteurs photovoltaïques, le nombre indiqué sur le plan fourni est 357 suivant IMPLANTATION DE PRINCIPE DES PANNEAUX PHOTOVOLTAIQUES

Les travaux sont à réaliser par un professionnel qualifié.

Pour plus d'informations : www.ademe.fr ou www.logement.gouv.fr

F CACHET DU DIAGNOSTIQUEUR

Signature

Etablissement du rapport :

Fait à SAINT HERBLAIN le 23/05/2023

Cabinet : BUREAU VERITAS EXPLOITATION

Nom du responsable : THEBAUD Damien

Désignation de la compagnie d'assurance : MSIG Insurance Europe AG

N° de police : F210.16.0414.

Date de validité : 31/12/2023

Date de visite : 23/05/2023

Le présent rapport est établi par BLOT Magalie dont les compétences sont certifiées par : BUREAU VERITAS
CERTIFICATION 9 COURS DU TRIANGLE 92937 PARIS LA DEFENSE

N° de certificat de qualification : 14293256

Date d'obtention : 03/04/2023

Version du logiciel utilisé : AnalyseImmo DPE 3CL 2021 version 4.1.1

DB DS
BDN DS



CERTIFICAT DE QUALIFICATION

BUREAU VERITAS
Certification



Certificat

Atribué à

Magalie BLOT

Bureau Veritas Certification certifie que les compétences de la personne mentionnée ci-dessus répondent aux exigences des arrêtés relatifs aux critères de certification de compétences ci-dessous pris en application des articles L271-6 et R 271.1 du Code la Construction et de l'Habitation et relatifs aux critères de compétence des personnes physiques réalisant des dossiers de diagnostics techniques tels que définis à l'article L271-4 du code précité

DOMAINES TECHNIQUES

	Référence des arrêtés	Date de certification originale	Validité du certificat *
DPE avec mention	Arrêté du 24 Décembre 2021 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique et des organismes de formation et d'accréditation des organismes de certification	03/04/2023	02/04/2030
DPE sans mention	Arrêté du 24 Décembre 2021 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique et des organismes de formation et d'accréditation des organismes de certification	03/04/2023	02/04/2030
Amiante sans mention	Arrêté du 24 Décembre 2021 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique et des organismes de formation et d'accréditation des organismes de certification	04/05/2022	03/05/2029
Amiante avec mention	Arrêté du 24 Décembre 2021 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique et des organismes de formation et d'accréditation des organismes de certification	04/05/2022	03/05/2029

Date : 17/02/2023
Numéro du certificat : 14293256

Laurent Croguennec, Président

* Sous réserve du respect des dispositions contractuelles et des résultats positifs des surveillances réalisées, ce certificat est valable jusqu'au : voir ci-dessus.
Des informations supplémentaires concernant le périmètre de ce certificat ainsi que l'applicabilité des exigences du référentiel peuvent être obtenues en consultant l'organisme.
Pour vérifier la validité de ce certificat, vous pouvez aller sur <http://www.bureauveritas.fr/certification-diag>
Adresse de l'organisme certificateur : Bureau Veritas Certification France
Le Triangle de l'Arche, 9 cours du Triangle 92937 Paris-la-Défense CEDEX



**AUTORISATION DE COMMUNICATION À UN TIERS
DES DONNÉES D'UN OU PLUSIEURS SITES DE CONSOMMATION
RACCORDES AU RÉSEAU PUBLIC DE DISTRIBUTION**

La société **METLD** société par actions simplifiée, au capital de 100.000 euros, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nantes (France) sous le numéro 850 901 000, dont le siège social est 1 rue Guglielmo Marconi 44800 Saint-Herblain.

Représentée par son Président Monsieur **BELLANGER Dimitri Noel**,

Ci-après désigné « **le Mandant** »,

(e-mail du contact/représentant) :

- **BELLANGER Dimitri Noel:**

Tel : 06.11.92.35.96 - d.bellanger@begreen-group.com

Donne par les présentes, mandat à :

La société **ATOM SNC**, société en nom collectif au capital de 2 051 900 euros, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris (France) sous le numéro 911 473 395, dont le siège social est 33 Rue François 1er – 75008 Paris,

Représentée par son Gérant Monsieur **BAKKER Diederik**,

Ci-après désigné « **le Mandataire** »,

(e-mail du contact/représentant) :

- **BAYLISS Richard:**

Tel : 06.65.85.87.38 - richard.bayliss@deacapital.com)

De collecter, en son nom et pour son compte, auprès des gestionnaires de réseaux et fournisseurs d'énergies, d'eau et déchets les données devant être obligatoirement transmises en application de dispositions légales ou règlementaires.

Le(s) compteur(s) concerné(s) sera(seront) mentionné(s) à la livraison de l'Ensemble Immobilier.

En tant que de besoin, le Mandant délègue également au Mandataire la transmission des données sur la plateforme numérique « OPERAT » (plateforme de l'Etat de recueil des données énergétiques tertiaires).

Le **Mandant** accepte expressément que ses données personnelles soient conservées par le **Mandataire** à des fins de gestion et de traçabilité. Cette autorisation est valable pour une durée d'un (1) an à compter de sa date de signature, renouvelable tacitement douze (12) fois maximum, et dans la limite : soit de la fin de la durée du Bail (en ce compris ses renouvellements), soit jusqu'au départ effectif des Locaux Loués, chacune de ces deux situations annulant immédiatement la validité de ce mandat.

Conformément à la loi Informatique et Libertés du 6 janvier 1978 ainsi qu'au Règlement Général sur la Protection des Données applicable au 25 mai 2018, le **Mandant** dispose d'un droit d'accès, de rectification, de suppression et d'opposition pour motifs légitimes sur l'ensemble des données le

DS
DB
BDN

concernant qu'il pourra exercer sur simple demande auprès du **Mandataire** (par mail à : richard.bayliss@deacapital.com).

Noms, prénoms et signatures des représentants et cachets des entreprises.

Pour le Mandant,

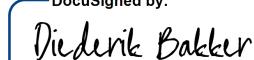
« Bon pour mandat »

DocuSigned by:

Bellanger Dimitri Noël
22B50DBA68D4F7...
06-Mar-2024 | 8:28 PM CET

Pour le Mandataire,

« Bon pour acceptation de mandat »

DocuSigned by:

Diederik Bakker
19678C24F5EA4D5...
18-Mar-2024 | 5:32 PM CET