
BAIL COMMERCIAL

ENTRE

SCI PROXIMA ST HERBLAIN

En qualité de *Bailleur*

ET

METLD

En qualité de *Preneur*

Mai 2025

ENTRE LES SOUSSIGNÉES :

1. La société **Proxima St Herblain**, société civile immobilière dont le siège social est situé 34 boulevard des Italiens à Paris 9^{ème} (75009) et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 899 438 154,

représentée par son Gérant, la société **ETERNAM**, société par actions simplifiée dont le siège social est situé 50 boulevard Haussmann à Paris (75009), société de gestion de portefeuille agréée par l'AMF sous le numéro GP-19000040 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 538 184 128,

elle-même représentée par Jonathan Donio, dûment habilité à l'effet des présentes,

le « **Bailleur** »,

ET

2. La société **METLD**, société par actions simplifiée dont le siège social est situé 38 boulevard François Mitterrand à Saint-Herblain (44800) et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nantes sous le numéro 850 901 000,

représentée par Dimitri Bellanger, en sa qualité de Président, dûment habilité à l'effet des présentes,

le « **Preneur** »,

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

SOMMAIRE

1.	OBJET – REGIME JURIDIQUE DU BAIL.....	4
2.	DESIGNATION DES LOCAUX LOUÉS	5
3.	DESTINATION DES LOCAUX LOUÉS	6
4.	DATE DE PRISE D'EFFET – DUREE	7
5.	LOYER.....	7
6.	CHARGES, TRAVAUX, IMPOTS, CONTRIBUTIONS, TAXES ET REDEVANCES.....	13
7.	ENTRETIEN ET MAINTENCANCE DES LOCAUX LOUES PAR LE PRENEUR – RESPECT DE LA REGLEMENTATION – DELEGATION DE LA GESTION TECHNIQUE DES LOCAUX LOUES.....	21
8.	TRAVAUX EXECUTES PAR LE BAILLEUR EN COURS DE BAIL.....	29
9.	RENOUVELLEMENT DU BAIL OU REFUS DE RENOUVELLEMENT.....	30
10.	CONDITIONS DE JOUSSANCE ET D'EXPLOITATION DES LOCAUX LOUÉS PAR LE PRENEUR.....	30
11.	LOCATION-GERANCE - SOUS-LOCATION - CESSION – DOMICILIATION	32
12	RESTITUTION DES LOCAUX LOUÉS	37
13	ASSURANCES	40
14	SINISTRES	43
15	VISITE DES LOCAUX LOUÉS.....	44
16	SANCTIONS - CLAUSE RÉSOLUTOIRE	45
17	ENVIRONNEMENT.....	46
18	DECLARATIONS DU PRENEUR.....	49
19	FACULTE DE SUBSTITUTION PAR LE BAILLEUR.....	49
20	STIPULATIONS DIVERSES.....	49
21	LISTE DES ANNEXES	52
22	SIGNATURE ELECTRONIQUE.....	52

EXPOSE PREALABLE

- (A) Le Bailleur est propriétaire d'un ensemble immobilier situé 3 rue du Charron à Saint-Herblain (44800) (ci-après l'« **Ensemble Immobilier** »), composé de plusieurs bâtiments, dont le bâtiment 2 à usage de bureau (ci-après l' « **Immeuble** »).au sein duquel le Preneur a manifesté son souhait de prendre à bail des locaux.
- (B) Les Parties se sont en conséquence rapprochées afin de conclure le présent bail commercial (ci-après le « **Bail** »).
- (C) Les Parties reconnaissent que :
- le Bail constitue un accord global et cohérent, satisfaisant pour chacune d'entre elles, au titre de la prise à bail par le Preneur des Locaux Loués (tel que ce terme est défini à l'article 2 ci-après); et
 - toutes les clauses du Bail ont été négociées de gré à gré entre elles en prenant en considération les obligations réciproques souscrites par chacune d'elles dans l'ensemble du Bail. En tant que de besoin, les Parties déclarent qu'elles ont veillé à écarter tout déséquilibre significatif tel que mentionné à l'article 1171 du Code civil.

En outre, les Parties reconnaissent avoir librement négocié entre elles l'ensemble des termes et conditions du Bail, aucune condition n'ayant été soustraite à la discussion des Parties. Les Parties déclarent par conséquent que le Bail constitue un contrat de gré à gré au sens de l'article 1110 du Code civil.

Enfin, les Parties déclarent (i) avoir chacune sollicité auprès de l'autre Partie, préalablement aux présentes, l'ensemble des informations ayant une importance déterminante de son consentement pour la signature du Bail et (ii) se satisfaire des réponses apportées par l'autre Partie. Chaque Partie reconnaît en conséquence l'exécution par l'autre Partie, lors de la conclusion du Bail, de son devoir légal d'information au sens de l'article 1112-1 du Code civil.

- (D) Toute référence dans le Bail à un « **Article** » ou une « **Annexe** » doit être interprétée comme une référence au préambule, un article ou une annexe du Bail.
- (E) Le présent Bail annule et remplace tout autre accord écrit ou oral antérieur à ce jour, entre le Bailleur et le Preneur et qui aurait pour objet la prise à bail des Locaux Loués.
- (F) Le présent exposé ainsi que les documents joints au Bail font partie intégrante du présent Bail et sont dotés de la même force juridique que les autres stipulations du Bail.

CECI ETANT EXPOSE, IL A ETE ARRETE ET CONVENU CE QUI SUIT :

1. OBJET – REGIME JURIDIQUE DU BAIL

Le Bailleur donne à bail au Preneur qui accepte, les Locaux Loués décrits à l'Article 2, conformément aux charges, clauses et conditions suivantes et dans le respect de la loi ou de tous textes applicables à des biens immeubles, et notamment des dispositions des articles L.145-1 à L.145-12, L.145-14 à L.145-60, R.145-1 à R.145-11, R. 145-20 à R.145-33 et R.145-

35 à R.145-38 et D. 145-12 à D.145-19 et D.145-34 du Code de Commerce, de celles non abrogées du décret du 30 septembre 1953 modifié et des textes subséquents qui viendraient à modifier la réglementation des baux commerciaux, ainsi qu'aux stipulations énoncées par le Bail.

Dans l'hypothèse où, pour une raison quelconque, le statut des baux commerciaux ne trouverait pas à s'appliquer de plein droit aux présentes, les Parties déclarent, en tant que de besoin, soumettre conventionnellement les présentes au statut des baux commerciaux, dans l'intégralité de ses dispositions.

L'intégralité des clauses et conditions du Bail sont applicables à compter de ce jour.

2. DESIGNATION DES LOCAUX LOUÉS

2.1 Le Bailleur donne à bail au Preneur, qui accepte, les locaux suivants :

- des locaux à usage de bureaux d'une surface de 300 m² environ, situés au premier (1^{er}) étage de l'Immeuble,
 - treize (13) emplacements de stationnement situés à l'extérieur,
- (ci-après les « **Locaux Loués** »).

Un plan des Locaux Loués est annexé au Bail (**Annexe1**).

2.2 Il est précisé que toute différence entre, d'une part (i) les surfaces mentionnées au Bail et/ou celles résultant des plans annexés et, d'autre part (ii) les dimensions réelles des Locaux Loués, ne sauraient justifier réduction ou augmentation de loyer, les Parties se référant à la consistance des Locaux Loués tels qu'ils existent au jour de la conclusion du Bail.

Les Parties conviennent expressément que les Locaux Loués forment un tout unique et indivisible dans l'intention des Parties, de telle sorte qu'aucun sous-locataire éventuellement autorisé à sous-louer les Locaux Loués dans les conditions de l'Article 11.2, ne puisse opposer quelque droit que ce soit au Bailleur.

Le Preneur déclare avoir une parfaite connaissance de l'Ensemble Immobilier, l'Immeuble et des Locaux Loués.

2.3 Le présent Bail porte sur les Locaux Loués tels qu'ils existent, s'étendent, se poursuivent et sans qu'il soit besoin d'en faire plus ample désignation à la demande du Preneur qui déclare parfaitement les connaître pour les avoir visités antérieurement à la signature du Bail avec l'aide de tous sachants mandatés par lui, et effectué tout contrôle des éléments et équipements techniques constitutifs des Locaux Loués et effectué toute étude technique, juridique, fiscale, comptable et financière.

Le Preneur reconnaît et accepte qu'à la prise d'effet du Bail, les Locaux Loués lui seront délivrés dans l'état dans lequel ils sont et qu'ils ne feront l'objet d'aucun de remise en état suite au départ anticipée du précédent locataire, de mise aux normes ni aucun travaux de réfection, ce que le Preneur accepte expressément.

C'est donc en toute connaissance de cause que le Preneur déclare expressément accepter de prendre possession des Locaux Loués dans l'état où ils se trouveront à la Date de Prise d'Effet du Bail (tel que ce terme est défini à l'Article 4.1 ci-après), sans exception ni réserve et sans recours à l'encontre du Bailleur en raison de leur surface ou de leur état et sans garantie de la part de ce dernier pour quelque cause que ce soit, notamment en raison de leur non-conformité à la réglementation en vigueur et/ou de leur adaptation à l'activité du Preneur. En conséquence, le Preneur considère que (i) l'obligation de délivrance des Locaux Loués aura été parfaitement remplie par le Bailleur par la seule remise des clés des Locaux Loués et (ii)

qu'il ne pourra refuser la prise de possession des Locaux Loués pour quelque raison que ce soit ni exiger du Bailleur, lors de ladite prise de possession ni en cours du Bail, aucun travaux (qu'il s'agisse de travaux de réfection, de mise en conformité, de mise aux normes) notamment en raison de l'état des Locaux Loués, aucune modification, remplacement, adjonction (notamment en matière de sécurité) ou transformation quelconque et/ou le paiement d'une indemnité quelconque par le Bailleur et/ou une quelconque réduction de toute somme due par le Preneur au titre du Bail.

Le Preneur fera ainsi son affaire personnelle, sans recours contre le Bailleur, de la réalisation, dans le respect des stipulations de l'Article 8, de tous travaux nécessaires à l'exploitation et l'occupation par le Preneur des Locaux Loués.

Le Preneur s'engage à respecter l'ensemble des règles qui seront applicables aux Locaux Loués et à l'Immeuble et/ ou l'Ensemble Immobilier, présentes ou à venir et notamment à l'ensemble des règles (statuts, règlements ou autre) applicables à toute association (ASL, AFUL), copropriété ou autre organisation de ce type existante ou qui serait mise en place ultérieurement au sein de l'Immeuble ou entre l'Immeuble et d'autres immeubles environnants.

3. DESTINATION DES LOCAUX LOUÉS

- 3.1** Le Preneur devra utiliser les Locaux Loués conformément aux articles 1728 et 1729 du Code civil paisiblement et à usage exclusif de bureaux non ouverts au public (au sens de la réglementation Code du travail), à l'exclusion de tout autre usage et activité.
- Aucune marchandise n'y sera entreposée ni exposée à la vente et les emplacements de stationnement devront être utilisés uniquement pour le stationnement d'un maximum d'une (1) voiture de tourisme par emplacement.
- D'une façon générale, 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 ou adjoindre à cette activité des activités connexes ou complémentaires.
- 3.2** Le Preneur devra se conformer aux lois, règlements et prescriptions administratives, et s'engage en particulier à ne pas entreprendre dans les Locaux Loués une activité soumise à autorisation quelconque sans avoir au préalable obtenu une telle autorisation.
- L'activité autorisée ne devra donner lieu à aucune contravention, ni à aucune plainte ou réclamation de la part de qui que ce soit, et notamment des autres occupants de l'Immeuble et/ ou l'Ensemble Immobilier.
- 3.3** Le Bailleur se réserve le droit de louer d'autres locaux dans l'Immeuble et/ ou l'Ensemble Immobilier à toute société tierce, le Bailleur n'accordant aucune exclusivité au profit du Preneur.
- 3.4** Le Preneur déclare faire son affaire personnelle des autorisations qui seraient, le cas échéant, nécessaires à l'exercice de son activité dans les Locaux Loués, notamment agréments et autres.
- Il s'oblige à se conformer et à exécuter à ses seuls frais, redevances, risques et périls pendant toute la durée du Bail, tous règlements et arrêtés, injonctions administratives ou toutes autres réglementations les concernant, le tout de manière que le Bailleur ne soit jamais ni recherché ni inquiété à ce sujet.

4. DATE DE PRISE D'EFFET – DUREE

4.1 Date de Prise d'Effet du Bail

Il est convenu entre les Parties que le Bail prendra effet le **13 mai 2025** (la « **Date de Prise d'Effet du Bail** »).

4.2 Durée

4.2.1 Le Bail est conclu pour une **durée de neuf (9) années entières et consécutives** qui commencera à courir au jour de la Date de Prise d'Effet du Bail telle que définie à l'Article 4.1.

4.2.2 Le Preneur aura la faculté, conformément aux dispositions de l'article L145-4 du Code de Commerce de résilier le Bail à l'expiration de chaque période triennale.

Le Bail cessera par la délivrance d'un congé notifié avec un préavis de six (6) mois.

Cette clause constitue une condition essentielle et déterminante sans laquelle le Bailleur n'aurait pas conclu le Bail.

Par ailleurs, et par dérogation aux dispositions de l'article L.145-4 du Code de commerce, le Preneur déclare dès à présent qu'il entend donner congé par acte extrajudiciaire uniquement et qu'il renonce, par conséquent, à délivrer congé par lettre recommandée avec accusé de réception, tout congé notifié par ce moyen étant, dans la commune intention des Parties, nul et de nul effet.

Faute d'avoir été notifié conformément aux stipulations ci-dessus, tout congé du Preneur ou du Bailleur sera considéré de plein droit comme nul et de nul effet.

Le Preneur reconnaît que le présent rappel des formes, de délai et de préavis impératifs du congé constitue un avertissement suffisant et que le Bailleur ne sera en aucun cas tenu de l'alerter dans le cas où il ne les respecterait pas.

4.2.3 De convention expresse entre les Parties, il est précisé que en cas de résiliation anticipée du Bail en application de la clause résolutoire stipulée à l'Article 16.2 ou dans le cadre de toute procédure collective du Preneur, ce dernier sera redevable envers le Bailleur d'une indemnité conventionnelle forfaitaire et définitive (ayant uniquement pour objet de dédommager le Bailleur du fait de résiliation du Bail avant une date pour laquelle le Preneur était en droit de congé si le Bail n'était pas résilié, et sans préjudice de toute autre dédommagement du Bailleur en application d'autres clauses du Bail et pour tout autre préjudice subi par ce dernier) qu'il devra verser au Bailleur, à première demande de ce dernier, et qui, dans la commune intention des Parties et par dérogation à l'article 1760 du Code civil, sera égale :

- à la somme de l'ensemble des Loyers calculés sur la base du dernier Loyer hors taxes en vigueur à la date de résiliation anticipée du Bail, et ce, pour la période courant de la date d'effet de la résiliation du Bail jusqu'à la prochaine date pour laquelle le Preneur était en droit de donner un congé si le Bail n'était pas résilié,
- et ce, même si le Bailleur a reloué les Locaux Loués.

5. LOYER

5.1 Montant du Loyer

Le Bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel hors taxes et hors charges fixé à **QUARANTE TROIS MILLE CINQ CENT EUROS HORS TAXES ET HORS CHARGES (43.500 € HT ET HC)** (le

« Loyer »).

Le Loyer annuel est global, toutes surfaces confondues, et est indépendant d'une utilisation effective des Locaux Loués.

5.2 Exigibilité du Loyer

Le Loyer, indexé dans les conditions de l'Article 5.5 sera divisé par quarts, payables d'avance les 1^{er} janvier, 1^{er} avril, 1^{er} juillet et 1^{er} octobre de chaque année à compter de la Date de Prise d'Effet du Bail.

Si la Date de Prise d'Effet du Bail intervient en cours d'un trimestre, le premier terme de loyer sera calculé *prorata temporis*, en fonction du temps restant à courir jusqu'à la fin du trimestre alors en cours.

5.3 Régime fiscal - TVA

Le Bailleur ayant opté pour l'assujettissement du Loyer à la taxe sur la valeur ajoutée (TVA) en application de l'article 260, 2^o-b du Code Général des Impôts, le Preneur s'engage à acquitter entre les mains du Bailleur ladite TVA en sus du Loyer ci-dessus fixé (ainsi que la TVA afférente aux accessoires de loyer conformément aux articles 266 I a) et 267 I) du Code Général des Impôts), étant précisé que le Loyer ainsi que toutes sommes dues au titre du présent Bail, s'entendent hors TVA.

Le Preneur s'engage, en conséquence, à acquitter entre les mains du Bailleur, en sus desdits Loyers et accessoires, le montant de la taxe sur la valeur ajoutée ou de toute autre taxe nouvelle complémentaire ou de substitution qui pourrait être créée, au taux légalement en vigueur au jour de chaque règlement, et ce, nonobstant le fait que le Preneur soit ou non redevable de la TVA.

Si pour une raison quelconque autre que la remise en cause par l'administration fiscale de la validité de l'option pour la TVA sur les Loyers, le 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, et ce, quand bien même ladite taxe serait légalement à la charge du Bailleur.

5.4 Modalités de paiement du Loyer et de ses accessoires

Le Loyer en principal et accessoires, charges, et taxes dues par le Preneur au Bailleur en application du Bail, devront être payées par le Preneur par virement sur le compte bancaire du Bailleur aux mêmes dates d'exigibilités que celles visées à l'Article 5.2. A cette fin, le Bailleur a remis au Preneur son relevé d'identité bancaire, ce que le Preneur reconnaît expressément.

Les virements devront être effectués valeur premier jour ouvrable du terme exigible.

En cas de non-respect par le Preneur de son engagement ci-dessus ayant pour conséquence de laisser une somme impayée à son échéance normale, il sera fait application des stipulations de l'Article 16.1.2.

En cas de changement de domiciliation bancaire, le Bailleur communiquera au Preneur ses nouvelles références bancaires par lettre recommandée avec accusé de réception signée par une personne dûment habilitée.

5.5 Indexation

5.5.1 Choix de l'indice

Le Loyer sera indexé proportionnellement à la hausse comme à la baisse, chaque année, à la date anniversaire de la Date de Prise d'Effet du Bail, en fonction de la variation de l'indice des loyers des loyers des activités tertiaires (« **ILAT** ») publié trimestriellement par l'INSEE, et pour la première fois, à la première date anniversaire de la Date de Prise d'Effet du Bail, **soit au 13 Mai 2026**.

Les Parties déclarent et reconnaissent que leur volonté porte sur le principe de l'indexation du Loyer et que la stipulation du choix de l'indice en constitue une simple application.

Les Parties déclarent et reconnaissent que cet indice est en relation directe avec la convention, conformément aux dispositions de l'article L.112-2 du Code monétaire et financier.

Pour la première année, il sera procédé à l'indexation du Loyer, en prenant pour loyer de référence le Loyer stipulé à l'Article 5.1 et :

- pour indice de référence, le dernier ILAT publié par l'INSEE à la Date de Prise d'Effet du Bail,
- pour indice de comparaison, l'ILAT du même trimestre de l'année suivante.

Pour les années ultérieures, il sera procédé à l'indexation du Loyer annuel, en prenant pour loyer de référence, le Loyer tel qu'il résultera de l'indexation précédente et :

- pour indice de référence, l'indice de comparaison ayant servi à la précédente indexation du loyer,
- pour indice de comparaison, l'indice du même trimestre de l'année suivante.

5.5.2 Caractère automatique de l'indexation

Le jeu de la clause d'indexation n'étant subordonné à aucune notification, l'indexation s'appliquera de plein droit sans qu'aucune formalité ne soit nécessaire. Le fait de ne pas avoir immédiatement ajusté le Loyer n'entraînera aucune déchéance dans le droit des Parties de réclamer l'application ultérieure de l'indice avec effet rétroactif, dans la limite du délai de prescription légal.

5.5.3 Retard dans la publication de l'indice – Disparition de l'indice

Dans le cas où l'indice de comparaison viendrait à être publié avec retard pour quelque cause que ce soit, il sera tenu compte provisoirement du dernier indice connu et un réajustement interviendra avec effet rétroactif pour la date à laquelle le Loyer aurait dû être indexé, dès la parution de l'indice en question.

Au cas où, pour quelque raison que ce soit, l'indice choisi ne pourrait être appliqué ou viendrait à disparaître, les Parties conviennent expressément de lui substituer, soit l'indice qui serait publié en remplacement, soit à défaut un indice similaire choisi d'un commun accord entre les Parties.

A défaut d'accord entre les Parties, l'indice de remplacement (y compris le coefficient de raccordement) sera déterminé par un expert commun désigné par elles et qui aura les pouvoirs de mandataire commun des Parties. Faute d'accord entre les Parties sur le nom du mandataire, celui-ci sera désigné, à la requête de la Partie la plus diligente, par le juge des référés auquel compétence est expressément attribuée à cet effet.

La mission de l'expert qui sera désigné consistera à choisir ou, au besoin, reconstituer un indice légalement utilisable pour le Bail. Son avis devra être rendu dans les quinze (15) jours calendaires de sa nomination et liera irrévocablement les Parties. Les honoraires et les frais de l'expert seront supportés par moitié par le Bailleur et le Preneur.

Dans tous les cas, l'expert aura tous les pouvoirs de mandataire commun des Parties et nullement les pouvoirs d'un arbitre et sa décision sera définitive et sans recours.

Il est précisé que la présente clause constitue une indexation conventionnelle et ne se réfère pas à la révision triennale prévue par les articles L.145-37 et L.145-38 du Code de Commerce.

5.5.4 Caractère essentiel et déterminant de la clause d'indexation

Le Bailleur déclare que la clause d'indexation susvisée constitue une stipulation essentielle et déterminante de sa volonté de conclure le Bail et d'en poursuivre l'exécution (précision étant ici faite que seul le Bailleur pourra se prévaloir des sanctions attachées au caractère essentiel et déterminant de la présente clause).

5.6 Fixation du loyer du bail renouvelé

5.6.1 A titre de condition essentielle et déterminante du Bail, les Parties conviennent qu'en cas de renouvellement, le loyer du bail renouvelé sera fixé, par dérogation aux dispositions des articles L.145-33 et L.145-34 du Code de commerce, selon les termes et conditions prévus ci-après, et ce pour l'ensemble des Locaux Loués, sans distinction d'usage, le Preneur renonçant irrévocablement à se prévaloir de la règle du plafonnement prévue par l'article L 145-34 du Code de commerce ainsi en tant que de besoin, de la règle prévue à l'article L.145- 34, alinéa 4, du Code de commerce prévoyant qu'en cas d'augmentation du loyer du fait de sa fixation à la valeur locative pour cause dite de « déplafonnement » cette augmentation sera limitée à 10 % par an.

5.6.2 Le loyer du bail renouvelé correspondra à la plus élevée des deux valeurs suivantes :

- valeur locative de marché déterminée, de convention expresse entre les Parties, librement par les Parties en application des dispositions de l'article 1103 du Code civil, et ce exclusivement par comparaison avec les loyers de marché, c'est-à-dire :
 - aux loyers du marché librement débattus entre un propriétaire et son locataire pour des locaux libres de toute occupation, à l'exclusion des références de renouvellements amiables et de fixations judiciaires et ce, au cours des douze (12) mois précédant le renouvellement,
 - pour des biens immobiliers comparables aux Locaux Loués, c'est à dire des immeubles de même nature que les Locaux Loués situés dans le même périmètre géographique et présentant les mêmes caractéristiques que celles des Locaux Loués (en termes de standard de qualité, de construction, de services intégrés, d'équipement technique, de fonctionnalité), sauf à corriger si ces éléments venaient à manquer par d'autres critères de référence, à la condition toutefois qu'ils soient comparables.

Si les loyers du marché apparaissaient pour certains sous-évalués, devront être recherchés et pris en compte, le cas échéant, le montant des travaux réalisés par les locataires concernés, les indemnités d'entrée, le montant des cessions de droit au bail ainsi que l'éventuel effet d'une progressivité du loyer sur la durée des baux. En revanche, les éventuels travaux du bailleur, ou ceux du preneur payés par le bailleur ou encore

les éventuelles franchises ou réductions de loyer ne seront pas pris en compte.

Tout embellissement de même que tous aménagements, travaux, modification, amélioration ou transformation seront pris en considération dans le calcul de la valeur locative de marché à l'occasion du renouvellement consécutif à leur exécution, par dérogation expresse aux dispositions de l'article L. 145-6 du Code de commerce ou de tout texte qui lui serait substitué, même s'il s'agit de travaux de mise en conformité à la destination contractuelle.

La définition de la valeur locative de marché telle que stipulée s'imposera à tout juge saisi, et le cas échéant, à tout expert et/ou à tout médiateur désigné par les Parties ou, à défaut, judiciairement et ce, de convention expresse entre les Parties.

- Loyer en vigueur à la date d'effet du renouvellement, résultant de l'indexation du Loyer stipulé réalisée dans les conditions prévues à l'Article 5.5 du Bail.

En conséquence, si la valeur locative de marché, telle que définie ci-dessus, est inférieure au Loyer en vigueur à la date d'effet du renouvellement, ce Loyer constituera le loyer du bail renouvelé et sera ensuite indexé annuellement dans les conditions visées à l'Article 5.5 du Bail.

5.6.3 La valeur locative sera établie, dans tous les cas où elle est applicable en vertu du Bail, selon le processus suivant, auquel les Parties ne pourront en aucun cas déroger :

- La valeur locative sera, à défaut d'accord entre les Parties au plus tard quatre (4) mois avant la date de fin du Bail, déterminé par un expert immobilier désigné d'un commun accord entre les Parties, étant précisé que l'expert immobilier ne devra pas avoir travaillé pour l'une des Parties dans les douze (12) mois précédent sa nomination. Les honoraires et frais de la société d'expertise seront supportés par moitié par chacune des Parties.
- Dans l'hypothèse où les Parties ne parviendraient pas à s'entendre sur la nomination de l'expert, la Partie la plus diligente saisira le Président du Tribunal Judiciaire de Paris statuant en Référé qui nommera un expert parmi les experts figurant sur la Liste des Membres de l'Association Française des Sociétés d'Expertises Immobilières.

L'expert agira dans le cadre d'un mandat d'intérêt commun, à l'instar du tiers chargé de la détermination du prix en droit de la vente (article 1592 du Code civil).

L'expert devra rendre sa décision dans les deux (2) mois de sa saisine. Sa décision liera irrévocablement les Parties et ne sera susceptible d'aucun recours.

Cette procédure n'affecte pas, cependant, la faculté pour le Bailleur de refuser le renouvellement du Bail ni celle du Preneur de mettre un terme au Bail dans les conditions prévues à l'Article 4.2.1.

5.6.4 De convention expresse entre les Parties, celles-ci devront, au plus tard dans le délai d'un (1) mois suivant la notification (qui sera faite par la Partie la plus diligente) de la décision de l'expert prévue *supra* Article 5.6.3 dresser un nouveau bail dans les conditions fixées par ladite décision, sauf pour le Preneur à renoncer au renouvellement ou pour le Bailleur à refuser le renouvellement.

- Si, dans ce délai d'un (1) mois, le Preneur renonce au renouvellement du Bail, il devra notifier au Bailleur sa décision par acte extrajudiciaire. En ce cas, le Preneur ne pourra libérer les lieux qu'à l'expiration d'un délai de douze (12) mois suivant la date de notification par le Preneur de sa décision d'user du bénéfice de la présente clause, et ce par dérogation expresse à l'usage résultant de l'article L.145-57 alinéa 2 du Code de

Commerce.

Le Preneur demeurera tenu pendant cette période, de toutes les obligations résultant du Bail, le loyer étant alors fixé dans les conditions prévues aux Articles 5.6.1 à 5.6.3 (inclus).

- (ii) Si, dans ce délai d'un (1) mois, le Bailleur refuse le renouvellement du Bail, il devra notifier sa décision au Preneur par acte extrajudiciaire.

5.6.5 Sauf mention contraire expresse, toutes autres clauses et conditions du Bail seront maintenues et appliquées dans le cadre du bail renouvelé.

5.6.6 Cet Article 5.6 est déterminant de la volonté des Parties, sans lequel elles n'auraient pas conclu le Bail, et s'imposera à tout expert amiable ou judiciaire et/ou juge devant donner son avis sur le montant du loyer, et sera applicable aux renouvellements éventuels du Bail.

5.6.7 Le présent Article 5.6 ne vaut pas par lui-même promesse de renouvellement. Il n'affecte pas la faculté pour le Bailleur de refuser le renouvellement du Bail ni celle du Preneur de mettre un terme à son Bail dans les conditions prévues au présent Bail.

Les frais, droits et honoraires engendrés par le renouvellement du Bail seront à la charge du Preneur.

5.7 Dépôt de garantie

5.7.1.1 Pour garantir le bon paiement de toutes sommes qui pourraient être dues par le Preneur au Bailleur à titre de loyer, charges, impôts, accessoires, et indemnité d'occupation, ainsi que la réalisation des travaux et réparations dus par le Preneur en cours comme en fin de Bail et plus généralement l'exécution de l'ensemble des obligations lui incombant, le Preneur a versé au Bailleur un dépôt de garantie d'un montant égal à trois (3) mois de Loyer HT/HC, soit, la somme de **DIX MILLE HUIT CENT SOIXANT-QUINZE EUROS (10.875 €)**.

Ce dépôt de garantie, non productif d'intérêts, est destiné à assurer au Bailleur le bon paiement de toutes sommes dues par le Preneur en vertu et pendant la durée du Bail, jusqu'à complète libération des Locaux Loués, et notamment, le coût des réparations locatives arrêtées amiablement ou judiciairement, ainsi que de toutes autres sommes qui pourraient être dues par le Preneur au Bailleur à titre de loyer, charges, impôts remboursables, accessoires et indemnités d'occupation jusqu'à la remise des clés.

Lors de l'indexation du Loyer dans les conditions de l'Article 5.5, le dépôt de garantie sera réajusté proportionnellement au nouveau montant de Loyer, et ce dans les mêmes conditions que le Loyer, de manière à toujours correspondre à un quart du Loyer annuel en vigueur, hors taxes et hors charges.

Le dépôt de garantie sera conservé par le Bailleur pendant toute la durée du Bail. Il sera remboursé au Preneur après restitution des clés par le Preneur au Bailleur et après que celui-ci ait payé toute somme due au titre du Bail, et ce sous réserve d'exécution par le Preneur de toutes les clauses et conditions du Bail, notamment après exécution des travaux de remise en état des Locaux Loués conformément aux stipulations du Bail et paiement de toutes sommes dont le Preneur pourrait demeurer redevable envers le Bailleur, ou dont ce dernier serait responsable du fait du Preneur à quelque titre que ce soit.

5.7.1.2 En aucun cas, le Preneur ne sera en droit de compenser tout ou partie du Loyer, des charges ou autres dettes résultant du Bail ou de l'occupation des lieux avec le dépôt de garantie. La compensation étant en revanche expressément prévue au bénéfice du Bailleur, ce dernier exercera, sur les sommes constitutives de dépôt de garantie et nanties à son profit, toutes les prérogatives y attachées conformément aux articles 2333 et suivants du Code civil.

Si pour quelque raison que ce soit, le dépôt de garantie était utilisé en cours de Bail pour le règlement de sommes dues en vertu du Bail, le Bailleur serait tenu de notifier cette utilisation au Preneur, lequel devra alors reconstituer ledit dépôt, au plus tard dans un délai de huit (8) jours calendaires, et ce afin que le Bailleur dispose constamment d'un dépôt de garantie d'un montant correspondant à trois (3) mois de Loyer hors taxes et hors charges, sous sanction d'application de la clause résolutoire du Bail.

- 5.7.1.3** En cas de procédure collective du Preneur, le dépôt de garantie sera acquis au Bailleur par compensation de plein droit et à due concurrence des loyers, charges et accessoires restant éventuellement dus au jour de l'ouverture de la procédure collective.

La poursuite du Bail par l'administrateur ou le mandataire liquidateur ès-qualités aura, pour conséquence impérative, de verser le dépôt de garantie dû dans les termes du présent Article 5.7.1 et ce indépendamment du paiement des loyers et charges découlant de l'option exercée.

En cas de cession du Bail intervenant dans le cadre d'une procédure collective du Preneur, le cessionnaire sera tenu de reconstituer immédiatement (à la date de cession) le dépôt de garantie.

Si l'administrateur ou le liquidateur devait mettre fin au Bail en renonçant à la faculté qui lui est consentie par l'article L. 622.13 du Code de commerce, l'inexécution donnerait lieu à des dommages et intérêts au profit du Bailleur, que les Parties conviennent d'ores et déjà de fixer forfaitairement et définitivement à trois (3) mois du Loyer toutes taxes comprises et charges en vigueur au jour de la résiliation.

- 5.7.1.4** Le dépôt de garantie sera acquis au Bailleur à titre de premiers dommages et intérêts forfaitaires en cas d'acquisition de la clause résolutoire stipulée à l'Article 16.2, comme en cas de résiliation judiciaire du Bail aux torts du Preneur ou encore en cas d'ouverture d'une procédure collective du Preneur, le tout sans préjudice de toutes indemnités dues par le Preneur en application du Bail, de toute sanction applicable en vertu du Bail, et de tous dommages et intérêts au titre de tout préjudice subi par le Bailleur.

- 5.7.1.5** En cas de transmission de la propriété des Locaux Loués par le Bailleur, notamment en cas de vente ou d'apport à une nouvelle personne morale qui pourrait lui succéder par voie de fusion, de scission, d'apport partiel d'actif ou autre, le Preneur accepte d'ores et déjà que le dépôt de garantie soit transmis par le Bailleur au nouveau propriétaire des Locaux Loués lors de cette transmission, le Preneur faisant son affaire personnelle de toute restitution et/ou réclamation concernant ledit dépôt de garantie contre le nouveau propriétaire, de telle manière que le Bailleur ne soit jamais recherché, ni inquiété à ce sujet.

- 5.7.1.6** Dans le cas de cession du Bail par le Preneur, le dépôt de garantie sera conservé par le Bailleur et ne sera restitué au cédant qu'après déduction des sommes éventuellement dues par celui-ci et reconstitution effective par le cessionnaire au jour de la cession, du montant du dépôt de garantie dû en exécution du Bail.

6. CHARGES, TRAVAUX, IMPOTS, CONTRIBUTIONS, TAXES ET REDEVANCES

A titre de condition essentielle du Bail, sans laquelle le Bailleur n'aurait pas conclu le Bail, il est expressément convenu entre les Parties que le Loyer est considéré comme net de toutes charges, travaux, impôts, contributions, taxes et redevances pour le Bailleur, à la seule exception des charges, travaux, impôts contributions, taxes et redevances visés à l'Article

6.2.3 ci-dessous.

Ainsi, sous la seule réserve de l'Article 6.2.3, le Preneur supportera, directement ou indirectement, par avance ou remboursement au Bailleur, à compter de la Date de Prise d'Effet, l'ensemble des charges, travaux, impôts, contributions, taxes et redevances afférents aux Locaux Loués dans les conditions prévues au présent Article 6.

6.1 Répartition des catégories de charges, travaux, impôts, contributions, taxes et redevances afférents aux Locaux Loués entre le Bailleur et le Preneur

En application de l'article L.145-40-2 du Code de commerce, les catégories des charges travaux, impôts, contributions, taxes et redevances incombant au Bailleur et celles incombant au Preneur en vertu du Bail figurent aux Articles 6.2 ci-après, le Preneur reconnaissant que le Bailleur a rempli son obligation d'information en application de l'article L.145-40-2 du Code de commerce.

- Il est précisé qu'une liste des charges, travaux, taxes, impôts, contributions, taxes et redevances relatifs aux Locaux Loués figure, à titre indicatif, dans le tableau ci-annexé (**Annexe 2**), étant précisé que les charges, travaux, impôts, contributions, taxes et redevances indiqués dans ledit tableau comme devant être supportés par le Preneur s'entendent de manière non-exhaustive et que le Preneur devra supporter tous charges, travaux, taxes, impôts, contributions et redevances rentrant dans une des catégories visées aux Articles 6.2.1 et 6.2.2. Conformément aux dispositions de l'article L.145-40-2 du Code de commerce, le Bailleur informera en cours de Bail le Preneur des charges, travaux, impôts, contributions, taxes et redevances nouveaux (et par conséquent non listés en **Annexe 2**) mais rentrant dans une des catégories visées aux Articles 6.2.1 et 6.2.2.

6.2 Catégories de charges, travaux, impôts, contributions, taxes et redevances devant être supportés par le Preneur et par le Bailleur

6.2.1 Catégories de charges et travaux devant être supportés par le Preneur

6.2.1.1 Charges privatives afférentes aux Locaux Loués

Le Preneur devra supporter directement tous frais, coûts, dépenses et honoraires au titre des catégories de charges et travaux visées dans l'inventaire ci-dessous et concernant spécifiquement les Locaux Loués, leurs équipements et installations, à l'exception des Parties et Equipements Communs de l'Immeuble (tel que ce terme est défini à l'Article 6.2.1.2) (les « **Charges Privatives Afférentes aux Locaux Loués** ») sous la seule réserve des charges et travaux visés à l'Article 6.2.3 :

- souscription par le Preneur, de tout contrat d'abonnement visé à l'Article 6.3, y compris les frais relatifs à leur mise en service et à leur fonctionnement ;
- consommations personnelles, notamment d'eau, d'électricité, de gaz, de chauffage, de climatisation, de téléphone, d'internet... selon les indications des compteurs et relevés des Locaux Loués. En cas d'absence de compteurs divisionnaires permettant cette prise en charge directe, le Preneur remboursera au Bailleur la quote-part des consommations correspondant aux Locaux Loués, selon les modalités ci-après définies pour le remboursement des Charges Communes de l'Immeuble (tel que ce terme est défini à l'Article 6.2.1.2) ;
- vérifications périodiques et contrôles techniques et/ou réglementaires des Locaux Loués ainsi que des installations techniques des Locaux Loués afin de satisfaire à toutes

obligations légales et réglementaires en vigueur à ce titre et relatives aux Locaux Loués, à leurs équipements ainsi qu'à la sécurité des Locaux Loués ;

- nettoyage des Locaux Loués et de leurs équipements de toute nature,
- s'il y a lieu, dératisation, désinfection et désinsectisation ;
- toutes prestations et dépenses (y compris honoraires) d'exploitation, de réparation, de réfection, d'entretien, de maintenance, de remplacement et d'amélioration, quelle que soit leur étendue, afférentes aux Locaux Loués et à leurs équipements, y compris les travaux de gros entretien (article 605 du Code civil), les travaux d'embellissement des Locaux Loués au sens de l'article R. 145-35 du Code de commerce (c'est-à-dire les travaux dont le montant excède le coût du remplacement à l'identique), ainsi que les travaux qui résulteraient de la vétusté ou de la force majeure ou de tout vice caché, et ce par dérogation aux articles 1719 3°, 1720, 1721 et 1755 du Code civil ;
- toutes prestations et dépenses (y compris honoraires) au titre de la mise en conformité et de mise aux normes des Locaux Loués et des équipements s'y trouvant ainsi que les honoraires liés auxdits travaux, le tout **à la seule exception des grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code civil** ;
- le remplacement complet ou partiel de tous équipements des Locaux Loués, y compris des gros équipements des Locaux Loués, et ce quel qu'en soit la cause (vétusté, force majeure ou mise en conformité) ;
- toutes dépenses propres liées à l'exercice par le Preneur de son activité dans les Locaux Loués, de telle sorte que le Bailleur ne soit pas inquiété ni recherché à cet égard ;
- les frais d'éclairage, d'eau, de chauffage, de ventilation (climatisation, réfrigération, etc.) des Locaux Loués ;
- toutes les dépenses de traitement et d'enlèvement des déchets et de voirie ;
- les frais de sécurité, de gardiennage et de nettoyage des Locaux Loués ;
- les dépenses liées à la gestion et au maintien de la performance environnementale des Locaux Loués ;
- les dépenses liées au respect des obligations d'actions de réduction de la consommation d'énergie finale dans des bâtiments à usage tertiaire en vertu de toute réglementation en vigueur ou future ;
- les audits et rapports pour le maintien des labels et certifications environnementaux de l'Immeuble, et plus généralement, les dépenses liées à la gestion et au maintien de la performance environnementale des Locaux Loués ;
- les charges résultant des éventuelles servitudes afférentes aux Locaux Loués,
- les frais de toute modification d'arrivée, branchement, installation intérieure ou tout remplacement de compteur pouvant être exigé par les concessionnaires;
- installation, entretien et renouvellement de la décoration végétale et des espaces verts de toute ou partie des Locaux Loués ;
- tout contrat conclu par le Preneur et permettant à ce dernier de répondre à ses obligations

au titre notamment de l'entretien, maintenance, réparation, remplacement, nettoyage, sécurité, de gardiennage, mise en conformité, mise aux normes, et de vérifications périodiques conformément au présent Bail, en ce inclus tous contrats relatifs aux prestations et dépenses visées ci-avant.

Les Charges Privatives Afférentes aux Locaux Loués seront supportées directement par le Preneur. Dans l'hypothèse où, par extraordinaire, le Bailleur devait supporter des charges afférentes aux Locaux Loués pour le compte du Preneur, le Preneur s'engage à les lui rembourser à première demande du Bailleur.

Le Preneur devra faire son affaire personnelle, lors de la restitution des Locaux Loués au Preneur en fin de jouissance de ce dernier, de la résiliation de tous contrats qu'il aura souscrits au titre des Charges Privatives Afférentes aux Locaux Loués.

6.2.1.2 Charges devant être remboursées par le Preneur au Bailleur

a) Charges communes de l'Immeuble

Il est à titre préalable précisé que les « **Charges Communes de l'Immeuble** »:

- sont celles relatives aux parties communes (y compris la façade, la toiture et tous éléments structurels et d'étanchéité) de l'Immeuble et/ou de l'Ensemble Immobilier et aux équipements communs actuels ou à venir de l'Immeuble et/ou de l'Ensemble Immobilier (ensemble, les « **Parties et Equipements Communs de l'Immeuble** »), étant précisé que les Parties et Equipements Communs de l'Immeuble :
 - s'entendent des surfaces, éléments et équipements ne faisant pas l'objet d'une jouissance privative, qui sont affectés à l'utilité ou à l'usage de tous les occupants de l'Immeuble et/ou de l'Ensemble Immobilier, ou de plusieurs d'entre eux et nécessaires à l'exploitation des Locaux Loués ;
 - incluant notamment les éléments qui assurent le clos, le couvert, la stabilité, la solidité et l'étanchéité de l'Immeuble et/ou de l'Ensemble Immobilier, les façades, la toiture, les éléments de maintenance, les équipements (ascenseurs, monte-charges et autres appareils de levage, nacelles de nettoyage, CVC, CTA, CTB, TGBT et transformateur, climatisation, ventilation, chauffage, groupes froids, chaudière gaz etc. le cas échéant) mêmes considérés dans leur globalité, les parkings, les espaces verts, les V.R.D, canalisations et réseaux communs et notamment le réseau d'éclairage, d'incendie et d'eau, les tuyaux de chute et d'écoulement des eaux pluviales et usées, les aires de chargement ou de décharge, etc. ;

et

- correspondent aux dépenses exposées par le Bailleur, directement ou indirectement, du fait de la propriété ou du fonctionnement des Parties et Equipements Communs de l'Immeuble, le Preneur reconnaissant à ce titre que l'ensemble des Parties et Equipements Communs de l'Immeuble sont nécessaires à l'exploitation des Locaux Loués.

En plus des Charges Privatives Afférentes aux Locaux Loués qui devront être supportées directement par le Preneur, ce dernier devra rembourser au Bailleur les Charges Communes de l'Immeuble comprenant tous frais, coûts, dépenses et honoraires au titre des catégories de charges visées dans l'inventaire ci-dessous :

- frais d'éclairage, d'eau, de chauffage, de ventilation (climatisation, réfrigération, etc.), d'enlèvements des déchets, de voirie ;
- tous travaux, prestations et frais y afférents (notamment honoraires et primes d'assurances) au titre de :
 - contrôle technique et/ou réglementaire,
 - maintenance, de l'entretien, de la réparation, de remplacement, y compris les travaux de gros entretien (article 605 du Code civil), les travaux de ravalement de la façade de l'Immeuble, les travaux d'embellissement au sens de l'article R. 145-35 du Code de commerce (c'est-à-dire les travaux dont le montant excède le coût du remplacement à l'identique), ainsi que les travaux qui résulteraient de la vétusté ou de la force majeure par dérogation aux articles 1719 et 1755 du Code civil, ou qui seraient rendus nécessaires par l'intérêt général de l'Immeuble ;
 - de la mise aux normes et/ou de la mise en conformité, concernant notamment la sécurité, la police, l'hygiène, l'environnement, le développement durable, la réglementation du travail, l'accès aux personnes à mobilité réduite (PMR), les règles définies par l'Association Plénière des Sociétés d'Assurances Dommages (APSAD) etc.
 - des Parties et Equipements Communs actuels et à venir de l'Immeuble, le tout à l'exception des charges qui incombent au Bailleur en application de l'Article 6.2.3 ;
- la sécurité, le gardiennage, le nettoyage ;
- les services d'hôtesse d'accueil ainsi que les services rendus dans les parties communes de l'Immeuble (s'il y a lieu) ; dans l'hypothèse où l'Immeuble est intégré dans une AFUL ou une ASL ou est soumis au régime de la copropriété: les honoraires de syndic et frais de fonctionnement du syndicat, les charges de copropriété et les frais de fonctionnement ou de gestion administrative de la copropriété et en ce compris tous les frais liés à la modification du règlement de copropriété ou de tout document lié à une AFUL ou une ASL, et plus généralement, l'ensemble des charges supportées par le Bailleur en sa qualité de copropriétaire ou membre de l'AFUL ou l'ASL (en ce compris notamment les dépenses afférentes à la rémunération du personnel de l'association / du syndic, les honoraires de gestion et de gérance ou encore les éventuels travaux réalisés par le syndicat, et toutes primes d'assurances) ;
- les dépenses liées au respect des obligations d'actions de réduction de la consommation d'énergie finale dans des bâtiments à usage tertiaire en vertu de toute réglementation en vigueur ou future ;
- les audits et rapports pour le maintien des labels et certifications environnementaux de l'Immeuble, et plus généralement, les dépenses liées à la gestion et au maintien de la performance environnementale de l'Immeuble ;
- les charges résultant des éventuelles servitudes afférentes à l'Immeuble ;
- les frais de toute modification d'arrivée, branchement, installation intérieure ou tout remplacement de compteur pouvant être exigé par les prestataires de services dans l'Immeuble,

étant précisé que l'énumération ci-dessus ne constitue pas pour le Bailleur une obligation

d'assurer ou de faire assurer les prestations y visées et que le Preneur ne pourra soulever d'objections en ce qui concerne sa participation aux Charges Communes de l'Immeuble notamment quant à l'intérêt et l'utilisation qu'il ferait des équipements et services de l'Immeuble.

Conformément à l'article L.145-40-2 du Code de commerce, le Bailleur informera le Preneur de toute nouvelle Charge Commune de l'Immeuble.

b) Autres charges devant être remboursées par le Preneur au Bailleur

En plus des Charges Communes de l'Immeuble, le Preneur devra rembourser au Bailleur, les charges suivantes :

- les honoraires de gestion locative, administrative et technique afférentes aux Locaux Loués (à l'exception des honoraires de gestion des loyers).
- les primes et surprimes au titre des polices d'assurances contractées par le Bailleur ou son gestionnaire (pour le compte du Bailleur) en application de l'Article 13.1 ;

c) Modalités de paiement

Le remboursement par le Preneur des Charges Communes de l'Immeuble et des autres charges visées au paragraphe b) interviendra dans les conditions suivantes :

Le Preneur versera chaque trimestre, en sus du Loyer, une provision pour couvrir les charges susmentionnées, égale au quart de la somme TTC lui incombeant annuellement au titre du budget prévisionnel de charges afférentes à l'Immeuble. Cette provision pour charges sera payée trimestriellement et d'avance, les 1^{er} janvier, 1^{er} avril, 1^{er} juillet et 1^{er} octobre de chaque année.

Le Bailleur pourra, en tout état de cause, ajuster en cours d'année le budget prévisionnel établi pour l'année et les provisions pour charges en résultant, s'il apparaît que le budget prévisionnel est inférieur aux dépenses devant être engagées au titre des charges susvisées. Le Bailleur se réserve par ailleurs la possibilité de refacturer au Preneur certaines charges exceptionnelles, dès leur acquittement, le Preneur devant les régler au Bailleur à première demande de ce dernier.

Le Bailleur, ou son mandataire, adressera au Preneur, au plus tard le 30 septembre de chaque année ou, si des Locaux Loués venaient à être placé sous le régime de la copropriété, dans un délai de trois (3) mois à compter de la reddition des charges de copropriété sur l'exercice annuel écoulé, un état récapitulatif annuel des charges de l'année écoulée. A cet égard, les Parties conviennent que le Bailleur transmettra au Preneur, à première demande de celui-ci, tout document justificatif, en sa possession, au titre des charges refacturées au Preneur en application des stipulations du présent Article 6.2.1.2, étant par ailleurs formellement convenu que, le Preneur ne pourra surseoir, en tout ou partie, au règlement de sa quittance et de ses accessoires en prétextant un désaccord sur le montant des sommes concernées.

Dans les cas où le montant des provisions versées par le Preneur sera inférieur aux charges réelles de l'année expirée dans l'arrêté des comptes visé ci-avant, le Preneur s'engage à acquitter le complément dû dans les quinze (15) jours calendaires de la réception de la facture établie par Bailleur à ce titre. Au cas où les provisions versées seraient supérieures aux charges réelles de l'année expirée dans l'arrêté des comptes visé ci-avant, les sommes trop versées s'imputeront de plein droit sur les demandes de provision de l'année en cours.

Si la régularisation annuelle fait apparaître un solde en faveur du Bailleur, les montants correspondants seront facturés sur l'acompte trimestriel suivant.

Si la régularisation annuelle fait apparaître un solde en faveur du Preneur, il sera imputé de plein droit sur l'acompte trimestriel suivant.

Lors du départ du Preneur, les charges, impôts, taxes et redevances devant être remboursés par le Bailleur au Preneur seront calculés *prorata temporis*, jusqu'à la libération effective des Locaux Loués et les provisions versées seront restituées après imputation de toute somme due au titre de la régularisation des charges.

6.2.2 Catégories d'impôts, contributions, taxes et redevances devant être supportés par le Preneur

(a) Impôts, contributions, taxes et redevances devant être directement acquittés par le Preneur

Le Preneur devra acquitter directement les charges de ville, de police et de voirie, les contributions personnelles et mobilières, les taxes locatives, la composante de la contribution économique territoriale dénommée « *cotisation foncière des entreprises* » afférentes aux Locaux Loués, tous autres impôts dont le Bailleur est redevable pour le Preneur à un titre quelconque, toutes autres taxes, impôts, contributions, nationales, régionales, départementales, municipales ou autres, de quelque nature que soient, présents ou à venir, ainsi que toute taxe, impôt ou contribution se substituant aux taxes susvisées et tous autres impôts, redevances, taxes et autres droits, relatifs aux Locaux Loués et/ou à leur utilisation et dont le redevable légal ou réglementaire est le Preneur, le tout de manière à ce que le Bailleur ne puisse être inquiété à ce sujet.

Le Preneur s'acquittera, également, de ses charges salariales et sociales, ainsi que du règlement de la TVA, relatives à l'exercice de ses activités dans les Locaux Loués.

Le Preneur devra justifier de l'acquit de l'ensemble des impôts, taxes et redevance visés au présent paragraphe (a) à toute demande du Bailleur et, en tout cas, huit (8) jours calendaires au moins avant la fin du Bail.

Dans l'hypothèse où, par extraordinaire, le Bailleur devait supporter, pour le compte du Preneur, tout impôt, taxe, droit ou redevance visé(s) au présent paragraphe (a), le Preneur s'engage à les lui rembourser à première demande du Bailleur.

(b) Impôts, contributions, taxes et redevances devant être remboursés par le Preneur au Bailleur

Le Preneur devra rembourser au Bailleur les impôts, contributions, taxes, droits et redevances en ce compris les frais et accessoires divers y attachés (tels que les frais de gestion et de rôle, les frais de recouvrement) mis à la charge directe ou indirecte du Bailleur, liés à l'usage des Locaux Loués ou à un service dont le Preneur bénéficie directement ou indirectement, et qui comprennent, à titre d'exemple :

- l'impôt foncier et les taxes additionnelles à la taxe foncière ;
- la taxe de balayage et d'enlèvement des ordures ménagères (TEOM), et/ou toutes taxes et/ou redevances en vigueur, afférentes à la collecte et/ou à l'élimination des déchets, lesquelles correspondent à des services dont le Preneur bénéficie.
- la taxe d'écoulement à l'égout et toutes nouvelles taxes et redevances d'assainissement liées à la collecte des eaux usées et de pluie ;

- la taxe sur la consommation finale d'électricité ;
- les taxes liées à l'usage des Locaux Loués ou à un service dont le Preneur bénéficie directement ou indirectement ;
- la taxe annuelle sur les bureaux et les locaux commerciaux que la taxe sur les surfaces de stationnement si applicable ;
- ainsi que toutes nouvelles contributions, taxes, augmentations d'impôts ou tout nouveaux impôts légalement mis à la charge directe ou indirecte du Bailleur, ou qui remplaceraient ou qui seraient ajoutés aux droits, taxes, impôts et redevances sus-listés, ainsi que toutes les nouvelles taxes et redevances municipales, départementales, nationales, européennes ou autres qui pourraient être créées tout au long du Bail et qui seraient mises à la charge du Bailleur postérieurement à la signature du Bail dans la mesure où ces taxes, impôts et redevances seraient liés à l'usage des Locaux Loués ou à un service dont le Preneur bénéficie directement ou indirectement,

le tout de manière à ce que le Loyer soit net de tous impôts, contributions, taxes, redevances et droits sous la seule réserve des impôts, taxes et redevances visés à l'Article 6.2.3.

De convention expresse entre les Parties, les impôts, contributions, taxes, redevances et droits susvisés seront soumis à TVA et appelés dans les mêmes conditions que celles stipulées au paraphe c) de l'Article 6.2.1.2 du Bail. En cours de Bail, le Bailleur pourra toutefois décider de refacturer tous impôts, taxes, redevances et droits susvisés, de manière séparée et en une seule fois par année, sur présentation de l'avis d'imposition concerné.

Concernant le paiement de la taxe foncière, il est convenu entre les Parties que la quote-part de la taxe foncière est exclue du calcul des provisions trimestrielles pour charges locatives. Elle sera refacturée *prorata temporis* au Preneur, dès réception de l'avis d'imposition par le Bailleur, et au prorata de la surface des Locaux Loués.

Conformément aux dispositions de l'article L.145-40-2 du Code de commerce, le Bailleur informera en cours de Bail le Preneur des impôts, contributions, taxes et redevances nouveaux préalablement à toute refacturation au Preneur.

Il est en tant que de besoin précisé que toutes les taxes et droits liés à la construction des Locaux Loués resteront à la charge du Bailleur.

6.2.3 Catégories de charges, travaux, impôts, contributions et taxes devant être supportés par le Bailleur

Le Bailleur conservera la charge des postes suivants, à l'exclusion de toute autre charge :

- (i) 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 ;
- (ii) les dépenses relatives aux travaux ayant pour objet de mettre en conformité avec la réglementation des Locaux Loués lorsqu'ils relèvent des grosses réparations mentionnées au (i) ci-dessus ;
- (iii) les honoraires du Bailleur liés à la gestion des loyers des Locaux Loués ;
- (iv) la contribution économique territoriale (CET) du Bailleur ;
- (v) les impôts, contributions, taxes et redevances dont le redevable légal est le Bailleur et qui ne sont liés ni à l'usage des Locaux Loués ni à un service dont bénéficie le Preneur, ces deux conditions étant cumulatives.

Il est convenu que, par exception aux paragraphes (i) et (ii) ci-dessus :

- les travaux d'embellissement des Locaux Loués au sens de l'article R.145-35 5° du Code de commerce, c'est-à-dire des travaux dont le montant excède le coût du remplacement à l'identique, qui seraient réalisés par le Bailleur et qui relèveraient des grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code civil, telles que définies ci-dessus, ainsi que les honoraires y afférents le cas échéant,
- les grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code civil (ainsi que toutes dépenses et honoraires y afférents) qui seraient rendues nécessaires de réaliser dans les Locaux Loués en raison d'un non-respect par le Preneur de ses obligations au titre du Bail, et
- les grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code civil (ainsi que toutes dépenses et honoraires y afférents) qui seraient rendues nécessaires de réaliser dans les Locaux Loués en raison de l'activité exercée par le Preneur dans les Locaux Loués et/ou des travaux d'aménagements réalisés par le Preneur et/ou des aménagements ou équipements dont le Preneur est propriétaire

ne font pas partie des charges et travaux qui incombent au Bailleur et, par conséquent, devront être supportées par le Preneur.

6.3 Abonnements du Preneur

Le Preneur devra souscrire tous les abonnements personnels, notamment de télécommunication, électricité, eau, gaz etc. Il réglera directement aux services concernés les montants des frais de mise en service, d'abonnement, de fonctionnement, des taxes et des consommations correspondantes et s'en acquittera directement auprès de ses fournisseurs (en ce compris les primes d'assurance y liées).

Il fera son affaire, lors de la restitution des clés des Locaux Loués au Bailleur, de la résiliation des contrats de location qu'il aurait pu souscrire pour ses installations spécifiques.

Il est interdit au Preneur de souscrire un abonnement quelconque, notamment de fourniture d'électricité relevant du secteur libre, qui resterait attaché aux Locaux Loués malgré la fin des relations contractuelles des Parties.

6.4 Le présent Article 6 constitue, dans son intégralité, une condition déterminante du Bail sans laquelle le Bailleur n'aurait pas contracté, ce qui est expressément accepté par le Preneur.

7. ENTRETIEN ET MAINTENCANCE DES LOCAUX LOUES PAR LE PRENEUR – RESPECT DE LA REGLEMENTATION – DELEGATION DE LA GESTION TECHNIQUE DES LOCAUX LOUES

7.1 ENTRETIEN ET MAINTENANCE DES LOCAUX LOUES PAR LE PRENEUR

Pendant toute la durée du Bail et de ses renouvellements éventuels, le Preneur devra entretenir les Locaux Loués (et notamment, toutes fermetures, portes, vitrages, devanture, plomberie, sols, canalisations, robinetterie, les réseaux, sanitaires, serrurerie, menuiserie, revêtements de sol etc.) ainsi que l'ensemble de ses équipements et installations (installations électriques, informatiques, techniques etc...) en parfait état d'entretien, de réparations, de fonctionnement et de propreté ainsi qu'à un niveau de qualité tel qu'il permet d'assurer la bonne conservation desdits équipements, le maintien en vigueur des garanties légales pesant sur les fabricants et le respect des obligations légales et réglementaires applicables à ces

équipements, et réaliser, à cet effet, aussi souvent que nécessaire, tous travaux, réparations et remplacements nécessaires dans les Locaux Loués, y compris ceux(celles) relevant de l'article 605 du Code civil ou à la force majeure ou à tout vice caché, le Preneur renonçant à se prévaloir des dispositions des articles 1719 3°, 1720, 1721 et 1755 du Code civil, dès lors que ces réparations et remplacements ne relèvent pas des travaux et charges devant être supportés par le Bailleur en application de l'Article 6.2.3.

Le Bailleur pourra vérifier à tout moment l'état d'entretien, de réparation et de fonctionnement des Locaux Loués, de leurs équipements et installations, sous réserve d'avoir averti le Preneur quarante-huit (48) heures à l'avance, sauf cas d'urgence. Le Preneur s'engage à communiquer au Bailleur, à première demande, toutes pièces justificatives du respect de ses obligations résultant du présent Article 7.1 et notamment l'ensemble des factures des prestataires et entrepreneurs intervenant à ce titre pour le compte du Preneur. Dans tous les cas, le Preneur restera responsable des conséquences qui pourraient résulter de l'exécution ou de tout défaut d'exécution des obligations lui incombant.

Bien que le Preneur ne supporte pas les grosses réparations relevant de l'article 606 du Code civil telles qu'elles sont visées à l'Article 6.2.3 du Bail, le Preneur devra informer le Bailleur de tout sinistre ou dégradation impliquant une intervention sur le gros œuvre des Locaux Loués, même s'il relève de l'article 606 du Code civil, et ce par voie de courrier en recommandé avec accusé de réception adressé au Bailleur dans un délai de trois (3) jours calendaires de la survenance du sinistre concerné, et ce, sous peine d'être tenu personnellement de lui rembourser le montant du préjudice direct ou indirect résultant pour le Bailleur de ce sinistre ou de cette dégradation et d'être notamment responsable vis-à-vis du Bailleur du défaut de déclaration en temps utile dudit sinistre à sa compagnie d'assurances.

7.2 Respect de la réglementation au titre des Locaux Loués - Hygiène, sécurité et contrôles sanitaires afférents aux Locaux Loués

Pendant toute la durée du Bail, de ses renouvellements successifs et de sa tacite prolongation, le Preneur devra, à ses frais et sous sa responsabilité exclusive :

- se conformer, à ses frais, et faire respecter par ses préposés, clients et fournisseurs, l'ensemble des lois, règlements, ordonnances en vigueur et à venir ainsi que toutes autorisations et prescriptions, en vigueur et à venir, applicables aux Locaux Loués, à leurs équipements et aménagements, qu'ils(elles) soient liées ou non à l'activité du Preneur dans les Locaux Loués, et sans que cette liste soit limitative, en ce qui concerne la voirie, la police, l'hygiène, la salubrité publique, l'environnement, le développement durable, la performance énergétique, la réglementation applicable en matière de consommation d'énergie finale, la sécurité, la réglementation du travail, la réglementation ERP, les règles applicables en matière d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite, les règles définies par la nouvelle norme européenne NF EN 12845+A1 (Installations fixes de lutte contre l'incendie – Systèmes d'extinction automatiques du type sprinkleur – Conception, installation et maintenance), les prescriptions du service départemental d'incendie et de secours (SDIS), des mandataires de sécurité (ci-après ensemble la « **Réglementation** ») ;
- déferer, à ses frais exclusifs, à toute prescription, réclamation ou injonction qui pourrait émaner des autorités compétentes au titre du respect de la Réglementation sauf pour ce qui concerne les travaux de mise en conformité et de mise aux normes relevant de la responsabilité du Bailleur.

Ainsi, le Preneur s'oblige à exécuter à ses seuls frais, risques et périls, pendant toute la durée du Bail, tous travaux et modifications nécessaires à la mise en conformité des Locaux Loués (y compris les travaux résultant, par dérogation à l'article 1755 du Code civil,

d'un cas de force majeure ou de la vétusté), y compris ceux qui seraient exigés par l'administration et/ou la Réglementation, et à supporter intégralement toutes charges et conséquences quelconques de ces travaux et/ou modification, le tout de manière à ce que le Bailleur ne soit jamais ni recherché ni inquiété à ce sujet.

- prendre toutes les mesures nécessaires pour assurer la sécurité et la protection de la santé des personnes dans les Locaux Loués conformément à la Réglementation concernant les Locaux Loués (notamment les réseaux d'eau, les installations et équipements de sécurité-incendie et d'hygiène etc.) et les activités du Preneur dans les Locaux Loués et ;
- faire vérifier, chaque fois que la Réglementation l'exige, les équipements et installations, notamment électriques et de sécurité-incendie des Locaux Loués ainsi qu'au moins une (1) fois par an la qualité de l'air, de l'eau froide et de l'eau chaude utilisées dans les Locaux Loués, par tout organisme agréé ainsi que faire réaliser tous travaux qui seraient demandés par ledit organisme vérificateur (sous la seule réserve des travaux qui sont à la charge du Bailleur en application de l'Article 6.2.3) et ce, dans les deux (2) mois suivant la communication du rapport de vérification, sauf cas d'urgence. Le Preneur devra adresser au Bailleur, dans les dix (10) jours calendaires de leur réception, les comptes rendus de ces visites d'inspection réglementaires,

le tout de façon à ce que le Bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché à ces titres et sous la seule réserve des grosses réparations de l'article 606 du Code civil qui sont à la charge du Bailleur dans les conditions stipulées à l'Article 6.2.3 du Bail.

Si le Preneur ou le Bailleur se voyait ordonner la fermeture provisoire ou définitive des Locaux Loués du fait du Preneur, une telle fermeture n'entraînerait ni la résiliation du Bail, ni la réduction ou la suppression des charges financières auxquelles le Preneur est tenu en vertu du présent Bail, et ce sans préjudice du droit réservé au Bailleur de mettre fin au contrat de Bail pour défaut d'exploitation des Locaux Loués.

Le Preneur devra immédiatement informer le Bailleur de toute anomalie constatée en ce qui concerne la sécurité et la protection de la santé des personnes dans les Locaux Loués et il devra y remédier sans délai en justifiant auprès du Bailleur qu'il effectue les démarches nécessaires.

Le Bailleur se réserve le droit de vérifier à tout moment le respect par le Preneur de ses obligations ci-dessus. Ces vérifications pourront être effectuées par les mandataires du Bailleur. Le Preneur s'engage à communiquer au Bailleur, à première demande, toutes pièces justificatives du respect de ses obligations résultant du présent Article 7.2 et notamment l'ensemble des factures des prestataires et entrepreneurs intervenus à ce titre pour le compte du Preneur. Dans tous les cas, le Preneur restera responsable des conséquences qui pourraient résulter de l'exécution ou de tout défaut d'exécution des obligations lui incombant.

7.3 Modalités de réalisation des travaux dans les Locaux Loués par le Preneur

7.3.1 Nécessité de recueillir préalablement l'accord du Bailleur

Le Preneur ne pourra effectuer dans les Locaux Loués aucun changement de distribution (notamment démantèlement / modifications des cloisons intérieures), aucune démolition, aucun percement de mur, de dalles, de plancher, de poutres, de voûtes ou de poteaux, ni aucune construction (notamment création de mezzanine) ou adjonction, aucune extension ou modification de la surface des Locaux Loués et, plus généralement, aucune modification des installations d'origine des Locaux Loués de même qu'aucune intervention en façade des Locaux Loués ou aucun travaux soumis à autorisation administrative et/ou susceptibles de

changer la destination des Locaux Loués et/ou d'impacter la solidité et/ou la sécurité et/ou les équipements et installations techniques des Locaux Loués, sans le consentement préalable et par écrit du Bailleur qui devra être sollicitée par le Preneur dans les conditions stipulées à l'Article 7.4.2.

Pour les travaux soumis à l'autorisation préalable et écrite du Bailleur :

- le Bailleur aura la faculté de recourir à un maître d'œuvre et à un bureau de contrôle, dont les honoraires, qui devront être conformes aux usages de la profession pour ce type de prestations, seront à la charge du Preneur, précision étant faite que le maître d'œuvre et le bureau de contrôle du Bailleur n'ont pas vocation à assurer la maîtrise d'œuvre d'exécution desdits travaux, leur rôle étant uniquement de s'assurer de la conformité de l'exécution au projet approuvé par le Bailleur, du respect des contraintes, et que les travaux ne causent pas de dommages aux Locaux Loués, et
- le Preneur fera exécuter les travaux sous la direction d'un architecte et d'un bureau de contrôle désignés par le Preneur et dont les honoraires seront supportés par le Preneur. A défaut, le Bailleur pourra mettre en demeure le Preneur de désigner les intervenants concernés par courrier recommandé avec demande d'avis de réception. Si le Preneur ne donne pas de suite à cette mise en demeure dans un délai de huit (8) jours calendaires à compter de sa réception, le Bailleur aura la faculté de désigner lesdits intervenants aux lieu et place du Preneur, aux frais de ce dernier ou de retirer son autorisation pour la réalisation des travaux concernés.

Après avoir obtenu l'accord du Bailleur, le Preneur devra faire son affaire personnelle du dépôt et de l'obtention à son nom de toutes les autorisations administratives (définitives, à savoir purgées de tout recours et de tout retrait) éventuellement nécessaires pour la réalisation de ses travaux, ainsi que du paiement de toute taxe et participation liées à ces autorisations. Le Preneur s'engage à consulter les services administratifs compétents et à garantir le Bailleur contre toute réclamation ou injonction qui serait formulée à ce titre, notamment au regard de la réglementation du Code du travail. Dans les cinq (5) jours calendaires suivant l'obtention de toute autorisation administrative relative aux travaux qu'il envisage de réaliser, le Preneur devra en transmettre une copie au Bailleur. Il est en tant que de besoin précisé si les travaux du Preneur nécessitent l'obtention d'autorisation(s) administrative(s) et/ou l'avis de toute autorité compétente, le Preneur ne devra pas commencer ses travaux tant qu'il ne disposera pas d'autorisation(s) administrative(s) définitive(s) et/ou de(des) avis nécessaires à la réalisation desdits travaux.

Le Bailleur ne pourra en conséquence encourir aucune responsabilité en cas de refus ou de retard dans l'obtention de ces autorisations, ainsi que dans le règlement des taxes et participations susvisées.

En outre, le Preneur devra, avant le commencement d'exécution des travaux, justifier au Bailleur de la souscription des polices d'assurances nécessaires selon la nature desdits travaux. Dès qu'auront été réalisés ces travaux, le Bailleur sera en droit d'en contrôler les modifications ultérieures pour lesquelles une autorisation expresse et écrite devra lui être demandée. Il en sera plus particulièrement ainsi en cas de cession du droit au Bail, le cessionnaire ayant à cet égard les mêmes obligations que le cédant.

En cas de réalisation de travaux sans l'accord du Bailleur, celui-ci pourra exiger que les Locaux Loués soient remis, aux frais du Preneur, dans leur état primitif, sans préjudice de l'application des sanctions encourues dans les termes du Bail ou de la législation en vigueur.

De même, en cas de non-conformité des travaux réalisés avec le dossier de travaux approuvé par le Bailleur et/ou en violation des obligations stipulées à l'Article 7.4.4, les travaux complémentaires ou rectificatifs ou de remise en état nécessaires devront être accomplis,

sans délai, par le Preneur, à ses frais. A défaut d'exécution par ce dernier quinze (15) jours calendaires après une mise en demeure restée sans effet, le Bailleur pourra les réaliser ou les faire réaliser aux frais et risques exclusifs du Preneur en ce compris la suspension (sans indemnité au profit du Preneur ni réduction de Loyer ou de toute autre somme due par le Preneur au Bailleur en application du Bail) de l'activité du Preneur dans les Locaux Loués pendant la durée nécessaire desdits travaux, sans préjudice de l'application des sanctions encourues dans les termes du Bail ou de la législation en vigueur.

7.3.2 Procédure d'autorisation préalable du Bailleur au titre des travaux du Preneur soumis à une telle autorisation

Si le Preneur souhaite réaliser des travaux devant être soumis à l'autorisation préalable du Bailleur, il devra adresser au Bailleur ou son mandataire, sous la forme recommandée avec accusé de réception ou contre récépissé, un dossier comprenant :

- les plans et descriptif détaillé des travaux, équipements et aménagements prévus (pièces écrites et graphiques) accompagnés, d'une note d'un BET structure, d'un BET fluides et d'un bureau de contrôle attestant que ces travaux sont conformes à la notice de sécurité des Locaux Loués et qu'ils n'altèrent pas la solidité ni le bon fonctionnement des Locaux Loués (climatisation, compartimentage, désenfumage, ...) ;
- un calendrier des travaux avec méthodologie détaillée ;
- un dossier intégrant la mise en œuvre d'un « plan de gestion des déchets », la prise en compte des nuisances, la mise en œuvre des mesures collectives de sécurité, notamment celles imposées par le Code du travail ;
- le descriptif détaillé des installations de chantier nécessaires à la réalisation des travaux ;
- un dossier de sécurité ;
- le projet de demande de toute autorisation administrative (si nécessaire) ;
- la liste des entreprises que le Preneur envisage de consulter ou de faire intervenir pour la réalisation des travaux ;
- le détail (en ce inclus en termes de couverture et de montant) des polices d'assurances devant être souscrites par le Preneur au titre des travaux concernés ;

étant précisé que ces documents, à l'exception de la liste des entreprises, devront être établis par un maître d'œuvre et validés par un contrôleur technique.

Le Preneur devra par ailleurs prendre en compte dans son projet de travaux des mesures d'économies d'énergie et de gestion environnementale et inclure dans le dossier de travaux qu'il devra soumettre au Bailleur un descriptif desdites mesures.

Le Bailleur fera part au Preneur de sa décision d'autoriser ou non les travaux projetés dans un délai de vingt (20) jours calendaires à compter du jour où le dossier des travaux qui lui aura été transmis par le Preneur conformément à ce qui précède (en ce compris tous documents et informations complémentaires requis par le Bailleur en application des dispositions ci-après), sera complet ; le défaut de réponse de la part du Bailleur à l'expiration de ce délai vaudra refus tacite de sa part. Si l'analyse des documents transmis nécessite que le Bailleur s'adjointe les services d'un conseil (BET par exemple), les honoraires du(es) conseil(s) seront intégralement supportés par le Bailleur.

Le Bailleur pourra soit donner son accord, soit émettre un refus, soit réclamer des documents ou informations complémentaires au Preneur. Pour le cas où le Bailleur aurait réclamé des documents, le Preneur devra les lui faire parvenir, par lettre recommandée avec accusé de réception.

Il est en outre précisé que si les travaux du Preneur nécessitent l'obtention de l'accord, s'il en existe, du syndicat des copropriétaires, de l'AFUL ou de l'ASL dont dépendent ou dont dépendraient les Locaux Loués, l'autorisation accordée par le Bailleur pour la réalisation desdits travaux sera conditionnée à l'autorisation du syndicat des copropriétaire et/ou, le cas échéant, de l'AFUL ou de l'ASL, étant précisé que la demande d'autorisation sera présentée par le Bailleur sur la base des éléments qui lui seront fournis par le Preneur au titre desdits travaux, sans garantie du Bailleur pour l'obtention de ladite autorisation et sans que la responsabilité du Bailleur puisse être engagée si ladite autorisation n'est pas demandée.

Toute modification du projet de travaux tel qu'autorisé par le Bailleur devra à nouveau être soumise à l'approbation préalable et écrite du Bailleur dans les conditions ci-dessus.

7.3.3 Effet de l'autorisation du Bailleur

En cas d'autorisation donnée par le Bailleur à la réalisation des travaux, ladite autorisation :

- sera une simple autorisation de principe ne garantissant pas que les travaux (i) ne sont pas susceptibles d'entraîner des travaux non prévus à l'origine et/ou (ii) sont aptes à être réalisés selon les plans et souhaits du Preneur et dans les délais qu'il anticipe et/ou (iii) sont réalisables sans rencontrer d'obstacles inhérents à la structure et aux équipements généraux des Locaux Loués, et en tout état de cause
- ne saurait en aucun cas engager sa responsabilité ni atténuer celle du Preneur tant entre les Parties qu'à l'égard des tiers. En conséquence, le Preneur s'engage à ne pas poursuivre le Bailleur et/ou ses prestataires et ce, même si les travaux ou les entreprises ont été approuvés par le Bailleur

Le Preneur assumera l'ensemble des responsabilités pouvant résulter de l'exécution des travaux, supportera à ce titre toutes les conséquences de ces travaux et indemnisera le Bailleur de tous dommages directs et indirects (en ce compris les réclamations des autres preneurs ou de tiers), présents ou futurs, de quelque nature qu'ils soient qui auraient pour cause l'exécution desdits travaux.

Tout manquement du Preneur dans la réalisation des travaux engendrant une quelconque atteinte aux Locaux Loués, entraînera l'obligation pour ce dernier de remettre les Locaux Loués à ses frais exclusifs en leur état d'origine sans préjudice de l'application des sanctions encourues dans les termes du Bail ou des textes législatifs ou réglementaires en vigueur.

Le Preneur s'engage à supporter toutes les conséquences de ces travaux qui seraient préjudiciables au gros œuvre ou susceptibles de le devenir et à la solidité des Locaux Loués et à indemniser le Bailleur de tous dommages, présents ou futurs, de quelque nature qu'ils soient qui auraient pour cause l'exécution desdits travaux.

7.3.4 Obligations du Preneur au titre de la réalisation des travaux

Au titre de la réalisation de tous travaux dans les Locaux Loués (qu'ils soient soumis à autorisation préalable du Bailleur ou non), le Preneur devra notamment :

- souscrire toutes les assurances requises pour couvrir sa responsabilité civile dans le cadre de l'exécution de tout chantier, toute police TRC, de même - selon la nature des travaux

exécutés – qu'au titre des couvertures d'assurance biennales et décennales et ce, conformément à la législation en vigueur ainsi que demander à chaque intervenant titulaire d'un marché de travaux ou d'un contrat de prestations, de justifier de toute assurance inhérente aux travaux à réaliser (notamment responsabilité civile et décennale). Le Preneur s'engage à fournir au Bailleur, avant le commencement et après la réalisation des travaux, pour lui-même et l'ensemble des intervenants visés ci-avant, une copie certifiée conforme de ces polices ou, à défaut, les notes de couverture émises par les compagnies d'assurances, attestant du paiement des primes dues ;

- informer l'architecte ou les services techniques du Bailleur par le Preneur ou son maître d'œuvre de l'évolution du chantier avec envoi de tous plans d'exécution ou comptes rendus de chantier permettant de s'assurer de la conformité des travaux exécutés avec ceux qui ont été préalablement autorisés, les honoraires de vacation ou de contrôle du maître d'œuvre étant pris en charge intégralement par le Preneur. Il est toutefois précisé que les entreprises intervenant sur les corps d'état techniques pour la réalisation des travaux du Preneur devront, avant toute intervention, être préalablement agréées par le Bailleur ;
- respecter les différentes autorisations administratives afférentes aux Locaux Loués et obtenir toutes les autorisations administratives nécessaires à la réalisation de ses travaux ;
- faire appel à des intervenants qualifiés, titulaires des polices d'assurances adéquates, bénéficiant d'une notoriété favorable et solvables, et disposant des compétences requises pour le type de travaux concernés ;
- après obtention des autorisations nécessaires, entreprendre ses travaux, et les poursuivre avec diligence conformément aux autorisations obtenues ;
- si bon semble au Bailleur, effectuer ses travaux sous la direction de l'architecte du Bailleur dont les honoraires seront à la charge du Preneur ;
- réaliser les travaux dans des conditions optimales de sécurité ;
- faire exécuter les travaux en se conformant à la Réglementation, aux règles de l'art, en employant des matériaux de qualité supérieure et en respectant, pour ce qui concerne les travaux autorisés par le Bailleur, les documents approuvés par le Bailleur. Le Preneur s'engage par ailleurs à ce que les matériaux utilisés pour la réalisation de ses travaux soient éco-responsables et disposent d'une politique d'approvisionnement durable et de traçabilité ;
- utiliser des matériaux et des produits performants d'un point de vue énergétique et assurant une bonne isolation thermique et phonique ;
- ne causer aucune gêne excédant les troubles normaux de voisinage pour les occupants de l'Immeuble et des immeubles voisins, de telle sorte que le Bailleur ne puisse en aucun cas être inquiété à ce titre ;
- respecter toutes les normes et règlementations en vigueur ou futures applicables aux travaux, notamment en matière de prévention, d'hygiène, de sécurité ainsi que de l'environnement, et veiller à n'utiliser aucun matériau susceptible de présenter un danger pour la sécurité des occupants des Locaux Loués.

Si les matériaux qu'il a utilisés venaient à être interdits par une disposition nouvelle, faire son affaire personnelle de toutes les conséquences en résultant : recherche, diagnostic, suppression ou autres, alors même que ces travaux et aménagements auraient pu faire entre-temps accession au Bailleur, le tout, sans aucun recours contre le Bailleur ;

- respecter la réglementation applicable au titre de la capacité d'accueil des Locaux Loués et faire son affaire personnelle de toute démarche et diligence à ce titre ;
- préalablement à l'exploitation des Locaux Loués comme après achèvement de tous travaux en cours de Bail, justifier au Bailleur de l'obtention, le cas échéant du rapport d'un bureau de contrôle notoirement connu ou tout autre document attestant que les travaux réalisés sont conformes au dossier de travaux préalablement soumis au Bailleur, à la destination des Locaux Loués et ont été réalisés selon les règles de l'art et en conformité avec les textes et la Réglementation en vigueur notamment en matière de sécurité du public, d'accès des personnes à mobilité réduite (PMR) et des contraintes environnementales.

En cas de non-conformité, le Preneur devra y remédier sans délai en réalisant les travaux complémentaires ou rectificatifs et, à défaut d'exécution par ce dernier quinze (15) jours calendaires après une mise en demeure restée sans effet, le Bailleur pourra les réaliser ou les faire réaliser aux frais et risques exclusifs du Preneur en ce compris de la suspension de l'activité du Preneur dans les Locaux Loués pendant la durée nécessaire desdits travaux, sans préjudice de l'application des sanctions encourues dans les termes du Bail ou de la législation en vigueur.

- fournir au Bailleur le dernier mois de chaque année civile, une liste des travaux exécutés dans les Locaux Loués au cours de l'année civile concernée (y compris les travaux non soumis à l'autorisation préalable du Bailleur) ainsi que le DIUO à jour des Locaux Loués et de leurs équipements.

En outre, en cas d'exécution des travaux ayant fait l'objet d'une autorisation du Bailleur, le Preneur fournira au Bailleur dès l'achèvement des travaux concernés, les plans de récolelement des ouvrages exécutés (sous format Autocad) et le Dossier des Ouvrages Exécutés (DOE), ainsi que la copie du rapport final du bureau de contrôle et du Dossier d'Intervention Ultérieure sur l'Ouvrage (DIUO).

7.4 Responsabilité

Le Preneur réalisera tous travaux dans les Locaux Loués, sous sa responsabilité et à ses frais exclusifs. Il est à cet égard précisé que la conception, l'étude, la réalisation et le suivi et la responsabilité de tous travaux réalisés par le Preneur incomberont au Preneur en sa qualité de maître d'ouvrage desdits travaux.

Dans tous les cas où le Preneur réaliserait des travaux avec l'autorisation du Bailleur, ladite autorisation du Bailleur n'impliquera aucun engagement de responsabilité de sa part. En conséquence, le Preneur s'engage à ne pas poursuivre le Bailleur, et ce, même si les travaux ou les entreprises ont été approuvés par le Bailleur.

Si les travaux du Preneur devaient entraîner des travaux de reprise non prévus à l'origine (notamment sur les structures) et ce, pour quelque motif que ce soit, ces travaux seront à la charge unique du Preneur ; leur réalisation devant faire l'objet du même formalisme d'autorisation préalable que celui prévu à l'Article 7.4.2.

Le Preneur devra supporter tous les frais entraînés par ses travaux et toutes les conséquences en résultant, notamment au regard des exigences des règles d'hygiène et de sécurité, de la réglementation du travail, de la réglementation du Code de travail et plus généralement de toute Réglementation applicable aux Locaux Loués et/ou à l'activité exercée par le Preneur.

Plus généralement, le Preneur s'engage à indemniser le Bailleur de tout préjudice matériel ou immatériel que ses travaux ou leurs études aient pu causer au Bailleur et ce, nonobstant l'autorisation qu'a pu donner ce dernier

8. TRAVAUX EXECUTES PAR LE BAILLEUR EN COURS DE BAIL

- 8.1** Le Preneur souffrira, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité, ni diminution de Loyer ou de tous accessoires du Loyer, tous travaux (ayant un caractère d'urgence ou pas) que le Bailleur jugerait nécessaires de réaliser dans les Locaux Loués (en ce compris tous travaux résultant de la mise en jeu par le Bailleur des garanties de parfait achèvement, de bon fonctionnement et décennale), en cours de Bail, quelle qu'en soit la nature et la durée, cette dernière excédât-elle vingt-et-un (21) jours, y compris pour les travaux urgents, par dérogation à l'article 1724 du Code civil.

Le Bailleur déterminera les modalités de réalisation des travaux susvisés en concertation avec le Preneur et fera ses meilleurs efforts pour limiter la gêne occasionnée au Preneur par lesdits travaux.

En outre, par dérogation à l'article 1723 du Code civil, le Preneur devra souffrir, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité, ni diminution de Loyer ou de tous accessoires du Loyer, toutes modifications que le Bailleur se réserve la faculté d'apporter tant à l'extérieur qu'à l'intérieur des Locaux Loués, notamment dans le cadre de la réalisation par le Bailleur des travaux dont il a la charge en application de l'Article 6.2.3.

- 8.2** Le Preneur devra souffrir les travaux qui seraient exécutés sur la voie publique, ou dans les immeubles voisins, alors même qu'il en résulterait une gêne pour la jouissance des Locaux Loués et ce, quelle que soit la durée des travaux, sans que le Bailleur ne soit jamais ni recherché, ni inquiété à ce sujet et sans que le Preneur ne puisse prétendre à aucune indemnité, ni diminution de Loyer ou de tous accessoires du Loyer.
- 8.3** Conformément à l'article L.145-40-2 du Code de commerce, (i) un état prévisionnel des travaux que le Bailleur envisage de réaliser dans les Locaux Loués et dont la réalisation est prévue dans les trois (3) années à venir assorti d'un budget prévisionnel ainsi que (ii) un état récapitulatif des travaux que le Bailleur a réalisé dans les trois (3) années précédentes, précisant leur coût, sont annexés aux présentes (Annexe 5), aux seules fins d'information du Preneur.

Conformément à l'article L.145-40-2 du Code de commerce, le Bailleur transmettra au Preneur, tous les trois (3) ans, dans un délai de deux (2) mois à compter de chaque échéance triennale, (i) un état prévisionnel des travaux que le Bailleur envisage de réaliser dans les Locaux Loués au cours des trois (3) prochaines années, accompagné d'un budget prévisionnel, ainsi que (ii) un état récapitulatif des travaux qu'il a réalisés, le cas échéant, dans les trois (3) années précédentes, précisant leur coût, conformément à l'article L.145-40-2 du Code de commerce.

Le Preneur ne pourra en aucun cas se prévaloir à l'encontre du Bailleur des états récapitulatifs, des états prévisionnels et des budgets prévisionnels visés ci-dessus, notamment pour exiger du Bailleur ou de ses mandataires ou de la copropriété dont dépendraient les Locaux Loués la réalisation de tous travaux, remettre en cause son consentement au présent Bail ou contester le paiement de charges ou de toute autre somme due au titre du Bail.

En particulier, le Preneur accepte que les travaux mentionnés dans les états prévisionnels visés ci-dessus puissent être modifiés ou qu'ils soient réalisés à des conditions, notamment financières, autres que celles figurant dans le budget prévisionnel, lesdits état et budget étant simplement prévisionnels, ce que le Preneur reconnaît et accepte.

- 8.4** Le Preneur devra laisser traverser ses Locaux Loués par toutes canalisations existantes ou

futurs nécessaires à la desserte des Locaux Loués.

- 8.5** Le Preneur devra, à ses frais, déposer sans délai puis, par la suite, remettre tout coffrage, enseigne, agencement ou décoration, ainsi que toute installation qu'il aurait faite dans les Locaux Loués et dont l'enlèvement serait utile ou nécessaire à l'exécution de tous les travaux du Bailleur ou, plus spécifiquement, pour la recherche et la réparation des fuites de toute nature, de fissures dans les conduits de fumée ou de ventilation, notamment après incendie ou infiltration, si celles-ci sont dûment justifiées.

Le Preneur donnera accès aux Locaux Loués, au Bailleur, à ses mandataires, architectes, entrepreneurs et ouvriers, pour toute visite, réparation, travaux ou tâche d'entretien sous réserve du respect d'un préavis de trois (3) jours calendaires, sauf cas d'urgence.

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

9. RENOUVELLEMENT DU BAIL OU REFUS DE RENOUVELLEMENT

9.1 Renouvellement du Bail

9.1.1 Durée du bail renouvelé

Les éventuels renouvellements du Bail interviendront chacun pour une durée de neuf (9) années, le Preneur ayant la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale dans les conditions de l'article L.145-4 du Code de commerce.

9.1.2 Loyer du bail renouvelé

En cas de renouvellement du Bail à l'issue de la durée visée à l'Article 4.2, le Loyer sera fixé dans les conditions de l'Article 5.6.

9.1.3 Autres conditions du Bail

Toutes autres clauses et conditions du Bail seront maintenues et appliquées dans le cadre du bail renouvelé, sauf accord contraire des Parties. Le Bail renouvelé constituera un nouveau bail.

10. CONDITIONS DE JOUSSANCE ET D'EXPLOITATION DES LOCAUX LOUÉS PAR LE PRENEUR

10.1 Entrée en jouissance

Le Preneur prendra possession des Locaux Loués à la Date de Prise d'Effet du Bail, dans l'état où ils se trouveront à cette date.

Un état des lieux d'entrée du Preneur sera établi à la Date de Prise d'Effet du Bail par un huissier de justice mandaté par le Bailleur et dont le coût sera partagé par moitié entre le Bailleur et le Preneur (l'**« Etat des Lieux d'Entrée »**). A cette date, il sera procédé à la remise des clés au Preneur.

L'Etat des Lieux d'Entrée sera conservé par chacune des Parties et fera partie intégrante du Bail.

Toutefois, à défaut d'établissement de l'état des lieux d'entrée à la Date de Prise d'Effet, pour

quelque raison que ce soit, la Date de Prise d'Effet ne sera pas pour autant reportée.

Dans l'hypothèse où aucun état des lieux d'entrée des Locaux Loués ne pourrait être établi du fait du Preneur, ce dernier sera réputé avoir accepté ceux-ci en état neuf d'entretien, de propreté et de réparations de toute nature, libres de toute occupation.

10.2 Conditions de jouissance et d'exploitation

Le Preneur s'oblige, pendant toute la durée du Bail, le cas échéant tacitement prolongée, ou de ses éventuels renouvellements, à utiliser les Locaux Loués conformément aux articles 1728 et 1729 du Code Civil, honorablement et paisiblement pour l'usage exclusif tel que mentionné à l'Article 3, à l'exclusion de tout autre usage et activité.

Le Preneur sera responsable des dégradations dues à un usage anormal ou non conforme à la destination des Locaux Loués, tant par lui-même que par les personnes qu'il aura introduites dans les Locaux Loués.

Le Preneur devra les maintenir, pendant toute la durée du Bail le cas échéant tacitement prolongée, et de ses éventuels renouvellements, en totalité, en état permanent d'exploitation effective, continue et normale, éclairés et climatisés ou chauffés, sans interruption aucune à l'exception des jours chômés.

L'occupation des Locaux Loués par le Preneur ne devra donner lieu à aucune contravention ni à aucune plainte ou réclamation de la part de qui que ce soit.

Le Preneur devra exploiter les Locaux Loués de façon raisonnable et fera en conséquence son affaire personnelle de tous les griefs qui seraient faits au Bailleur ou au gestionnaire des Locaux Loués à son sujet, celui de son personnel ou de ses visiteurs, de manière à ce que le Bailleur ne soit jamais inquiété et soit garanti de toutes les conséquences qui pourraient en résulter.

Le Preneur s'engage à se conformer au(x) règlement(s) intérieur(s), servitudes, règlement de copropriété et/ou règlement de groupement et autres prescriptions de toute nature applicable(s) aux Locaux Loués s'il en existe, dont un (1) exemplaire lui sera remis à la Date de Prise d'Effet du Bail ou remis en cours de Bail (si applicable) ainsi qu'aux modifications éventuelles que le Bailleur se réserve d'y apporter dans l'intérêt d'une bonne exploitation de son bien.

Le Preneur s'engage à respecter pareillement toute servitude ainsi que toute organisation nouvelle qui viendrait à être établie au titre des Locaux Loués, dès lors que celle-ci ne serait pas susceptible de diminuer les conditions de jouissance des Locaux Loués.

10.3 Garnissement des Locaux Loués

Le Preneur s'engage à tenir les Locaux Loués constamment équipés de meubles, objets mobiliers et matériels en quantité et en valeur suffisantes pour répondre à tout moment du paiement du Loyer et de ses accessoires, ainsi que de l'exécution des obligations qui découlent pour lui du Bail.

10.4 Respect du voisinage

Il est rappelé que le Preneur est responsable des troubles susceptibles de gêner le voisinage.

A cet effet, le Preneur ne pourra, même temporairement ou d'une façon intermittente :

- utiliser les extérieurs des Locaux Loués, les parties communes de l'Immeuble et/ou

l'Ensemble Immobilier, les trottoirs, pour faire du déballage ou emballage, de l'étalage de tout type d'objet, du stockage ou y placer des installations ou machines, étant convenu qu'il devra, par ailleurs, laisser en permanence toutes les sorties de secours dégagées de tout meuble ou objet quelconque ;

- entreposer tout meuble ou objet quelconque gênant les sorties de secours des Locaux Loués et/ou de l'Immeuble et/ou de l'Ensemble Immobilier ; ou,
- utiliser un haut-parleur ou tout autre moyen de diffusion susceptible d'être entendu hors des Locaux Loués, ou tout appareil électrique ou autre perturbateur des auditions radio téléphoniques ou de télévision.

De manière générale, le Preneur devra s'abstenir de toute activité bruyante ou susceptible de troubler la jouissance paisible des voisins.

Le Preneur devra s'abstenir de toute activité dangereuse, incommode ou insalubre. Il devra prendre toute mesure utile pour empêcher toute odeur désagréable. Il ne devra pas entreposer dans les Locaux Loués des objets toxiques ou nocifs, gaz comprimés, matières radioactives, corrosives, et de façon générale tous produits dangereux, inflammables.

Le Preneur devra prendre toutes les dispositions pour éviter la présence et la propagation des rongeurs, insectes, etc., et le cas échéant, pour les détruire.

Le Preneur devra assumer à son initiative, sans le concours du Bailleur et sans recours contre lui, une surveillance permanente à l'intérieur des Locaux Loués contre les risques d'intrusion et prendre toutes précautions qu'il juge nécessaires pour prévenir le vol, les effractions et les dégradations éventuelles de toutes les installations et mobilier des Locaux Loués dont il a la garde.

10.5 Signalétique

Le Preneur devra faire part au préalable au Bailleur de toute demande de signalétique extérieure et devra respecter les contraintes patrimoniales, architecturales de l'Immeuble et/ou de l'Ensemble Immobilier ainsi que la Réglementation y applicable. Le Preneur devra faire son affaire personnelle de l'installation, à ses frais et sous sa responsabilité, de ladite signalétique et de l'obtention de toute autorisation administrative ainsi que du paiement de toute taxe et/ou redevance requises à cet effet.

11. LOCATION-GERANCE - SOUS-LOCATION - CESSION – DOMICILIATION

Le Preneur devra exploiter personnellement les Locaux Loués et ne pourra en concéder la jouissance à qui que ce soit, sous quelque forme que ce soit, même temporairement, à titre gratuit ou précaire.

11.1 Location-Gérance

Le Preneur ne pourra donner les Locaux Loués en location-gérance qu'après accord exprès et préalable du Bailleur, sous peine de nullité de la location-gérance consentie et de l'application, si bon semble au Bailleur, de la clause résolutoire stipulée à l'Article 16.2.

11.2 Sous-location

11.2.1.1 La sous-location totale est interdite.

11.2.1.2 La sous-location partielle est interdite sans l'agrément exprès, préalable et écrit du Bailleur.

Par dérogation à ce qui précède, le Preneur est autorisé à sous-louer partiellement les Locaux Loués, dans la limite de 50% des surfaces, soit 150 m² et six (6) emplacements de stationnements maximum, à toute société du Groupe du Preneur, la notion de Groupe s'appréciant au sens de l'article L.233-1 du Code de commerce.

Il est en tant que de besoin précisé que le nombre d'emplacements de stationnements sous-loués devra être proratisé en fonction du nombre de mètres carrés à usage de bureau sous-loués.

Pour toute sous-location autorisée par le Bailleur dans le cadre d'une autorisation expresse consentie par le Bailleur au Preneur en cours de Bail, les conditions cumulatives et impératives ci-après seront appliquées :

- le Preneur demeurera seul responsable vis-à-vis du Bailleur du paiement du Loyer, des charges, impôts, taxes et accessoires, de même que de l'entièvre exécution des charges et conditions du Bail, de sorte que le Bailleur n'ait à connaître qu'un seul et unique locataire, titulaire du Bail de la totalité des Locaux Loués et seul et exclusif responsable du paiement du Loyer, de ses accessoires, et de l'exécution des charges et conditions du Bail, le Bailleur n'entendant, en aucun cas, avoir un quelconque lien de droit avec les sous-locataires éventuels ;
- le sous-bail ne pourra pas être conclu moyennant un loyer proportionnellement supérieur à celui du Bail ;
- le Bailleur sera appelé à concourir à la signature du sous-bail, au moins quinze (15) jours avant la date de signature du sous-bail. A défaut pour le Bailleur de concourir à la signature du sous-bail, le Preneur devra adresser au Bailleur une copie du sous-bail, dans un délai de cinq (5) jours calendaires suivant sa signature ;
- les charges et conditions générales du sous-bail devront être compatibles avec celles stipulées au Bail ;
- tout acte de sous-location devra reproduire intégralement les termes du présent Article 11.2.1.2, qui s'imposera au sous-locataire, lequel sera impérativement tenu de respecter toutes les clauses et conditions du Bail ;
- l'acte de sous-location devra également stipuler que les Locaux Loués forment un tout indivisible matériellement et dans la commune intention des parties ; et
- la durée de sous-location ne pourra en aucun cas excéder celle du Bail.

A défaut de renouvellement du Bail, de même qu'en cas de départ du Preneur quelle qu'en soit la cause (notamment congé, résiliation amiable ou judiciaire, acquisition de la clause résolutoire), le contrat de sous-location se trouvera de plein droit résilié, le sous-locataire ne pouvant en aucune manière se prévaloir à l'égard du Bailleur du statut des baux commerciaux et en particulier du droit direct au renouvellement du bail découlant de l'article L.145-32 du Code de commerce.

A ce titre, tout contrat de sous-location devra impérativement contenir : (i) une clause par laquelle le sous-locataire déclare parfaitement savoir et reconnaître que le sort du sous-bail suivant celui du Bail, l'expiration ou la résiliation du second, pour quelque cause que ce soit, entraînera de plein droit la résiliation du premier ; (ii) une clause par laquelle le sous-locataire déclare parfaitement savoir et reconnaître que les Locaux Loués étant indivisibles dans la commune intention des Parties, il ne pourra invoquer aucun droit direct

à l'encontre du Bailleur ; (iii) une clause reprenant, dans les termes identiques, les stipulations du présent Article 11.2.1.2, et (iv) une clause par laquelle le sous-locataire s'interdit de réclamer au Bailleur une quelconque indemnité ;

- le Preneur devra faire son affaire personnelle, de la libération des Locaux Loués occupés par le sous-locataire, dont il est garant à l'égard du Bailleur ;
- le sous-locataire devra personnellement occuper les Locaux Loués ; le sous-locataire n'aura pas le droit de consentir des sous-locations ;
- le sous-locataire ne pourra pas réaliser de travaux dans les Locaux Loués sans que le Preneur ait obtenu du Bailleur une autorisation préalable conformément aux stipulations du Bail, les travaux étant en tout état de cause réputés à l'égard du Bailleur être réalisés par le Preneur ;
- dans l'hypothèse d'un refus de renouvellement du Bail par le Bailleur, il ne sera pas tenu compte, pour l'appréciation du calcul de l'indemnité d'éviction, de l'activité exercée dans les Locaux Loués par le ou les sous-locataire(s) du Preneur ;
- le sous-locataire et ses assureurs devront renoncer à tous recours contre le Bailleur, le Preneur et leurs assureurs dans les conditions prévues par l'Article 13 ci-dessous en contrepartie de la renonciation réciproque à recours du Bailleur, du Preneur et de leurs assureurs contre le sous-locataire et ses assureurs ;

A défaut de respecter les prescriptions ci-dessus, la sous-location sera réputée irrégulière et le Preneur devra immédiatement mettre fin à la sous-location concernée.

Le Preneur devra adresser au 1^{er} janvier de chaque année au Bailleur un état de sous- location précisant l'identité de chaque sous-locataire, le montant de son loyer et sa localisation dans les Locaux Loués.

11.3 Cession du Bail - Transfert du Bail

11.3.1 Le Preneur ne pourra en aucun cas céder, apporter ou transmettre, par quelque moyen que ce soit, son droit au Bail, **sans l'agrément exprès préalable et écrit du Bailleur**, sous peine de nullité des cessions consenties au mépris de cette clause, et même de résiliation des présentes, si bon semble au Bailleur.

Il est toutefois précisé que le Preneur pourra procéder à la cession du droit au Bail accompagnée de la cession du fonds de commerce exploité dans les Locaux Loués **sous réserve de l'agrément préalable et écrit du cessionnaire par le Bailleur** qui ne pourra refuser son agrément que pour tout motif légitime lié notamment à (i) la surface financière du cessionnaire, et/ou (ii) sa capacité à exécuter les obligations mises à sa charge aux termes du Bail et/ou (iii) sa réputation.

Toute cession du droit au Bail ou cession de titres sera, sous peine d'inopposabilité de la cession au Bailleur, soumise au respect des conditions ci-après :

- le Preneur s'engage à informer le Bailleur de tout projet de transfert du droit au bail dès qu'il en aura connaissance, et en tout état de cause avant la date prévue pour la prise d'effet du transfert ;
- le Preneur s'engage, à transmettre au moins un (1) mois à l'avance au Bailleur, les documents KYC usuels à jour concernant le projet de cession envisagé, le bénéficiaire du projet de cession, ou la personne qu'il se substitue (notamment l'extrait K-bis à jour de moins de trois (3) mois, les statuts à jour, les trois (3) derniers bilans à jour, les pièces d'identité à jour, le cas échéant ou toute autre documentation usuelle)

- toute cession devra être établie par acte authentique ou sous seing privé, le Bailleur devant être appelé à concourir à l'acte de cession, au moins quinze (15) jours avant la date de signature de l'acte de cession,
- à la date de prise de possession des Locaux Loués par le cessionnaire, un état des lieux d'entrée sera établi de manière contradictoire entre le Preneur et le cessionnaire, en présence (i) du Bailleur, dûment appelé à cette fin, au moins quinze (15) jours calendaires à l'avance, par le Preneur ou à défaut par le cessionnaire, et (ii) du Preneur. A défaut, cet état des lieux sera établi par huissier de justice, à l'initiative de la partie la plus diligente, en présence du Bailleur, du Preneur et du cessionnaire, étant ici précisé en tant que de besoin que le Bailleur, le Preneur et le cessionnaire autorisent de manière irrévocable tout huissier à pénétrer dans les Locaux Loués. Les frais de cet état des lieux seront partagés entre le cédant et le cessionnaire

Cependant, il est d'ores et déjà convenu entre les Parties que (i) le cessionnaire prendra possession des Locaux Loués en l'état et (ii) l'état des lieux dressé lors de la prise d'effet de la cession vaudra, pour le Bailleur, simple constat des existants au jour de son établissement, seul l'Etat des Lieux d'Entrée visé à l'Article 10.1 faisant foi dans les rapports entre le Bailleur et le Preneur (notamment par rapport aux obligations du Preneur telles que stipulées à l'Article 12.2).

- le Preneur devra, préalablement au transfert, être à jour dans le règlement des loyers, redevance équipement, charges et accessoires et faire son affaire personnelle du paiement de ses charges salariales, fiscales et sociales ;
- le bénéficiaire du transfert devra, à compter du transfert, respecter l'ensemble des stipulations du Bail et les obligations y prévues pour le Preneur ;
- le Bailleur devra être informé de la réalisation effective du transfert au plus tard huit (8) jours calendaires après ladite réalisation, par la remise, dans le respect des dispositions de l'article 1690 du Code civil, d'un original enregistré de l'acte de cession ; et
- le présent Article 11.3 devra être reproduit dans chaque contrat de transfert auquel devra être annexé l'Etat des Lieux d'Entrée établi avec le Preneur cédant au titre du présent Bail.

Il est en tant que de besoin précisé que du fait du caractère intuitu personae du présent Bail, le Preneur ne pourra céder, seul, tout ou partie de la dette dont il est redevable vis-à-vis du Bailleur au titre du Bail ou de ses suites, et ce par dérogation expresse aux dispositions de l'article 1327 du Code civil.

11.3.2 Le Preneur restera, envers le Bailleur, garant solidaire de son successeur et de tous successeurs successifs pour le paiement des loyers, charges et accessoires dus en vertu du Bail pendant une période de trois (3) ans à compter de la date de prise d'effet de la cession le concernant.

Tous les cessionnaires successifs resteront, envers le Bailleur, garants solidaires de tous les preneurs successifs pour le paiement des loyers, charges et accessoires dus en vertu du Bail, et ce pendant une durée de trois (3) ans à compter de la cession les concernant.

Par les présentes, le garant accepte que le délai d'information prévu à l'article L.145-16-1 du Code de commerce soit porté à trois (3) mois à compter de la date à laquelle la somme aurait dû être acquittée.

En outre, le cessionnaire devra s'obliger solidairement avec le cédant de l'exécution par ce

dernier des termes et conditions du Bail, sous peine de résiliation de plein droit des présentes, si bon semble au Bailleur et sans préjudice de son droit de poursuivre directement le cédant.

11.3.3 En cas de cession du droit au Bail par le Preneur dans les conditions de l'Article 11.3, et dans la mesure où l'administration serait susceptible d'invoquer l'article 725 alinéa 3 du Code Général des Impôts (ou tout texte le modifiant ou le remplaçant), le Preneur fera son affaire personnelle de toutes réclamations de l'administration à cet égard, remboursera, à première demande du Bailleur, tout montant éventuellement acquitté par ce dernier et prendra en charge l'entièvre responsabilité de la contestation ou du paiement de tous droits ou taxes qui pourraient être exigés, de manière à ce que le Bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché.

11.3.4 Il est également convenu entre les Parties qu'en cas de cession du présent Bail, le Bailleur pourra conditionner son accord à la remise, par les cessionnaires successifs, d'une garantie bancaire à première demande, le tout à peine d'inopposabilité de la cession au Bailleur et sous sanction de la clause résolutoire. Ainsi, en cas de cession ou d'apport du Bail, le cessionnaire (ou le bénéficiaire de l'apport) devra fournir une nouvelle garantie autonome à première demande, égale à trois (3) mois de Loyer (tel qu'en vigueur) hors taxes et hors charges, établie conformément aux stipulations du présent Article 5.7.2 (et notamment le modèle de GAPD figurant en Annexe 7) et émise par une banque de premier rang ayant son siège social ou une succursale en France.

11.3.5. Tout changement de contrôle au sens de l'article L.233-3 du Code de commerce, de la société Preneur au Bail, sera de convention expresse entre les Parties, considéré comme une cession de droit au Bail au sens du présent Article 11.3 du Bail.

En conséquence, les stipulations des Articles 11.3.1, 11.3.2 et 11.3.3 du Bail seront applicables à tout changement de contrôle de la société Preneur au Bail.

Il est également convenu entre les Parties, qu'en cas de changement de contrôle de la société Preneur au Bail, le Bailleur pourra conditionner son accord à la remise, par la société candidate à la substitution dans les droits du Preneur, d'une garantie autonome à première demande selon le modèle qui sera fourni par le Bailleur.

11.3.6 En cas de fusion ou de scission de sociétés, en cas de transmission universelle de patrimoine d'une société réalisée dans les conditions prévues à l'article 1844-5 du Code civil ou en cas d'apport d'une partie de l'actif d'une société réalisé dans les conditions prévues aux articles L. 236-6-1, L. 236-22 et L. 236 24 du Code de commerce, la société issue de la fusion, la société désignée par le contrat de scission ou, à défaut, les sociétés issues de la scission, la société bénéficiaire de la transmission universelle de patrimoine ou la société bénéficiaire de l'apport est substituée au Preneur dans tous les droits et obligations découlant du Bail, étant toutefois ici rappelé que le Bail est indivisible, au profit du Bailleur.

Le Preneur restera garant solidaire de tous les successeurs successifs, à la suite d'une scission ou d'un apport, du paiement des loyers et charges et de l'exécution des conditions du Bail et ce durant trois (3) ans à compter de la date d'effet de la scission ou de l'apport.

Il est également convenu entre les Parties qu'en cas de fusion ou de scission de sociétés, en cas de transmission universelle de patrimoine d'une société réalisée dans les conditions prévues à l'article 1844-5 du Code civil ou en cas d'apport d'une partie de l'actif d'une société réalisé dans les conditions prévues aux articles L. 236-6-1, L. 236-22 et L. 236 24 du Code de commerce, le Bailleur pourra conditionner son accord à la remise, par la société issue de la fusion, la société désignée par le contrat de scission ou, à défaut, les sociétés issues de la scission, la société bénéficiaire de la transmission universelle de patrimoine ou la société bénéficiaire de l'apport, d'une garantie bancaire à première demande, le tout à peine

d'inopposabilité de la fusion ou de la scission de sociétés, ou de la transmission universelle de patrimoine, ou de l'apport partiel d'actif au Bailleure et sous sanction de la clause résolatoire.

Ainsi, en cas de fusion ou de scission de sociétés, en cas de transmission universelle de patrimoine d'une société réalisée dans les conditions prévues à l'article 1844-5 du Code civil ou en cas d'apport d'une partie de l'actif d'une société réalisé dans les conditions prévues aux articles L. 236-6-1, L. 236-22 et L. 236 24 du Code de commerce, la société issue de la fusion, la société désignée par le contrat de scission ou, à défaut, les sociétés issues de la scission, la société bénéficiaire de la transmission universelle de patrimoine ou la société bénéficiaire de l'apport, devra fournir une nouvelle garantie autonome à première demande, égale à trois (3) mois de Loyer (tel qu'en vigueur) hors taxes et hors charges, établie conformément aux stipulations du présent Article 5.7.2 (et notamment le modèle de GAPD figurant en [Annexe 7](#)) et émise par une banque de premier rang ayant son siège social ou une succursale en France.

11.4 Domiciliation

Le Preneur pourra domicilier dans les Locaux Loués toute société du Groupe du Preneur, la notion de Groupe s'appréciant au sens de l'article L.233-1 du Code de commerce.

12 RESTITUTION DES LOCAUX LOUÉS

12.3 Règlement des sommes dues par le Preneur au titre du Bail et informations à fournir au Bailleure

Le Preneur sera redevable des loyers, charges, accessoires et toute autre somme due au titre du Bail, jusqu'à la date de fin du Bail, ou de cession du droit au bail ou de fin du bail, le cas échéant tacitement prolongé, conventionnellement prorogé, ou renouvelé.

Le Preneur devra, un (1) mois avant de déménager et préalablement à tout enlèvement, même partiel, des mobiliers et matériels, justifier par présentation des acquis, du paiement et des contributions et impôts à sa charge tant pour les années écoulées que pour l'année en cours, et de tous les termes du Loyer et de ses accessoires, et communiquer au Bailleure sa nouvelle adresse.

12.4 État et configuration des Locaux Loués lors de la restitution

Il est en tant que de besoin précisé que les stipulations ci-après s'appliqueront tant au Preneur initial qu'à tout cessionnaire du Bail (sans préjudice des stipulations de l'Article 11.3).

12.4.6 État de restitution

En fin de Bail, le cas échéant tacitement prolongé, conventionnellement prorogé, ou renouvelé, et quelle que soit la cause du départ du Preneur (congé, cession du droit au bail, transfert résiliation amiable ou judiciaire, etc.), le Preneur s'engage à restituer les Locaux Loués, au plus tard le jour de l'expiration du Bail, ou à la date d'effet de la résiliation ou de la cessation du Bail renouvelé, le cas échéant, vides de mobilier et d'occupants (en ce compris ses éventuels sous-locataires), et en parfait état d'entretien, de propreté et de réparations locatives et conformes à la réglementation alors applicable, y compris les réparations dues à la vétusté, par dérogation à l'article 1755 du Code civil, à l'exception de celles relevant de l'article 606 du Code civil conformément aux dispositions de l'article R145-35 du Code de commerce, le tout à ses frais exclusifs.

A la date de remise des clés, le Preneur devra remettre au Bailleure,

- les contrôles règlementaires de l'année en cours vierges de toutes réserves ;

- l'entier dossier inhérent à son exploitation et relatif à la réglementation du Code du travail, de telle sorte que le Bailleur soit en mesure de vérifier la conformité des Locaux Loués avec les exigences des autorités compétentes.

12.4.7 Accession - remise en état

Tous embellissements, améliorations, installations et, plus généralement, tous travaux et aménagements faits par le Preneur dans les Locaux Loués à compter de la Date de Prise d'Effet du Bail deviendront la propriété du Bailleur par voie d'accession, sans indemnité d'aucune sorte, en fin de jouissance quelle qu'en soit la cause (congé, cession du droit au bail, résiliation amiable ou judiciaire, etc.).

- 12.5** Le Bailleur aura toutefois la faculté d'exiger du Preneur l'enlèvement, aux frais du Preneur, de tout ou partie de tous travaux, agencements, améliorations, embellissements, installations ou équipements quelconques, de nature immobilière ou non, que ceux-ci aient ou non été autorisés par le Bailleur, réalisés par le Preneur dans les Locaux Loués à compter de la Date de Prise d'Effet du Bail jusqu'au départ du Preneur et, par conséquent, la restitution des Locaux Loués dans l'état décrit dans l'Etat des Lieux d'Entrée.

12.6 Modalités de restitution des Locaux Loués

12.6.6 Pré-état des lieux de sortie

Afin de permettre aux Parties d'apprécier les obligations du Preneur au titre de la remise en état des Locaux Loués en application des Articles 12.2.1 et 12.2.2, il est convenu que, trois (3) mois avant la date de libération des Locaux Loués, les Parties, établiront, contradictoirement, un pré-état des lieux de sortie pour évaluer la nature, le montant et le délai de réalisation des travaux de remise en état.

Sur la base de ce pré-état des lieux, le Bailleur adressera au Preneur, dans les vingt (20) jours calendaires qui suit la date de visite de pré-état des lieux susvisé, par lettre recommandée avec accusé de réception (la « **Notification Bailleur** »), le relevé des réparations, de travaux de dépose et de travaux de remise en état à réaliser par le Preneur avant son départ des Locaux Loués (ci-après, ensemble, les « **Travaux de Remise en Etat** »), accompagné d'une estimation du coût (tous frais, honoraires et assurances compris) desdits Travaux de Remise en Etat (l' « **Estimation** »).

Dans les dix (10) jours calendaires suivant la réception de la Notification Bailleur, le Preneur indiquera au Bailleur, par lettre recommandée avec accusé de réception (la « **Notification Preneur** ») :

- (i) s'il préfère faire réaliser les Travaux de Remise en Etat : dans cette hypothèse, le Preneur devra faire exécuter à ses frais l'ensemble des Travaux de Remise en Etat pour la date de fin du Bail, sous le contrôle du maître d'œuvre du Bailleur, dont il supportera les honoraires, ou
- (ii) s'il préfère payer au Bailleur une somme correspondant au coût des Travaux de Remise en Etat telle que précisée dans l'Estimation, ledit paiement devant alors valoir dispense pour le Preneur de procéder à l'exécution matérielle des Travaux de Remise en Etat.

Dans cette deuxième hypothèse, le Preneur devra verser la somme susvisée au Bailleur dans les huit (8) jours calendaires suivant la date de la Notification Preneur. A défaut, le Preneur sera réputé avoir finalement opté pour la réalisation des Travaux de Remise en Etat par lui-même et à ses frais, et devra alors réaliser et achever l'ensemble desdits travaux au plus tard à la date de fin du Bail.

A défaut pour le Preneur d'avoir adressé la Notification Preneur dans les dix (10) jours calendaires suivant la réception de la Notification Bailleur ou dans tous les cas où le Preneur ne serait pas d'accord avec l'Estimation du coût des Travaux de Remise en Etat telle qu'indiquée dans la Notification Bailleur, le Preneur sera réputé avoir opté pour la réalisation des Travaux de Remise en Etat par lui-même et à ses frais.

Dans le cas où le Preneur aurait opté ou serait réputé avoir opté, en application des stipulations ci-dessus, pour la réalisation des Travaux de Remise en Etat par lui-même et à ses frais, le Preneur devra, sous peine d'application de l'Article 12.4.3, faire exécuter l'ensemble des Travaux de Remise en Etat pour la date de fin du Bail, sous le contrôle du maître d'œuvre du Bailleur, dont il supportera les honoraires.

12.6.7 État des lieux de sortie

Pour constater la bonne exécution de ses obligations par le Preneur, il sera procédé, à la date de restitution des Locaux Loués, à un état des lieux de sortie établi contradictoirement par les Parties. Dans l'hypothèse où l'état des lieux de sortie ne pourrait être établi amiablement du fait du Preneur, le Bailleur mandatera un huissier de justice afin d'établir ledit état des lieux, dont les frais seront partagés entre le Bailleur et le Preneur.

Cet état des lieux de sortie comportera le relevé des réparations incombant au Preneur au titre du Bail et notamment ceux des Travaux de Remise en Etat mentionnés dans le pré-état des lieux de sortie qui n'auraient pas été réalisées à cette date (ou, à défaut de réalisation du pré-état des lieux, les Travaux de Remise en Etat), ainsi que toutes éventuelles aggravations, résultant d'une faute du Preneur, postérieures audit pré-état des lieux (s'il a été établi).

La restitution des clefs par le Preneur au jour de l'état des lieux de sortie et leur acceptation par le Bailleur ne portera pas atteinte à son droit de réclamer au Preneur le coût des réparations de toute nature dont ce dernier est tenu, ou du paiement de toute somme qui resterait due au titre du Bail suivant la loi et les clauses et conditions du présent Bail.

12.6.8 Carence du Preneur

Il est précisé que

- (i) dans l'hypothèse où le Preneur aurait conservé ou serait réputé avoir conservé à sa charge la réalisation des Travaux de Remise en Etat dans les conditions de l'Article 12.4.1 et où tout ou partie desdits travaux n'aurait pas été effectué(e) au plus tard à la date de fin du Bail, et/ou dans l'hypothèse de toutes éventuelles aggravations, résultant d'une faute du Preneur, postérieures au pré-état des lieux susvisé et non remédiées par le Preneur avant la date de fin du Bail, ou
- (ii) dans l'hypothèse où le pré-état des lieux visé à l'Article 12.4.1 n'aurait pas pu être établi et que l'état des lieux de sortie établi dans les conditions de l'Article 12.4.2 ferait état de Travaux de Remise en Etat :
 - le coût desdits travaux et réparations s'imposera au Preneur qui devra le payer au Bailleur dans les dix (10) jours calendaires de la facture adressée à ce titre, par lettre recommandée avec accusé de réception, par le Bailleur au Preneur sous peine d'application d'intérêts de retard au même taux que celui stipulé à l'Article 16.1.2 ;
 - le Bailleur ferait estimer la durée nécessaire pour la réalisation desdits travaux et réparations (le « **Temps d'Immobilisation** ») qui s'imposera au Preneur ;
 - le Preneur sera, en plus du montant des travaux et réparations susvisés, redevable, d'une

indemnité d'immobilisation forfaitaire, non révisable et définitive égale, *prorata temporis* pendant le Temps d'Immobilisation, au double du dernier Loyer en vigueur au cours de l'année pendant laquelle le Bail a pris fin (l' « **Indemnité d'Immobilisation** »).

L'Indemnité d'Immobilisation calculée conformément aux stipulations de l'alinéa ci-avant sera majorée de la TVA au taux alors en vigueur et devra être payée par le Preneur au Bailleur dans les dix (10) jours calendaires de la facture adressée à ce titre, par lettre recommandée avec accusé de réception, par le Bailleur au Preneur, sous peine d'application d'intérêts de retard au même taux que celui stipulé à l'Article 16.1.2.

Il est en outre rappelé que dans l'hypothèse où le Preneur ne délaisserait pas les Locaux Loués à bonne date, il serait redevable envers le Bailleur de l'indemnité d'occupation fixée infra à l'Article 16.1.3.

13 ASSURANCES

13.3 Assurances du Bailleur

Le Bailleur fait garantir les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile qu'il peut encourir en qualité de propriétaire des Locaux Loués.

Il assure les Locaux Loués ainsi que tous les aménagements et installations de nature immobilière dont il est propriétaire, en valeur à neuf, notamment contre les risques d'incendie, explosions et risques spéciaux tels que :

- incendie, explosions, chute de la foudre, événements annexes et Dommages électriques ;
- événements climatiques (ouragan, cyclones, tornade, tempête, grêle, fumée, poids de la neige sur les toitures etc.) ;
- dégâts des eaux et gel ;
- vols, actes de vandalisme, détériorations immobilières ou mobilières,
- actes de vandalisme, émeutes, mouvements populaires et actes de sabotage,
- bris de glaces,
- attentats – Actes de terrorisme,
- catastrophes naturelles
- chutes d'aéronefs et objets aériens, chocs de véhicules appartenant à un tiers etc.

Le Bailleur fera également assurer (i) sa responsabilité civile en raison de dommages corporels et/ou matériels et/ou immatériels consécutifs causés à des tiers du fait des Locaux Loués et/ou (ii) la perte de loyers pour une durée qui ne saurait excéder trente-six (36) mois et les honoraires d'experts. Le Bailleur se réserve également le droit de couvrir tous autres risques raisonnables.

Le Bailleur et ses assureurs s'engagent à tout abandon de recours vis-à-vis du Preneur au titre des sinistres couverts par les assurances visées à l'Article 13 et réciproquement, le Preneur s'engage à tout abandon de recours vis-à-vis du Bailleur et de ses assureurs au titre des sinistres couverts par les assurances visées à l'Article 13.

Le Preneur transmettra au Bailleur ou à ses assureurs toutes informations sur ses activités dans les Locaux Loués pouvant entraîner une modification du risque et du taux de prime. A cet effet, il sera tenu de laisser libre accès aux assureurs du Bailleur afin de leur permettre une bonne appréciation des risques à couvrir, sous réserve d'avoir prévenu le Preneur au moins trois (3) jours calendaires à l'avance.

Le Preneur remboursera au Bailleur toutes les primes et surprimes d'assurances toutes taxes incluses contractées par le Bailleur pour les Locaux Loués. Il remboursera aux intéressés les majorations de primes pouvant résulter de ses activités.

13.4 Assurances du Preneur

Le Preneur devra assurer les risques propres à son exploitation à compter de l'entrée en jouissance des Locaux Loués, pendant toute la durée du Bail ou de ses renouvellements et en tout état de cause jusqu'à la restitution des Locaux Loués selon les modalités ci-après stipulées, en souscrivant à cet effet des polices d'assurances :

- « *responsabilité civile* » pour garantir les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile qu'il peut encourir à raison des dommages corporels, matériels et immatériels causés aux tiers du fait de son activité, ses matériels, marchandises ou son personnel,
- « *incendie, foudre, explosions, dommages électriques, chutes d'aéronef et objets aériens, chocs de véhicule terrestre, grèves, émeutes, mouvements populaires, tempêtes, ouragans, cyclones, tornades, dégâts des eaux, actes de vandalisme, attentats, vol, catastrophes naturelles, bris de glaces* » et ce en vue de garantir ses biens propres ainsi que toutes les installations et aménagements qu'il réalisera à concurrence de leur valeur de remplacement à neuf au jour du sinistre, en ce y compris tous frais de déblais, démolition, enlèvement, étalement, échafaudage rendu nécessaire, de même qu'honoraires d'expert, pour garantir sa responsabilité d'occupant tant à l'égard du Bailleur que des voisins et des tiers.
- « *perte d'exploitation/frais supplémentaires d'exploitation* » en vue de garantir sa privation de jouissance éventuelle des Locaux Loués pour une durée minimum de 24 mois.

Il devra justifier de l'ensemble des polices à la Date de Prise d'Effet du Bail et à toute réquisition du Bailleur. Ces garanties devront être maintenues et renouvelées pendant toute la durée du Bail. En vue d'assurer l'exécution des présentes stipulations, le Preneur devra adresser au Bailleur, dès avant l'entrée dans les lieux, une attestation détaillée de l'assureur précisant notamment, les garanties, les montants garantis et les franchises, le paiement à jour des primes, et la période de validité. Une attestation d'assurance actualisée comportant les mêmes indications devra être adressée chaque année au Bailleur dans les trente (30) jours calendaires de chaque date d'anniversaire du présent contrat.

En outre, il est rappelé qu'au cas où le Preneur exécuterait des travaux dans les Locaux Loués dans les conditions définies au Bail, il devra contracter les assurances requises à cet effet.

Les assurances souscrites par le Preneur devront prévoir que la résiliation ne pourra produire effet que quinze (15) jours calendaires après la notification qui en sera faite par les assureurs du Preneur au Bailleur.

13.5 Responsabilité et recours

Le Preneur renonce et fera renoncer ses assureurs présents ou futurs en cas de sinistre

couvert par les polices souscrites à tout recours qu'il(s) serai(en)t fondé(s) à exercer contre le Bailleur et ses assureurs :

- en cas d'humidité, fuites, infiltrations ou toute autre cause ainsi que des fuites sur canalisation commune masquée par un coffrage établi par le Bailleur ou le Preneur,
- en cas de vol, cambriolage ou tout autre acte délictueux dont le Preneur pourrait être victime dans les Locaux Loués,
- en cas de dégâts causés aux Locaux Loués et à ses biens propres en cas de troubles, manifestations, émeutes, grèves, guerres civiles, ainsi que des troubles de jouissance en résultant,
- en cas d'interruption ou de mauvais fonctionnement des services ou équipements communs des Locaux Loués,
- en cas d'accident survenu dans les Locaux Loués,
- en cas d'agissements engageant la responsabilité des voisins, de leurs personnels, fournisseurs ou clients,
- en cas d'occupation illégale des Locaux Loués par des tiers,
- en cas d'expropriation pour cause d'utilité publique,

le tout à l'exception des évènements (i) survenus du fait du Bailleur ou de ses mandataires et (ii) couverts par les garanties des constructeurs encourues au titre des travaux réalisés sous la maîtrise d'ouvrage du Bailleur.

Le Preneur apportera la confirmation de cette renonciation à recours par ses assureurs présents ou futurs.

A titre de réciprocité, le Bailleur renonce et fera renoncer ses assureurs présents ou futurs en cas de sinistre couvert par les polices souscrites à tout recours qu'il(s) serai(en)t fondé(s) à exercer contre le Preneur et ses assureurs, le cas de malveillance excepté.

13.6 Défaut de couverture du Preneur

Faute pour le Preneur de souscrire lesdites polices d'assurances et/ou de payer les primes, le Bailleur se réserve le droit d'y procéder pour le compte du Preneur.

Dans ce cas, le Preneur sera tenu de lui rembourser toute somme payée par lui à ce titre, majorée de plein droit et sans mise en demeure, des intérêts au taux mentionné à l'Article 16.1.2, à compter du jour où cette somme aura été payée par le Bailleur.

13.7 Surprimes – couverture complémentaire

Le Preneur s'engage à aviser le Bailleur, par lettre recommandée avec accusé de réception, de toute cause de risques aggravants.

Si l'activité exercée par le Preneur entraînait, soit pour le Bailleur, soit pour des voisins ou autres propriétaires, des surprimes d'assurances, le Preneur sera tenu à la fois d'indemniser le Bailleur du montant de la surprime payée et de le garantir contre toutes les réclamations des autres occupants ou des voisins.

Il est expressément convenu que le Bailleur peut à tout moment pendant la durée de

l'occupation des Locaux Loués par le Preneur souscrire lui-même ou demander au Preneur de souscrire toute assurance complémentaire qui pourrait lui paraître nécessaire pour compléter ou parfaire les garanties mentionnées ci-dessus au cas où la législation l'imposerait ou dans le cas de changement de la nature des activités ou de l'utilisation des Locaux Loués par le Preneur, ce qui est expressément accepté par le Preneur.

14 SINISTRES

14.3 Destruction totale des Locaux Loués

En cas de destruction totale des Locaux Loués par cas fortuit, le Bail sera résilié de plein droit, sans formalité et sans qu'aucune indemnité, à quelque titre que ce soit, ne soit due par le Bailleur au Preneur, l'entier bénéfice des indemnités d'assurances au titre des polices visées à l'Article 13 restant acquis au Bailleur.

Toutefois, dans l'hypothèse où la destruction des Locaux Loués serait imputable au Preneur, ce dernier sera redevable d'une indemnité au profit du Bailleur au titre du préjudice subi par ce dernier.

14.4 Destruction partielle des Locaux Loués

14.4.6 Si les Locaux Loués viennent à être détruit en partie seulement, pour quelque cause que ce soit, il est convenu que :

- (i) si la surface détruite et/ou rendue inutilisable et/ou inaccessible est supérieure à cinquante pour cent (50%) de la SUBL totale des Locaux Loués, le Bailleur ou le Preneur auront la possibilité de demander la résiliation du Bail, sans indemnité de part ni d'autre à condition que ladite résiliation soit notifiée à l'autre Partie, par acte extrajudiciaire, dans un délai de quinze (15) jours calendaires suivant la date de remise du rapport de l'expert visé à l'Article 14.2.2 ci-après.

A défaut de notification de résiliation du Bail dans le délai susvisé de quinze (15) jours calendaires, le Bail se poursuivra avec diminution du Loyer au prorata des surfaces détruites ou rendues inutilisables ou inaccessibles, le tout sans préjudice des droits du Bailleur de faire exécuter les travaux de remise en état aux frais, risques et périls de qui il appartiendra et notamment du Preneur si la destruction partielle peut être imputée à ce dernier.

Dans l'hypothèse où la destruction des Locaux Loués serait imputable au Preneur, ce dernier sera redevable d'une indemnité au profit du Bailleur au titre du préjudice subi par ce dernier.

- (ii) si la surface détruite et/ou rendue inutilisable et/ou inaccessible est strictement égale ou inférieure à cinquante pour cent (50%) de la SUBL totale des Locaux Loués, le Bailleur aura seul possibilité de demander la résiliation du Bail, sans indemnité de part ni d'autre à condition que ladite résiliation soit notifiée au Preneur, par acte extrajudiciaire, dans un délai de quinze (15) calendaires suivant la date de remise du rapport de l'expert visé à l'Article 14.2.2 ci-après.

A défaut de notification de résiliation du Bail dans le délai susvisé de quinze (15) jours calendaires, le Bail se poursuivra avec diminution du Loyer au prorata des surfaces détruites ou rendues inutilisables ou inaccessibles, le tout sans préjudice des droits du Bailleur de faire exécuter les travaux de remise en état aux frais, risques et périls de qui il appartiendra et notamment du Preneur si la destruction partielle peut être imputée à ce dernier.

Cette diminution du Loyer ne sera pas applicable si la surface détruite est inférieure ou égale à 25%.

14.4.7 Pour les besoins de l'Article 14.2.1 ci-dessus, les Parties conviennent de faire appel à un expert pour déterminer la surface de la partie détruite ou rendue inutilisable des Locaux Loués. L'expert sera désigné d'un commun accord entre les Parties, et à défaut, il sera procédé à cette désignation à la requête de la partie la plus diligente par Monsieur le Président du Tribunal Judiciaire du lieu de situation des Locaux Loués statuant en référé, les frais et honoraires de l'ordonnance étant supportés à parts égales entre les Parties, de même qu'en ce qui concerne les honoraires de l'expert ainsi choisi ou désigné. L'expert devra rendre son rapport dans un délai de quinze (15) jours calendaires suivant sa saisine sans qu'un retard ne le dessaisisse.

Dans l'attente de la remise du rapport de l'expert, le Bail se poursuivra, l'abattement de Loyer étant calculé sur la base de l'estimation de la surface détruite ou rendue inutilisable qui sera établie par un architecte désigné par le Bailleur et communiqué par ce dernier au Preneur.

Par suite de la remise du rapport de l'expert, si le Bail n'est pas résilié en application de l'Article 14.2.1, les Parties procéderont, dès après la remise du rapport de l'expert, à l'ajustement éventuel du montant de l'abattement de Loyer appliqué depuis la date du sinistre, et ce, au vu de la surface détruite et/ou rendue inutilisable telle que déterminée par l'expert.

14.4.8 Il est ici précisé que le Preneur devra sous quarante-huit (48) heures déclarer au Bailleur tout sinistre ou dégradation qui se produirait dans les Locaux Loués quelle qu'en soit l'importance, même s'il n'en résulte aucun dégât apparent, sous peine d'être tenu personnellement de lui rembourser le montant du préjudice direct ou indirect qui en résulte et du retard apporté à sa déclaration aux assureurs.

15 VISITE DES LOCAUX LOUÉS

Le Bailleur se réserve, pour lui et toute personne le représentant ou dûment autorisée, un droit de visite des Locaux Loués :

- 24 heures sur 24 en cas d'urgence avérée et sous réserve d'en justifier au préalable au Preneur, afin de prendre les mesures conservatoires de ses droits et/ou de faire effectuer les réparations nécessaires aux Locaux Loués ; et,
- sous réserve d'un préavis de trois (3) jours calendaires pour tout autre motif, étant entendu que le Bailleur ne pourra faire un usage abusif de ce droit et veillera à ne pas perturber l'activité du Preneur et sera accompagné, si ce dernier le souhaite, par un de ses représentants.

A l'issue de cette visite, le Bailleur notifiera le cas échéant au Preneur par lettre recommandée avec accusé de réception, un compte-rendu relevant les défauts et insuffisances constatés auxquels le Preneur devra remédier dans un délai maximum d'un (1) mois, à compter de la première présentation de ladite lettre recommandée, ou dans un délai raccourci en cas d'urgence.

Par ailleurs, dès qu'un congé aura été signifié ou pendant les douze (12) derniers mois de jouissance ou en cas de mise en vente des Locaux Loués, le Preneur devra laisser visiter les Locaux Loués par les candidats locataires ou acquéreurs accompagnés du Bailleur ou de son mandataire, tous les jours calendaires, de 9 heures à 18 heures, étant toutefois entendu que, dans la mesure du possible, il lui sera donné un préavis de trois (3) jours calendaires.

Dans les douze (12) mois précédent l'expiration du Bail, ou dans le cas de mise en vente des

Locaux Loués, le Bailleur pourra faire apposer sur la façade une enseigne ou un calicot.

16 SANCTIONS - CLAUSE RÉSOLUTOIRE

16.3 Sanctions générales

16.3.6 Majoration forfaitaire

A défaut de paiement de toutes sommes dues par le Preneur en vertu du Bail, et notamment des loyers et accessoires à leur échéance, et du seul fait de l'envoi par le Bailleur d'une lettre recommandée avec accusé de réception consécutive à cette défaillance, restée infructueuse pendant un délai de huit (8) jours après sa première présentation, comme en toute hypothèse en cas de notification d'un commandement ou d'une mise en demeure, le montant des sommes dues sera majoré de plein droit de **20%** à titre d'indemnité forfaitaire et irrévocable.

Cette indemnité sera due indépendamment des intérêts de retard dont le règlement est prévu par l'Article 16.1.2.

16.3.7 Clause d'intérêts de retard

Sans préjudice des stipulations de l'Article 16.1.1, et à défaut de paiement d'une somme exigible en vertu du Bail (loyers, charges, accessoires, honoraires, etc.) à sa date d'échéance, celle-ci sera productive d'un intérêt à un taux conventionnellement convenu et égal au taux EURIBOR (3 mois), majoré de 500 points de base, (soit par exemple 10 % si le taux EURIBOR (3 mois) est de 5 %) ou, si le taux EURIBOR (3 mois) est négatif, à 5 %, et ce, à compter du jour de son exigibilité en vertu du Bail, jusqu'à son paiement effectif, et ce, sans qu'une mise en demeure préalable soit nécessaire, le Preneur se trouvant en demeure par le seul effet de la survenance du terme.

Les intérêts seront dus à compter de la date d'exigibilité de chaque somme concernée, prévue ci-dessus, et, s'ils sont dus au moins pour une année entière, ils porteront eux-mêmes intérêts conformément à l'article 1343-2 du Code civil.

16.3.8 Indemnité d'occupation

En cas de non-libération des Locaux Loués par le Preneur ou tous occupants de son chef (y compris les sous-locataires) à la date de fin du Bail (par l'effet d'un congé ou d'une résiliation du Bail pour quelque cause que ce soit), et sans préjudice du droit pour le Bailleur de demander en justice l'expulsion du Preneur et/ou la réparation de tout préjudice résultant de l'occupation sans droit ni titre du Preneur, le Preneur sera redevable, jusqu'à la reprise effective de l'intégralité des Locaux Loués par le Bailleur, de plein droit, *prorata temporis*, d'une indemnité d'occupation journalière, forfaitaire, non révisable et définitive égale au double du dernier Loyer annuel exigible, auquel s'ajoutera les charges, impôts, taxes et plus généralement tous accessoires du Loyer dus par le Preneur au titre du Bail. L'indemnité d'occupation calculée conformément aux stipulations de l'alinéa ci-avant sera majorée de la TVA au taux alors en vigueur et devra être payée par le Preneur au Bailleur dans les quinze (15) jours calendaires de chaque facture adressée à ce titre par le Bailleur au Preneur par lettre recommandée avec accusé de réception, sous peine d'application d'intérêts de retard au même taux que celui stipulé à l'Article 16.1.2.

16.4 Clause résolutoire

Il est expressément stipulé que, à défaut de paiement d'un seul terme de Loyer, fraction de terme ou rappel de Loyer dû après une fixation amiable ou judiciaire, indemnité d'occupation due en cas de maintien dans les Locaux Loués dans les termes de l'article L.145-28 du Code

de commerce, charges, accessoires ou pénalités à leur échéance, ou en cas d'inexécution d'une seule des conditions du Bail et de ses annexes, toutes lesdites conditions étant de rigueur, et un (1) mois après un commandement ou une mise en demeure par exploit d'huissier demeurée infructueux, le Bail sera, si bon semble au Bailleur, résilié de plein droit et ce, même en cas de paiement ou d'exécution postérieure à l'expiration du délai ci-dessus.

Dans tous les cas, si le Preneur se refuse à quitter les Locaux Loués, bien que le Bail soit résilié de plein droit, son expulsion pourra être ordonnée par simple ordonnance de référé exécutoire par provision.

Compétence est en tant que de besoin attribuée au Juge des Référés, Président du Tribunal Judiciaire du lieu de situation des Locaux Loués pour constater le manquement, déclarer acquise de la clause résolutoire et ordonner l'expulsion du Preneur.

En cas de résiliation du présent Bail en application de la présente clause résolutoire, le Preneur sera redevable envers le Bailleur de l'indemnité forfaitaire prévue à l'Article 4.2.2, et ce sans préjudice de toutes autres sanctions financières prévues au présent Article 16, de l'Indemnité d'Immobilisation (si applicable) et de tous dommages et intérêts pour tout préjudice subi par le Bailleur et non totalement indemnisé par lesdites indemnités et sanctions.

16.5 Faculté de substitution

A défaut d'exécution d'une des obligations incombant au Preneur en vertu du Bail, le Bailleur pourra, vingt (20) jours calendaires après une sommation qui serait faite par lettre recommandée avec accusé de réception restée infructueuse, sauf en cas d'urgence dûment établie, se substituer au Preneur et réaliser l'obligation non-respectée aux frais, risques et périls exclusifs de ce dernier par une entreprise de son choix, le Preneur s'engageant à en rembourser immédiatement le coût au Bailleur à première demande de sa part.

17 ENVIRONNEMENT

17.3 État des risques et pollutions (ERP)

Le Preneur reconnaît que le Bailleur a satisfait à ses obligations d'information sur les risques environnementaux auxquels les Locaux Loués sont ou ont été exposés, conformément aux dispositions des articles L. 125-5 à L. 125-7 et R. 125-23 à R. 125-27 du Code de l'environnement et ce, selon l'état des risques et pollutions figurant en Annexe 3.

Par ailleurs, conformément aux dispositions des articles L. 125-5 à L. 125-7 et R. 125-23 à R. 125-27 du Code de l'environnement, le Bailleur informe le Preneur qu'à ce jour et qu'à sa connaissance, les Locaux Loués n'ont subi aucun sinistre donnant lieu à 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).

17.4 Survenance d'épidémie, de pandémie ou d'accident

Le Preneur a l'obligation d'informer par écrit le Bailleur de toute épidémie ou accident grave survenu dans ou aux abords immédiats des Locaux Loués, dans les trois (3) jours calendaires de la survenance de l'incident et ce, dans la mesure où il en a eu connaissance.

17.5 Diagnostic de performance énergétique

Conformément aux dispositions des articles L.126-26 à L.126-33 du Code de la construction et de l'habitation, un diagnostic de performance énergétique (DPE) est annexé au présent Bail

(Annexe 4).

Conformément à l'article L.126-29 du Code de la construction et de l'habitation, le Preneur ne pourra se prévaloir à l'encontre du Bailleur des informations contenues dans le diagnostic de performance énergétique, ce que le Preneur reconnaît et accepte expressément.

Il est ici précisé que les recommandations visées dans le DPE sont données à titre informatif et ne sauraient être opposables au Bailleur. Le Preneur ne pourra donc s'en prévaloir pour quelque cause que ce soit.

17.6 Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE)

Les Locaux Loués ne comportent aucune ICPE.

Le Preneur ne pourra pas exploiter d'ICPE dans les Locaux Loués.

17.7 Documents fournis par le Bailleur au Preneur en vertu des Articles 17.1 et 17.4

Il est ici précisé que les documents fournis par le Bailleur en vertu des Articles 17.1 et 17.4 ont été établis sous la seule responsabilité de leurs auteurs.

En conséquence, le Bailleur, qui n'est pas un technicien en la matière, ne garantit en aucun cas le contenu, l'exhaustivité et l'exactitude des documents émis par tout organisme, sachant, expert, tiers aux présentes, qui ont été ou seront remis au Preneur par le Bailleur ou ses mandataires, lesdits documents n'engageant que leurs auteurs, ce que le Preneur reconnaît expressément.

Le Preneur déclare avoir pris connaissance des documents fournis, et en particulier des diagnostics transmis à titre d'information en vertu des Articles 17.1 et 17.4.

En conséquence, le Preneur ne pourra s'en prévaloir à l'encontre du Bailleur.

17.8 Pollution des sols

Le Preneur respectera toutes les dispositions prescrites par la loi et ses textes d'application, les règlements, les préconisations des experts, les rapports et études de pollution et toutes autres prescriptions en matière d'environnement relatives aux Locaux Loués et/ou à son activité.

Le Preneur prendra toutes les mesures nécessaires, afin de préserver les Locaux Loués (en ce compris leur terrain d'assise), à tout moment, de toute forme de pollution ou de nuisance.

Si d'une façon ou d'une autre une pollution imputable au Preneur et/ou à ses prestataires, pouvant entraîner un risque pour la santé ou l'environnement, était identifiée le Preneur en sera responsable et il s'engage à faire exécuter tous les travaux et à prendre toutes les mesures nécessaires à ses frais exclusifs, dès l'apparition de ladite pollution, pour mettre fin à sa cause, en éliminer tous les aspects et toutes les conséquences, et mettre en place les mesures de surveillance requises.

Faute pour le Preneur d'avoir diligenté les contrôles et travaux nécessaires visés au paragraphe ci-dessus, et d'avoir remis au Bailleur des diagnostics établis par un bureau d'études environnemental spécialisé, le Preneur remboursera le Bailleur de l'ensemble des frais de contrôles, d'évaluation et d'élimination des traces de pollution subsistante, que ce dernier aura avancés.

Le Preneur dédommagera le Bailleur de toutes les conséquences de sa mise en cause par des tiers du fait de toute pollution qui serait imputable au Preneur ou ses ayants causes pendant la durée du Bail.

Le Preneur s'engage à adresser au Bailleur dans les trente (30) jours de son établissement tout rapport ou diagnostic de pollution qu'il aura fait établir quelles que soient les circonstances ou les motivations de son établissement.

17.9 Mise en œuvre de la réglementation relative au « Décret tertiaire »

Dans le cadre des dispositions de l'article L.111-10-3 devenu l'article L.174-1 du Code de la construction et de l'habitation, et de son décret d'application n° 2019-771 du 23 juillet 2019 (dit « **Décret tertiaire** ») relatif aux obligations d'actions de réduction de la consommation d'énergie finale dans des bâtiments à usage tertiaire, certains bâtiments ou parties de bâtiments à usage tertiaire sont assujettis à une obligation légale de réduction de leur consommation d'énergie finale avec des objectifs à atteindre pour chacune des années 2030, 2040 et 2050. Le Décret tertiaire a été précisé par un arrêté relatif aux obligations d'actions de réduction des consommations d'énergie finale dans des bâtiments à usage tertiaire, dit « **Méthode** », du 10 avril 2020 et complété par un arrêté dit « **Valeurs absolues** » du 24 novembre 2020.

Le bâtiment dont dépendent les Locaux Loués est concerné par cette obligation de rénovation énergétique (ci-après un ou les « **Bâtiments Eligibles** ») de sorte que les Locaux Loués sont soumis à l'obligation de rénovation énergétique instaurée par le Décret tertiaire.

Le Bailleur, étant particulièrement attentif au respect des obligations lui incombant en matière environnementale, il définira et mettra en place, les actions de réduction des consommations d'énergie des Locaux Loués. Le coût lié à la mise en œuvre de telles actions, ainsi qu'à toute action et travaux de rénovation énergétique et d'amélioration de la performance énergétique des Locaux Loués sera supporté par le Preneur.

Il est par ailleurs précisé qu'afin d'organiser le suivi et le contrôle de l'obligation de réduction de la consommation d'énergie finale susvisée, l'Etat a mis en place, par le biais de l'Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Energie, une plateforme informatique dénommée « **OPERAT** » devant recueillir les données de consommation des bâtiments concernés.

Chaque année, doivent en effet être transmises par les propriétaires et preneurs à bail, chacun pour ce qui les concerne, au plus tard le 30 septembre, diverses données relatives à l'année précédente (activités tertiaires exercées, surface, consommations annuelles d'énergie par type d'énergie, etc.).

A ce titre, les Parties conviennent que le Bailleur procédera ou fera procéder à l'ouverture d'un compte sur la plateforme OPERAT pour les Locaux Loués, et y renseignera les surfaces à usage tertiaire.

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.

Le Preneur s'engage à mandater, à ses frais, concomitamment à la signature du présent Bail, le prestataire désigné par le Bailleur et qui aura pour mission de (i) collecter les consommations d'énergies du Preneur et de (ii) les déclarer sur la plateforme OPERAT conformément au mandat joint en annexe (**Annexe 6**). Le Preneur autorise d'ores et déjà le

Bailleur et/ou son prestataire à récupérer les consommations directement auprès des fournisseurs d'énergie du Preneur.

Dans l'hypothèse où le Preneur entraverait d'une quelconque manière la collecte des données de sa consommation d'énergie et/ou la transmission de celles-ci sur la plateforme OPERAT par le Bailleur ou son prestataire en dépit de l'autorisation susvisée, le Preneur s'engage à tenir indemne le Bailleur de toutes les conséquences en résultant.

Par ailleurs, s'il est nécessaire d'accéder au Locaux Loués pour la récupération des consommations, le Preneur s'oblige d'ores et déjà à donner accès aux Locaux Loués au Bailleur ou à son mandataire, sous réserve d'un préavis de trois (3) jours ouvrés.

18 DECLARATIONS DU PRENEUR

Le Preneur déclare avoir tout pouvoir pour conclure le Bail.

Le Preneur déclare qu'il fera son affaire personnelle, pendant le cours du Bail, de l'accomplissement de toutes les formalités juridiques, fiscales et administratives relatives à son exploitation dans les Locaux Loués de telle sorte que le Bailleur ne soit pas inquiété à ce sujet.

19 FACULTE DE SUBSTITUTION PAR LE BAILLEUR

Si le Bailleur se substitue ou transfère la propriété de tout ou partie des Locaux Loués pendant la durée du Bail, de sa tacite reconduction ou de ses éventuels renouvellements, par tous moyens de droit, à une personne physique ou une personne morale de son choix, alors celle-ci se trouvera de plein droit subrogée lors de ce transfert au Bailleur dans tous les droits et obligations résultant du Bail, tant activement que passivement, sans que cette substitution d'ores et déjà acceptée par le Preneur n'entraîne novation au Bail.

Le Preneur en sera alors informé par lettre recommandée avec accusé de réception.

Par ailleurs, le Preneur s'oblige à signer tout acte de délégation de Loyer ou autre au titre du financement des Locaux Loués par le Bailleur dans les trente (30) jours calendaires de la demande du Bailleur.

Il est en outre convenu entre les Parties que dans l'hypothèse où un acquéreur de tout ou partie des Locaux Loués envisagerait de financer son acquisition dans le cadre d'un contrat de crédit-bail immobilier, le Bail se poursuivra automatiquement entre le crédit-preneur et le Preneur aux mêmes clauses et conditions, le crédit-preneur assumant la qualité de Bailleur pendant toute la durée du crédit-bail.

20 STIPULATIONS DIVERSES

20.3 Modifications – Tolérance – Indivisibilité

Le Bail et ses annexes constituent l'unique accord entre les Parties, étant précisé que ses annexes jointes en font partie intégrante. En conséquence, le Bail remplace et annule tout contrat, convention, échange de lettres ou accord quelconque qui aurait pu intervenir entre les Parties antérieurement à la date des présentes et relatif au même objet.

Toute modification des présentes ne pourra résulter que d'un écrit sous forme d'acte bilatéral. Cette modification ne pourra en aucun cas être déduite, soit de la passivité du Bailleur ou de ses mandataires, soit même de simples tolérances, quelles qu'en soient la fréquence et la durée, le Bailleur restant toujours libre d'exiger à tout instant la stricte application des clauses

et stipulations qui n'auraient pas fait l'objet d'une modification écrite.

Le Bail et les Locaux Loués sont déclarés, notamment dans l'éventualité de sous-location partielle autorisée, indivisibles au seul bénéfice du Bailleur. En cas de co-preneurs par l'effet du Bail, de cession ou de décès, l'obligation des co-preneurs sera réputée indivisible et solidaire.

20.4 Renonciation à l'article 1195 du Code civil

Les Parties déclarent avoir pleinement connaissance de l'étendue des obligations qui leur incombent au titre du Bail, qui seront de rigueur en toutes circonstances pour toute la durée du Bail. Par dérogation à l'article 1195 du Code civil, les Parties acceptent réciproquement les risques liés à d'éventuels aléas survenant ultérieurement à la conclusion du Bail et confirment qu'un éventuel changement de circonstances imprévisible au sens de cet article ne pourra entraîner ni une renégociation du Bail ni sa résolution.

20.5 Imputation des paiements

Par dérogation aux articles 1342-10 et 1343-1 du Code civil, l'imputation des paiements effectués par le Preneur sera faite par le Bailleur dans l'ordre suivant :

- a) frais de recouvrement et de procédure,
- b) dommages et intérêts,
- c) intérêts,
- d) dépôt de garantie et ajustement du dépôt de garantie,
- e) provisions sur les charges, impôts et taxes, et régularisations des charges, impôts et taxes,
- f) créances de loyers et/ou indemnités d'occupation : concernant ce poste, l'imputation sera faite par priorité par le Bailleur sur les sommes n'ayant pas fait l'objet de procédure de recouvrement,

20.6 Autonomie des stipulations

Les Parties rappellent que la conclusion du Bail n'était conditionnée à la signature d'aucun autre contrat et que son exécution est indépendante de toute autre convention.

Par conséquent, dans l'hypothèse où plusieurs contrats contribueraient à l'exécution du Bail, les Parties reconnaissent expressément que la disparition de l'un d'entre eux n'aura pas pour effet de rendre impossible l'exécution du Bail qui se suffit à lui-même et qui, par conséquent, n'entrainera en aucune manière sa caducité.

De manière générale, les Parties renoncent réciproquement à invoquer les articles 1186 et 1187 du Code civil si l'élément invoqué par elles pour obtenir la caducité du Bail n'a pas été érigé expressément en condition déterminante du consentement au terme du Bail.

Dans l'hypothèse où le Bail deviendrait caduc, les Parties conviennent de mettre fin au Bail par la conclusion d'un protocole de résiliation amiable qu'elles auront négocié de bonne foi.

Les Parties renoncent par les présentes aux dispositions des articles 1219, 1220, 1223 et 1226 du Code civil.

20.7 Droit applicable – Juridiction compétente - Election de domicile

Le Bail est régi, interprété et exécuté conformément à la loi française.

Sauf stipulation contraire du Bail prévoyant une compétence spécifique, tout litige auquel le

Bail pourrait donner lieu, notamment pour sa validité, son interprétation ou son exécution, sera soumis à la compétence exclusive du Tribunal Judiciaire de Paris.

Le Bailleur fait élection de domicile en son siège social, tel que mentionné dans la comparution. Quant au Preneur, il fait élection à son siège social jusqu'à la Date de Prise d'Effet du Bail puis ensuite dans les Locaux Loués, pour toute notification, procédure, mesure conservatoire ou d'exécution.

20.8 Intégralité de l'accord

Le Bailleur et le Preneur paieront chacun tous les frais et coûts qu'ils auront respectivement engagés à l'occasion de la rédaction et la négociation du Bail, y compris les honoraires et frais de leurs consultants et conseils respectifs.

Les Parties reconnaissent avoir été mises en contact par CBRE Conseil & Transaction dont la rémunération s'élève à 8.700,00 euros HT, TVA en sus soit 10.440,00 euros TTC à la charge du Preneur, correspondant à 20% HT, TVA en sus, du montant du loyer annuel HT, à régler au jour de la signature du Bail.

Le Bail forme l'intégralité de l'accord des Parties. Il annule et remplace toutes conventions antérieures.

Le fait pour l'une des Parties de ne pas se prévaloir d'un manquement par l'autre Partie à l'une quelconque des obligations visées dans les présentes, que ce soit de façon temporaire ou permanente, ne saurait être interprété comme une renonciation à l'obligation en cause.

En conséquence, la Partie qui ne s'est pas prévaluée de ce manquement pourra à tout moment exiger de l'autre Partie le respect de l'obligation en cause.

La nullité, le caractère non-écrit, ou l'impossibilité d'exécuter tout terme ou stipulation du Bail n'affectera pas la validité ni la force exécutoire du Bail ou de tout autre terme ou stipulation de celui-ci. A la place de tout terme ou stipulation nul(le), non écrit(e) ou non applicable, les Parties s'engagent à substituer une stipulation valable aussi proche que possible de cette stipulation afin de préserver la volonté des Parties telle que manifestée par les termes du Bail.

Les délais stipulés aux présentes seront décomptés conformément aux dispositions des articles 640 à 642 du Code de procédure civile.

Sauf s'il en est autrement stipulé aux présentes ou par des dispositions légales ou réglementaires, toutes notifications prévues aux présentes seront valablement faites par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Elles seront réputées faites à la date de première présentation.

20.9 Frais – Enregistrement – Communication

Chacune des parties gardera à sa charge les frais respectivement engagés en vue de la rédaction, de la mise au point et de la négociation du Bail.

Il pourra être procédé à l'enregistrement du Bail à la demande du Preneur et aux frais exclusifs de celui-ci.

Chacune des Parties s'interdit de faire état de la signature du Bail par un communiqué de presse ou par tout autre moyen de communication sans l'accord préalable et écrit de l'autre Partie sur les termes d'un tel communiqué.

21 LISTE DES ANNEXES

- Annexe 1 Plans des Locaux Loués
- Annexe 2 Inventaire des catégories de charges, travaux, impôts, contributions, taxes et redevances
- Annexe 3 Etat des risques et pollutions
- Annexe 4 Diagnostic de Performance Energétique
- Annexe 5 Etats récapitulatifs des travaux conformément l'article L.145-40-2 du Code de commerce
- Annexe 6 Mandat

22 SIGNATURE ELECTRONIQUE

Les Parties ont signé le Bail en version électronique via la plateforme *DocuSign* qui a individuellement authentifiés les signataires, ce que les Parties reconnaissent expressément et irrévocablement. A cet égard, elles reconnaissent conformément aux dispositions de l'article 1174 du Code civil :

- que ce moyen sera recevable pour prouver la signature et le contenu du Bail et pour certifier la signature des signataires respectifs devant les Tribunaux compétents, et
- que le Bail signé électroniquement constitue l'original du Bail, qu'il a la même valeur probante qu'un écrit sur support papier et produit les mêmes effets juridiques et par voie de conséquences les Parties s'engagent à ne pas contester la recevabilité, l'opposabilité ou la force probante des éléments du document électronique signé, sur le fondement de leur nature électronique.

Fait par voie électronique, le 15/5/2025

Signé par :
JONATHAN DONIO
AE2DEAAE414046F...

Pour le Bailleur

Représenté par Jonathan Donio

Signé par :
Dimitri Bellanger
22B50DDBA68D4F7...

Pour le Preneur

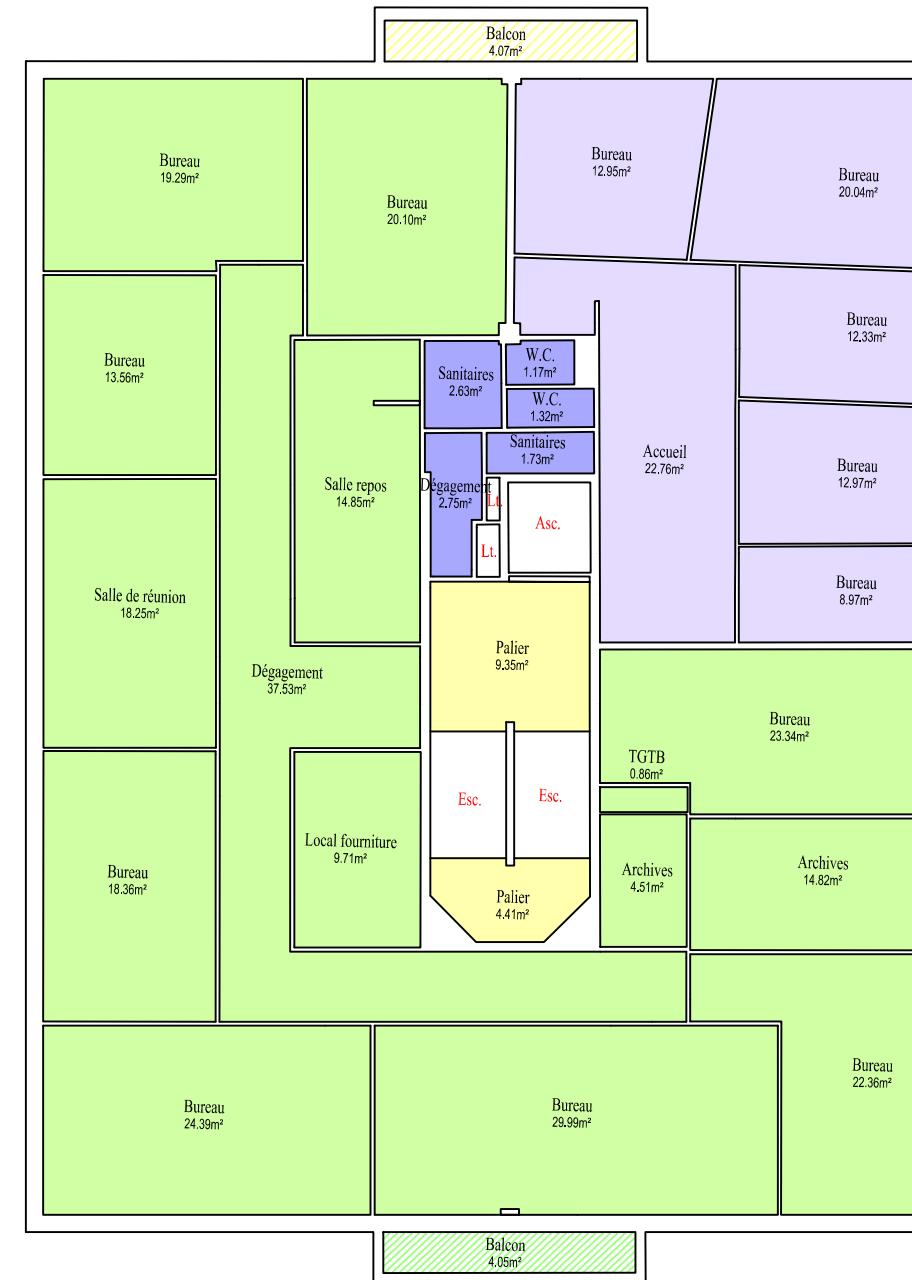
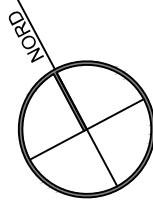
Représenté par Dimitri Bellanger

Annexe 1
Plan des Locaux Loués

PLAN FIGURATIF DES SUPERFICIES

Département de Loire-Atlantique (44)
Ville de SAINT-HERBLAIN
3 rue du Charron

Bâtiment B / Premier étage



La surface Utile ou SU désigne la surface des Biens d'une hauteur libre égale ou supérieure à 1,80m, au-dessus du sol fini.

Cette surface est mesurée au niveau du sol fini, déduction faite des surfaces occupées par les murs y compris l'isolation, les cloisons fixes, poteaux, marches et paliers intermédiaires des escaliers, embrasures des portes et des fenêtres, trémies des ascenseurs et des monte-charges, gaines et conduits de fumée et de ventilation, locaux techniques des équipements généraux à savoir les locaux concessionnaires, les locaux de chauffage et rafraîchissement, de plomberie, de machinerie ascenseurs et les locaux d'équipements électriques communs.

La Surface Utile comprend les installations propres au local (appareils sanitaires, évier, lavabos, ...), les éléments de décor ainsi que les placards situés en saillie ou non des murs de cloisons proprement dits.

Il est tenu compte, pour la Surface Utile, des locaux techniques à usage privatif et de tous les locaux techniques aménagés pour le compte des Locataires dans le cadre des travaux d'aménagement.

Il n'est pas tenu compte de la superficie correspondant aux terrasses et balcons, aux emplacements de stationnement et aux voies de circulation qui en constituent le complément.

La surface utile locative ou SUBL comprend, en plus des éléments constitutifs de la SU ci-dessus, la superficie occupée par les cloisons (fixes ou mobiles) à l'exception des cloisons périphériques ou intérieures des blocs sanitaires et des circulations communes.

DETAIL DES SUPERFICIES UTILES								
Bâtiment	Niveau	Locataires				Circulations (halls, dégagements, paliers d'escaliers)	Sanitaires	TOTAL
		GSM	ELCIMAI/ECS	6TM	ISAGRI/AGIRIS			
A	RdC	392,10				28,67	12,36	433,13
	R+1	424,70				11,69	9,98	446,37
B	RdC		334,58			22,99	11,97	369,54
	R+1	271,93		90,02		13,76	9,61	385,32
	R+2				363,41	13,34	10,18	386,93
Totaux		1088,73	334,58	90,02	363,41	90,45	54,10	2021,29

DETAIL DES SUPERFICIES UTILES BRUTES LOCATIVES					
Locataire	Bâtiment	Niveau	Surface utile brute plateau (m²)	Quote-part parties communes (m²)	SUBL Totale par locataire
GSM	A	RdC	403,88	41,03	1204,75
		R+1	437,68	21,67	
	B	R+1	279,44	21,05	
ELCIMAI/ECS	B	RdC	343,18	25,85	369,03
6TM	B	R+1	92,13	6,94	99,07
ISAGRI/AGIRIS	B	R+2	371,95	28,02	399,97
TOTAL					2072,81

SUPERFICIES DE PLANCHER		
Bâtiment	Niveau	Superficie de plancher
A	RdC	465,33
	R+1	468,74
B	RdC	400,65
	R+1	406,23
	R+2	404,89
TOTAL		2145,84

Notas :
Relevé des intérieurs effectué le 7 juin 2021.
Le présent relevé se base sur les éléments visibles et accessibles, au nu intérieur des murs avec habillage et aménagement.

Annexe 2

Inventaire des catégories de charges, travaux, impôts, contributions, taxes et redevances

Annexe : Inventaire des catégories de charges, impôts, taxes et redevances liés au Bail

CATEGORIE DE DEPENSES	BAILLEUR	PRENEUR
I. Travaux, maintenance et entretien annuel		
Travaux		
Grosses réparations relevant de l'article 606 du Code civil	X	
Dépenses relatives au nettoyage des façades et au ravalement des façades relevant de l'article 605 du Code civil, qu'il soit prescrit ou non par l'Administration		X
Tous travaux, toutes dépenses et travaux d'entretien, de nettoyage, d'exploitation, de réparation des Locaux ou de l'Ensemble Immobilier à leur niveau de prestations, à leur évolution et à leurs améliorations, ainsi que tous travaux et remplacements liés à la vétusté ou à un cas de force majeure qui ne seraient pas expressément pris en charge par le Bailleur		X
Travaux relevant de la vétusté et de la force majeure entraînant la réalisation de grosses réparations relevant de l'article 606 du Code civil	X	
Dépenses d'installation de gros équipements nouveaux en supplément de ceux existants nécessités par l'activité du preneur		X
Revêtements des sols ou muraux (joints, moquettes, apparition de taches, brûlures, déchirures, trous ou décollements), murs (réfection de la peinture), plafonds, serrures, portes, fenêtres, volets roulants, vitrages, installations électriques, ascenseurs, robinetterie, appareils sanitaires, chauffage, conduits, canalisations		X
Entretien et nettoyage des dallages et joints de dallage		X
Entretien et nettoyage des cours, des terrasses ainsi que l'entretien de l'étanchéité des terrasses et couvertures		X
Maintenance, réparation et entretien des équipements, matériel et outillage nécessaires à la gestion, l'exploitation et la sécurité de l'Ensemble Immobilier (en ce compris le renouvellement)		
Toutes dépenses et travaux d'entretien, de nettoyage, d'exploitation, de réparation des Locaux ou de l'Ensemble Immobilier à leur niveau de prestations, à leur évolution et à leurs améliorations, ainsi que tous travaux et remplacements liés à la vétusté ou à un cas de force majeure		X
Dépenses et travaux de mise en conformité résultant ou non de la réglementation nécessaire à l'activité du Preneur, quand bien même ces dépenses seraient imposées par l'Administration, les assurances et/ou une nouvelle réglementation (notamment en matière d'environnement, de sécurité, de législation du travail et ICPE) en ce compris les mises en conformité des installations de sprinkler, chauffage, RIA, niveleurs de quais, butoirs de quais, etc.		X
Dépenses relatives à l'entretien, la maintenance, le fonctionnement, le remplacement, le contrôle et la mise en conformité de tous les équipements y compris les salaires et les consommations		X
Travaux d'entretien courant (et notamment le remplacement de pièces) des installations de sprinkler, chauffage, RIA.		X
Remplacement intégral du système de sprinkler, du système de robinets incendie armé (RIA) et du chauffage si ce remplacement est rendu nécessaire par une vétusté		X
Dépenses relatives au système de sécurité des Locaux		X
Frais de surveillance des Locaux		X
Charges sociales et charges annexes du personnel ou de la société affectés à l'Ensemble Immobilier pour le gardiennage, la surveillance, le nettoyage, la sécurité ou à la maintenance des installations ou les frais entraînés par le recours à des entreprises extérieures à ces différents titres		X
Toutes installations personnelles (et remplacement si besoin est)		X
Analyses de l'air, de l'eau et de bruit et mesures consécutives aux résultats des analyses		X
Modification d'arrivée de branchement et de remplacement de compteurs ou d'installations extérieures pouvant être exigées par les compagnie ou société de distribution de gaz ou de téléphone		X
Exutoires de fumées et/ou skydomes de désenfumage en ce compris les moyens de déclenchement		X
Chaudage, climatisation, ventilation, désenfumage (CVCD) : production (échangeur chauffage, chaudière, moteur, corps de chauffe, brûleur, dry cooler, ventilateurs, extracteurs), groupe froid, CTA, pompes à chaleur, distribution (conduit d'air, tuyauteries, pompes et outils de régulation, vannes TA, GTB, GTC), terminaux (radiateurs, convecteurs, ventilo-convecteurs, cassette climatisation aérotherme et régulateurs), désenfumages (ventilateurs et extracteurs) et modification d'arrivée de branchement, de remplacement de compteurs ou d'installations intérieures pouvant être exigées par les compagnies ou sociétés de distribution de chauffage		X
Electricité : Eclairage intérieur ou extérieur, lampes, lampadaires, cellules hautes tensions, transformateurs, TGBT, onduleur et ses batteries, appareil d'éclairage extérieur, courants faibles, modification d'arrivée de branchement, de remplacement de compteur ou d'installations intérieures pouvant être exigées par les compagnies ou sociétés de distribution d'électricité, installations de protection contre la foudre, paratonnerres, parafoudres		X
Electricité : Remplacement total des cellules haute tension et du transformateur.		X
Systèmes de sécurité incendie : centrale (local PS, détection des boucles d'asservissement et de sirène), extinctions, DI, contrôles d'accès, réseau de sprinklers, RIA, extincteurs, désenfumages, portes coupe-feu		X

CATEGORIE DE DEPENSES	BAILLEUR	PRENEUR
Systèmes de sécurité incendie : Remplacement total des installations de détection incendie		X
Plomberie et réseaux : eau chaude sanitaire si centralisée, eau chaude sanitaire locale, pompes de relevage, séparateurs hydrocarbures, bassins de rétention, bassins d'infiltration, modification d'arrivée de branchement, de remplacement de compteurs ou d'installation intérieures pouvant être exigées par les compagnies ou les sociétés de distribution		X
Elimination et tri des déchets		X
Vérification de toutes les installations qui nécessitent un contrôle périodique (notamment les installations électriques, les niveleurs de quai, les portes coupe-feu, portes et portails, les exutoires de fumées et skydomes, la ventilation, les extincteurs, réseau d'incendie, le réseau de sprinklers, chauffage, climatisation) ainsi que le coût des réparations et de la mise en place des préconisations ou mesures en résultant		X
Fluides		
Contrats d'abonnements des fluides : électricité, eau, gaz, chauffage		X
Contrats d'abonnement relatifs à la consommation personnelle du Preneur (téléphone, internet, abonnements divers)		X
Prestations et fournitures dont les frais de chauffage, eau, climatisation et électricité, et plus généralement de tous fluides, ainsi que la pose, l'entretien, les remplacements et les relevés de tous les compteurs pour les parties à usage commun de l'Ensemble Immobilier		X
Mise aux normes		
Les dépenses et travaux de mise en conformité résultant de la réglementation nécessaire à l'activité du Preneur, quand bien même ces dépenses seraient imposées par l'Administration, les assurances et/ou une nouvelle réglementation (notamment en matière d'environnement, de sécurité, de législation du travail et ICPE) ;		X
Travaux de sécurité et/ou de mise en conformité non liés à l'activité du Preneur et imposés par la législation, la réglementation et l'administration en vigueur ou à venir ou par les assurances, notamment : voirie, sécurité, police, hygiène, salubrité, amiante, environnement, réglementation du travail, ERP, prescription des pompiers et mandataires, servitudes		X
Travaux de sécurité et/ou de mise en conformité imposés par la législation, la réglementation et l'administration en vigueur ou à venir, entraînant la réalisation de grosses réparations relevant l'article 606 du Code civil	X	
Frais de contrôle des travaux imposés par la législation, la réglementation, l'administration et les assurances		X
Travaux ou prescriptions qui pourraient être exigés par la commission consultative départementale de sécurité et d'accessibilité, pendant toute la durée du Bail et de ses éventuels renouvellements		X
Tous travaux de sécurité et/ou de mise en conformité des Locaux et toutes démarches qui pourraient être prescrits par tout règlement applicable ou qui sera applicable à l'Ensemble Immobilier (règlement intérieur, règlement de jouissance, règlement de copropriété, état descriptif de division en volume) qui a été remis au Preneur ou qui lui sera remis dès son adoption en main propre par le Bailleur		X
Tous travaux de sécurité et/ou de mise en conformité des Locaux et toutes démarches qui pourraient être prescrits par tout règlement applicable ou qui sera applicable à l'Ensemble Immobilier (règlement intérieur, règlement de jouissance, règlement de copropriété, état descriptif de division en volume), entraînant la réalisation de grosses réparations relevant de l'article 606 du Code civil	X	
Performance environnementale		
Dépenses relatives à l'amélioration de la performance environnementale des Locaux et/ou de l'Ensemble Immobilier		X
Dépenses relatives à l'amélioration de la performance environnementale des Locaux Loués et/ou de l'Ensemble Immobilier entraînant la réalisation de grosses réparations relevant de l'article 606 du Code civil	X	
II. Gestion locative		
Frais du mandataire du Bailleur en charge de la gestion locative et technique de l'Ensemble Immobilier : gestion technique (en ce compris la collecte de données énergétiques), gestion des baux, gestion des sinistres, gestion des dépenses de fonctionnement, d'entretien et de sécurité de l'Ensemble Immobilier		X
Honoraires et frais de gestion et de syndic		X
Honoraires liés à la gestion des loyers du Bail	X	

CATEGORIE DE DEPENSES	BAILLEUR	PRENEUR
Toutes charges de copropriété, de toutes associations syndicales libres (ASL) et toutes associations foncières urbaines libres (AFUL), et plus généralement toutes charges de toute association et/ou groupement créé pour gérer et entretenir les biens et droits immobiliers à usage commun de l'Ensemble Immobilier ou la zone dans laquelle se trouve l'Ensemble Immobilier		X
Frais de gestion et entretien du RIE de la zone dans laquelle se trouve l'Ensemble Immobilier		X
Honoraires de gestion liés à la réalisations des travaux, honoraires d'architecte et de bureau d'étude, honoraires de maîtrise d'ouvrage, en ce inclus les frais d'études préalables à la réalisation desdits travaux		X
Honoraires liés à la réalisation de travaux et grosses réparations relevant de l'article 606 du Code civil	X	
Honoraires des prestataires missionnés par le Bailleur ou son gestionnaire pour l'établissement et la mise à jour des diagnostiques techniques de l'Ensemble Immobilier, des Locaux et de leurs installations, pour l'amélioration de leurs performances énergétiques ou de leurs qualités environnementales et/ou pour la recherche d'économie de charges ou taxes		X
Les diagnostics et audits techniques et réglementaires, les contrôles réglementaires des Locaux et de l'Ensemble Immobilier répartis au prorata des surfaces le cas échéant, ainsi que le coût des réparations et de la mise en place des préconisations ou mesures en résultant		X
Les dépenses relatives à la gestion et l'administration des ICPE (en ce compris audits annuels de bureaux d'études externes, conseils juridiques, ou autres conseils nécessaires à la gestion)		X
III. Impôts et taxes		
Les impôts, taxes et contributions, dont les Locaux ou l'Ensemble Immobilier font l'objet		X
Taxe foncière		X
Taxes additionnelles à la taxe foncière : taxe d'enlèvement des ordures ménagères, taxe d'écoulement à l'égout, taxe de balayage, taxe pour la gestion des eaux pluviales urbaines, taxes spéciales d'équipements		X
Impôts personnels et mobiliers et tout nouvel impôt ou taxe normalement à la charge du Preneur		X
Sommes, redevances, taxes et autres droits liées des autorisations et/ou déclarations administratives		X
Taxe annuelle sur les bureaux, locaux commerciaux et de stockage situés en Ile-de-France		X
Impôts, taxes et redevances liés aux Locaux ou à un service dont le Preneur bénéficie directement ou indirectement		X
Charges de ville, de police et de voirie		X
Contribution économique territoriale (CET) du Preneur : cotisation foncière des entreprises (CFE) et cotisation sur la valeur ajoutée des entreprises (CVAE)		X
Contribution économique territoriale (CET) du Bailleur : cotisation sur la valeur ajoutée des entreprises (CVAE) et cotisation sur la valeur ajoutée des entreprises (CVAE)	X	
Impôts, taxes et charges relatifs à des locaux vacants	X	
Taxe sur les surfaces de stationnement		X
Toutes taxes municipales, charges de ville ou d'Etat, la taxe locales sur les enseignes et publicité extérieures et ceux qui pourraient être créés ultérieurement sous quelque forme que ce soit, en supplément ou en remplacement de ceux ci-dessus prévus, quelle que soit leur assiette et quel qu'en soit le débiteur légal, mais à l'exception de ceux relatifs à la situation personnelle du Bailleur		X
IV. Assurances		
Primes d'assurance du Bailleur souscrites au titre du présent bail		X
Primes d'assurance du Preneur souscrites au titre du présent bail		X
Surprimes appliquées par les assureurs du Bailleur et/ou par les assureurs des autres locataires, pour aggravation de risque		X
IV. Divers		
Espaces verts, système d'arrosage, frais de jardinage, fleurs et plantes		X
Dépenses liées à l'entretien des espaces verts ou non utilisés, les bassins, les passages pour camions et voitures, les routes, voies ferrées, promenoirs, trottoirs, les V.R.D, canalisations et réseaux communs et notamment le réseau d'éclairage, d'incendie et d'eau, les tuyaux de chute et d'écoulement des eaux pluviales et usées et du tout à l'égout, les aires de chargement ou de déchargement		X
Coût d'acquisition et de renouvellement de l'outillage et du matériel d'entretien utilisés dans les parties communes et notamment s'il y a lieu, des téléphones et de la sonorisation ambiante		X
Frais de justice, dépens, frais d'acte extrajudiciaire, émoluments et honoraires des auxiliaires de justice		X
Tous frais liés à tout aménagement ou installation nécessaire pour l'élimination, le tri et le traitement des déchets conformément aux réglementations applicables		X
Redevance voie ferrée, et dépenses liées à l'entretien des voies ferrées et de leurs équipements		X

Annexe 3
Etat des risques et pollutions

Etat des Risques et Pollutions

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

Référence : MA2505073095

Réalisé par Philippe SELLE

Pour le compte de ALLO DIAGNOSTIC

Date de réalisation : 6 mai 2025 (Valable 6 mois)

Selon les informations mises à disposition par arrêté préfectoral :

N° IAL-2020-01 du 1 décembre 2020.

Références du bien

Adresse du bien

3 Rue du Charron

44800 Saint-Herblain

Référence(s) cadastrale(s):

DV0118

ERP établi selon les parcelles localisées au cadastre.

Vendeur

PROXIMA ST HERBLAIN



Synthèses

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.5
SIS ⁽¹⁾	Pollution des sols	approuvé	18/07/2023	non	-	p.6
SIS	Pollution des sols	approuvé	18/07/2023	non	-	p.7
Périmètre d'application d'une Obligation Légale de Débroussaillage				non	-	-
Zonage de sismicité : 3 - Modérée ⁽²⁾				oui	-	-
Zonage du potentiel radon : 3 - Significatif ⁽³⁾				oui	-	-
Commune non concernée par la démarche d'étude du risque lié au recul du trait de côte.						

Etat des risques approfondi (Synthèse Risque Argile / ENSA / ERPS)	Concerné	Détails
Zonage du retrait-gonflement des argiles	Non	Aléa Faible
Plan d'Exposition au Bruit ⁽⁴⁾	Non	-
Basias, Basol, Icpe	Oui	21 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 par sismique - 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.

Attention, les informations contenues dans ce tableau de synthèse sont données à titre informatif et ne sont pas détaillées dans ce document.

Etat des risques complémentaires (Géorisques)

	Risques	Concerné	Détails
 Inondation	TRI : Territoire à Risque important d'Inondation	Oui	Présence d'un TRI sur la commune sans plus d'informations sur l'exposition du bien.
	AZI : Atlas des Zones Inondables	Non	-
	PAPI : Programmes d'actions de Prévention des Inondations	Oui	Présence d'un PAPI sur la commune sans plus d'informations sur l'exposition du bien.
	Remontées de nappes	Non	-
 Installation nucléaire		Non	-
 Mouvement de terrain		Non	-
 Pollution des sols, des eaux ou de l'air	BASOL : Sites pollués ou potentiellement pollués	Oui	Le bien se situe dans un rayon de 500 mètres d'un ou plusieurs sites identifiés
	BASIAS : Sites industriels et activités de service	Oui	Le bien se situe dans un rayon de 500 mètres d'un ou plusieurs sites identifiés.
	ICPE : Installations industrielles	Oui	Le bien se situe dans un rayon de 1000 mètres d'une ou plusieurs installations identifiées.
 Cavités souterraines		Non	-
 Canalisation TMD		Oui	Le bien se situe dans une zone tampon de 1000 mètres autour d'une canalisation.

Source des données : <https://www.georisques.gouv.fr/>

SOMMAIRE

Synthèses.....	1
Imprimé officiel.....	5
Localisation sur cartographie des risques	6
Obligations Légales de Débroussaillement	7
Procédures ne concernant pas l'immeuble.....	8
Déclaration de sinistres indemnisés.....	11
Argiles - Information relative aux travaux non réalisés	12
Prescriptions de travaux, Documents de référence	13
Annexes.....	14

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 : 06/05/2025

Parcelle(s) : DV0118

3 Rue du Charron 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

prescritoui non

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRn

appliqué par anticipationoui non

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRn

approuvéoui non

Les risques naturels pris en compte sont liés à :

Inondation Crue torrentielle Remontée de nappe Submersion marine Avalanche Mouvement de terrain Mvt terrain-Sécheresse Séisme Cyclone Eruption volcanique Feu de forêt autre

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

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

oui non

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

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

prescritoui non

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRm

appliqué par anticipationoui non

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRm

approuvéoui non

Les risques miniers pris en compte sont liés à :

Risque miniers Affaissement Effondrement Tassement Emission de gaz Pollution des sols Pollution des eaux autre

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

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

oui non

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

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

approuvéoui non

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRt

prescritoui non

Les risques technologiques pris en compte sont liés à :

Risque Industriel Effet thermique Effet de surpression Effet toxique Projection

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

oui non

L'immeuble est situé en zone de prescription

oui non

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

oui non

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*

oui non

*Information à compléter par le vendeur / bailleur

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*

oui non

*Information à compléter par le vendeur / bailleur

Information relative à la pollution des sols

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

oui non

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

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

oui non

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 oui, à horizon d'exposition de 30 à 100 ans non zonage indisponible oui, à horizon d'exposition de 0 à 30 ans oui, à horizon d'exposition de 30 à 100 ans non oui non

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

oui non

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

oui non

*Information à compléter par le vendeur / bailleur

Situation de l'immeuble au regard de l'obligation légale de débroussaillage (OLD)

L'immeuble se situe dans un périmètre d'application d'une Obligation Légale de Débroussaillage

oui non

L'immeuble est concerné par une obligation légale de débroussailler

oui non

Parties concernées

Vendeur PROXIMA ST HERBLAIN (Bailleur)

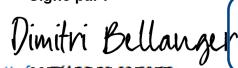
à le

Acquéreur METLD (Preneur)

à le

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

Signé par :



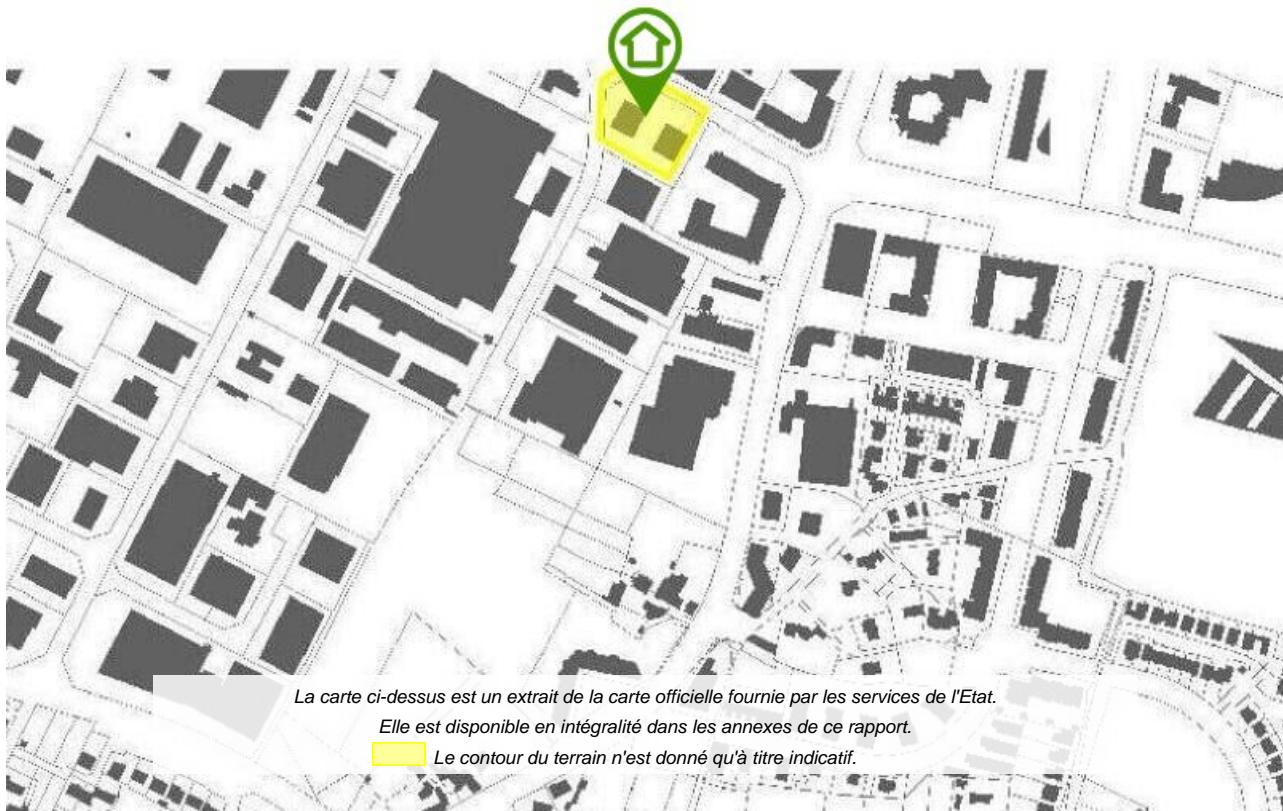
Signé par :



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.

Obligations Légales de Débroussaillement

Non Concerné *

* Le bien ne se situe pas dans le périmètre d'application d'une obligation légale de débroussaillement.



Effectivité des Obligations Légales de Débroussaillement

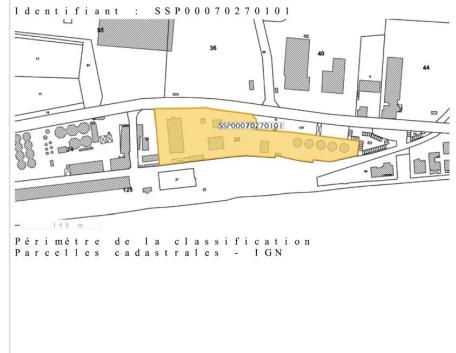
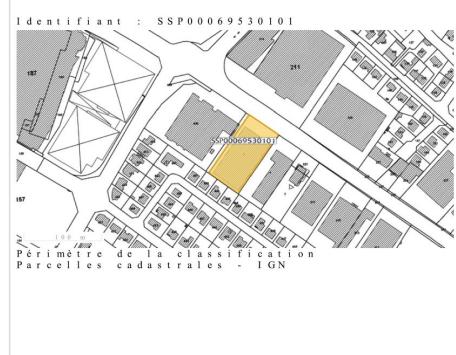
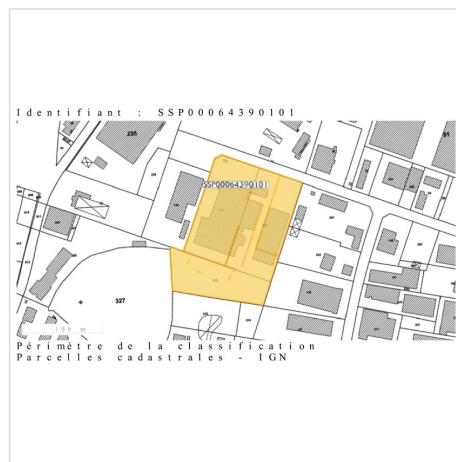
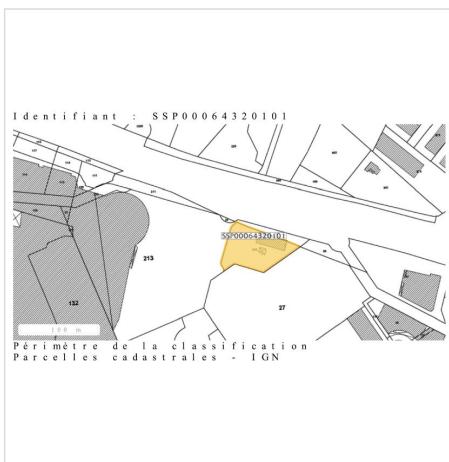
Le bien doit effectivement être débroussaillé s'il se situe dans un **périmètre soumis à des Obligations Légales de Débroussaillement** et s'il remplit l'**une ou l'autre des conditions suivantes** (cf. [article L.134-6](#) du Code forestier) :

- Il se situe aux abords :
 - d'une construction, un chantier ou toute autre installation ;
 - d'une voie privée donnant accès à une construction, un chantier ou toute autre installation ;
- Il se situe dans :
 - une zone urbaine d'un PLU, une zone constructible d'une carte communale ou une partie actuellement urbanisée d'une commune soumise au RNU ;
 - une Zone d'Aménagement Concerté, une Association Foncière Urbaine ou un lotissement ;
- Il accueille
 - des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs ou des résidences mobiles ;
 - un camping ou un parc résidentiel destiné à l'accueil d'habitations légères de loisirs ;
 - une installation classée pour la protection de l'environnement.

Cartographies ne concernant pas l'immeuble

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

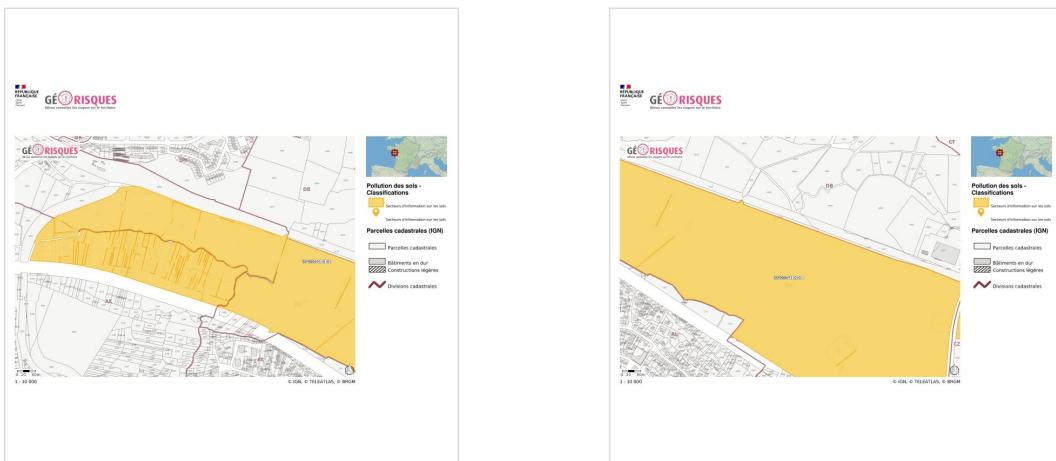
Le SIS Pollution des sols, approuvé le 18/07/2023



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



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



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



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 :

3 Rue du Charron

Parcelle(s) : DV0118

44800 Saint-Herblain

France

Etabli le : _____

Vendeur : _____

Acquéreur : _____

PROXIMA ST HERBLAIN

Argiles - Information relative aux travaux non réalisés

Conformément aux dispositions de l'article R125-24 du Code de l'environnement pris en son dernier alinéa :

« En cas de vente du bien assuré et lorsqu'il dispose du rapport d'expertise qui lui a été communiqué par l'assureur conformément à l'article L. 125-2 du code des assurances, le vendeur joint à l'état des risques la liste des travaux permettant un arrêt des désordres existants non réalisés bien qu'ayant été indemnisés ou ouvrant droit à une indemnisation et qui sont consécutifs à des dommages matériels directs causés par le phénomène naturel de mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols survenus pendant la période au cours de laquelle il a été propriétaire du bien ».

	Oui	Non
L'immeuble présente des désordres répondant aux critères énoncés dans l'article ci-dessus reproduit.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Le vendeur doit joindre à l'état des risques la liste des travaux non encore réalisés permettant un arrêt de ces désordres.

Prescriptions de travaux

Aucune

Documents de référence

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

Sauf mention contraire, ces documents font l'objet d'un fichier complémentaire distinct et disponible auprès du prestataire qui vous a fourni cet ERP.

Sommaire des annexes

> 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
- Fiche d'information des acquéreurs et des locataires sur l'obligation légale de débroussaillage

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

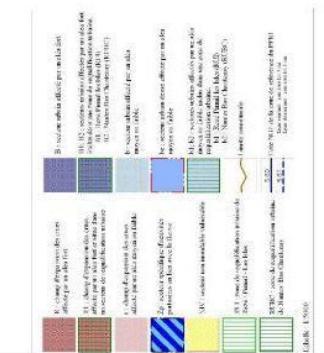


PLAN DE PRÉVENTION DES RISQUES D'INONDATION
DE LA LOIRE AVAL DANS L'AGGLOMERATION
NANTAISE

Communes de BOUGUENAIS, COFFERAN, INTRÉ,
LA MONTAGNE, LE PELLERIN, NANTES, REZÉ,
SAINT-BERBLAIN, SAINT-JEAN-DE-ROUENNAU et SAINT-
SEBASTIEN-SUR-LORRE

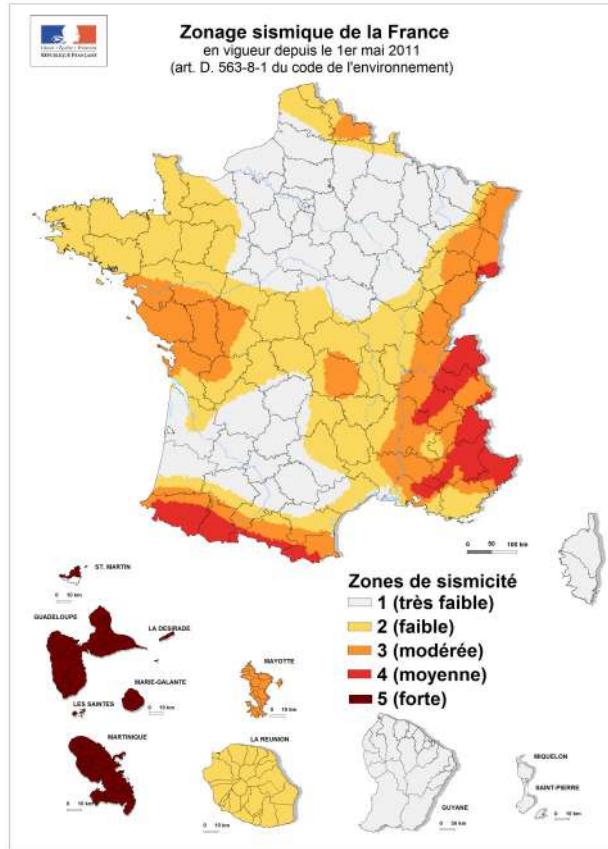
Zonage réglementaire

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 Zone 5				
		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:

Où 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>

Zonage réglementaire

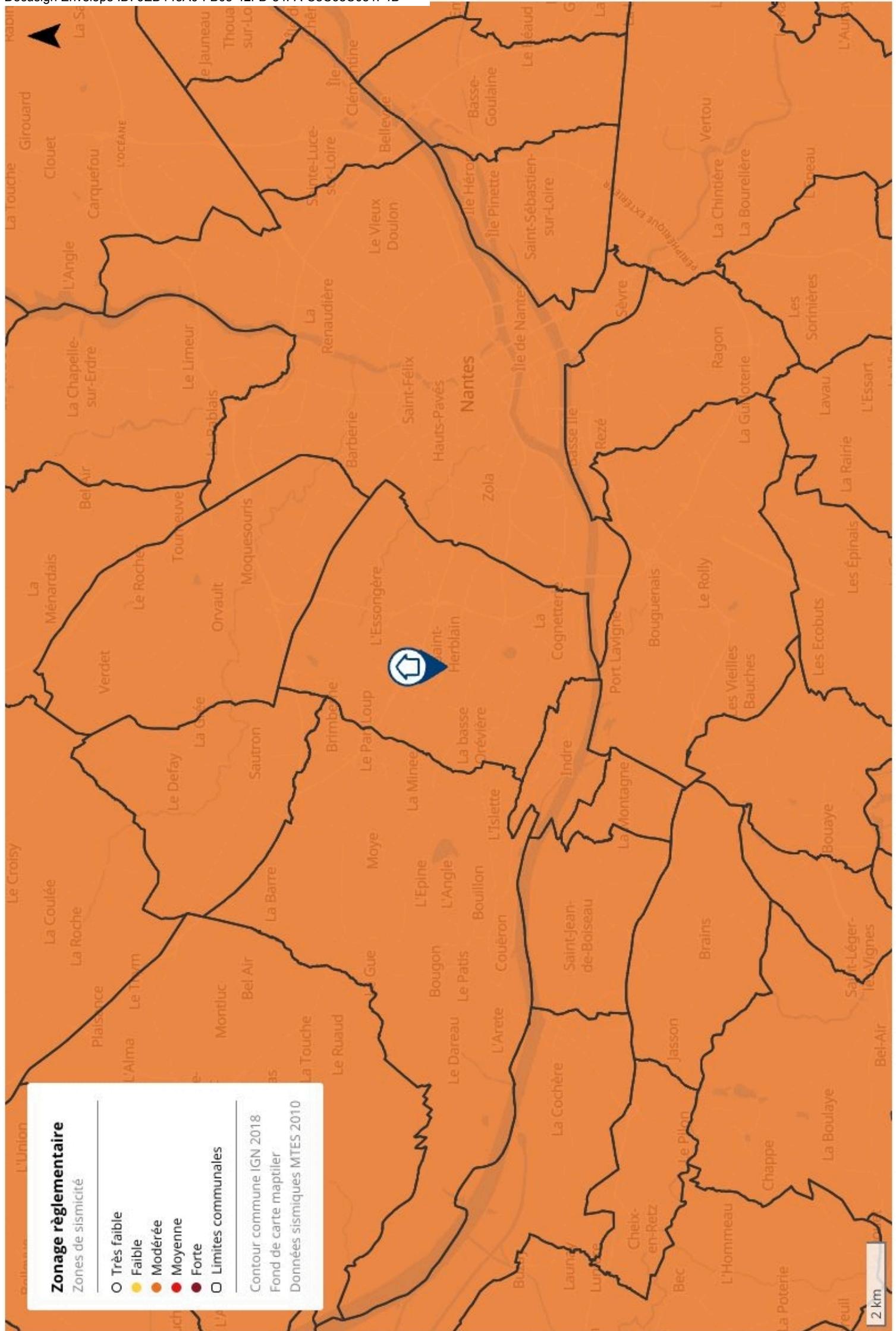
Zones de sismicité

- Très faible
 - Faible
 - Modérée
 - Moyenne
 - Forte
 - Limites communales

Contour commune IGN 2018

Fond de carte mappiller

Données sismiques MTES 2010



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/m³) et le niveau moyen de radon dans l'habitat français est inférieur à 100 Bq/m³. 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/m³, 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



**MINISTÈRE
DE LA TRANSITION
ÉCOLOGIQUE,
DE LA BIODIVERSITÉ,
DE LA FORÊT, DE LA MER
ET DE LA PÊCHE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Fiche d'information sur les obligations de débroussaillement

Le bien que vous souhaitez acquérir ou louer est concerné par l'obligation légale de débroussaillement (OLD). Cette fiche précise les modalités qui s'y rapportent.

Le débroussaillement autour des habitations, routes et autres installations ou équipements est la meilleure des protections : **90 % des maisons détruites lors des feux de forêt se situent sur des terrains pas ou mal débroussaillés.**

Débroussailler les abords de son habitation, **c'est créer une ceinture de sécurité en cas de feu de forêt**, dans le but de se protéger, de protéger ses proches et ses biens, faciliter l'intervention des secours et de protéger la biodiversité et son cadre de vie.



Terrain respectant les obligations de débroussaillement, source : ONF.

Le débroussaillement consiste sur une profondeur d'au moins 50 mètres¹ autour de son habitation, à **réduire la quantité de végétaux et à créer des discontinuités** dans la végétation restante.

Ce n'est ni une coupe rase, ni un défrichement. Il s'agit de couper la végétation herbacée, les buissons et les arbustes, et selon votre département, de mettre à distance les arbres pour qu'ils ne se touchent pas.

Cette mesure est rendue obligatoire par le code forestier dans les territoires particulièrement exposés au risque d'incendie. Sont concernées toutes les **constructions situées à l'intérieur et à moins de 200 mètres des massifs forestiers, landes, maquis ou garrigues classés à risque d'incendie.**

Cette obligation relève de la responsabilité du propriétaire de la construction.

Selon la configuration de votre parcelle, et pour respecter la profondeur du débroussaillement, vous pourriez être tenu d'intervenir sur des parcelles voisines, au-delà des limites de votre propriété.

En cas de non-respect de ces obligations, vous vous exposez à des sanctions, qu'elles soient pénales ou administratives

¹ Le préfet ou le maire peut porter cette obligation à 100 mètres.

QUELLES RÈGLES S'APPLIQUENT SUR VOTRE TERRAIN ?

Vous pouvez consulter le zonage informatif à l'adresse suivante :

<https://www.georisques.gouv.fr/me-preparer-me-protéger/OLD-obligations-legales-de-debroussaillement>

MON TERRAIN EST SITUÉ DANS LE ZONAGE INFORMATIF DES OLD ?

Que dois-je faire ?

Terrain nu

Terrain construit ou en chantier

Vous n'avez pas à débroussailler votre terrain, sauf si vous êtes en zone urbaine.

Vous devez débroussailler² exclusivement dans le zonage informatif des OLD :

- les abords des constructions sur une profondeur minimale de **50 mètres** ;
- les voies privées sur une profondeur maximale de 10 mètres de part et d'autre de la voie.

Attention : dans les **zones urbaines** délimitées par un plan local d'urbanisme, le débroussaillement concerne, en plus des modalités décrites ci-contre, l'**intégralité de votre parcelle**.

Des règles particulières peuvent s'appliquer :

- aux terrains situés à proximité d'infrastructures linéaires (réseaux électriques, voies ferrées, etc.) : profondeur de débroussaillement, consignes de mise en œuvre, etc. ;
- et aussi aux terrains servant d'assiette à une zone d'aménagement concertée, une association foncière urbaine, un lotissement, un site SEVESO, un camping, etc.

Qui est concerné par les travaux de débroussaillement ?

Le propriétaire de la construction est responsable du débroussaillement autour de celle-ci. Un locataire peut effectuer le débroussaillement si cela est précisé dans son contrat de location, cela n'exonère cependant pas le propriétaire de sa responsabilité pénale.

Attention : les obligations légales de débroussaillement liées à vos constructions sont à réaliser sur une **profondeur minimale de 50 mètres** à compter de celles-ci. Elles ne se limitent pas nécessairement aux limites de votre parcelle. **Vous pouvez donc être amené à réaliser des travaux de débroussaillement sur une parcelle voisine.**

Dans ce cas :

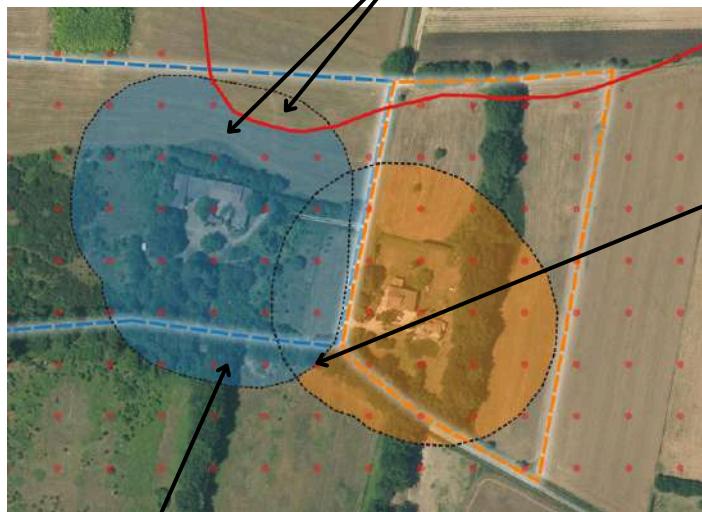
- informez vos voisins de vos obligations de débroussaillement sur leur terrain. Il est recommandé de formaliser votre demande d'accès par un **courrier avec accusé de réception**, précisant la nature des travaux à réaliser ([modèle de courrier](#)) ;
- vos voisins peuvent choisir d'effectuer eux-mêmes le débroussaillement qui vous incombe. Cependant, s'ils ne souhaitent pas le réaliser eux-mêmes mais qu'ils vous refusent l'accès, ou qu'ils ne répondent pas à votre demande d'accès au bout d'un mois à compter de la notification, la responsabilité du débroussaillement leur incombera. Vous devrez en informer le maire.

² Dans la limite du zonage informatif des obligations légales de débroussaillement.

³ Cette profondeur est fixée par arrêté préfectoral.

EXEMPLE :

Le propriétaire débroussailler les abords de sa maison sur une profondeur de 50 mètres à l'intérieur seulement du zonage informatif des OLD.



Source : IGN - ortho express 2020

En cas de superposition, l'obligation de mise en œuvre incombe en priorité au propriétaire de la zone de superposition.

Si la superposition concerne une **parcelle tierce** qui ne génère pas d'OLD elle-même, chaque propriétaire dont les OLD débordent sur cette parcelle est responsable du débroussaillage des zones les plus proches des limites de sa propre parcelle.

- Zonage informatif des OLD
- Parcille propriétaire A
- OLD qui incombent au propriétaire A
- Parcille propriétaire B
- OLD qui incombent au propriétaire B
- Profondeur de 50 mètres autour des constructions

Attention, le débroussaillage doit être réalisé **de manière continue sans tenir compte des limites de la propriété et peut ainsi déborder sur une parcelle voisine.**

COMMENT ET QUAND DÉBROUSSAILLER ?

Les modalités précises de mise en œuvre du débroussaillage sont adaptées au mieux aux conditions locales de votre département. **Premier réflexe : allez consulter le site de votre préfecture !**

Le débroussaillage comprend plusieurs types de travaux :

- des travaux de réduction importante de la végétation, qui peuvent nécessiter la coupe d'arbres ou d'arbustes, travaux recommandés durant les saisons d'**automne et d'hiver** ;
- l'entretien des zones déjà débroussaillées, qui consiste à maintenir une faible densité de végétation au sol en coupant les herbes et les broussailles ;
- le nettoyage après une opération d'entretien, comprenant l'élimination des résidus végétaux et l'éloignement de tout combustible potentiel aux abords de l'habitation.



Que faire des déchets verts ?

Vous pouvez les broyer ou les composter, car ils sont biodégradables. Vous avez également la possibilité de les déposer à la déchetterie. Vous pouvez vous renseigner auprès de votre mairie pour connaître les modalités de traitement des déchets verts dans votre commune, communauté de communes ou agglomération.

QUE RISQUEZ-VOUS SI VOUS NE DÉBROUSSAILLEZ PAS VOTRE TERRAIN ?

Ne pas débroussailler son terrain, c'est **risquer l'incendie de son habitation**, mettre l'environnement et soi-même **en danger et compliquer l'intervention des services d'incendie et de secours**. Vous vous exposez également à des sanctions, telles que :

- des **sanctions pénales** : de la contravention de 5e classe, pouvant aller jusqu'à 1 500 €, au délit puni de 50 €/m² non débroussaillé ;
- des **sanctions administratives** : mise en demeure de débroussailler avec astreinte, amende administrative allant jusqu'à 50 €/m² pour les zones non débroussaillées, exécution d'office : la commune peut réaliser les travaux et facturer le propriétaire ;
- une **franchise sur le remboursement des assurances**.



Maison non débroussaillée, partiellement détruite par le passage d'un feu, Rognac (13), source : ONF.

Pour aller plus loin sur les obligations légales de débroussaillage :

[Site internet de votre préfecture](#)

[Jedebroussaille.gouv.fr](#)

[Dossier expert sur les feux de forêt | Géorisques](#)

[Obligations légales de débroussaillage | Géorisques](#)

[Articles L.134-5 à L.134-18 du code forestier](#)



**MINISTÈRE
DE LA TRANSITION
ÉCOLOGIQUE,
DE LA BIODIVERSITÉ,
DE LA FORêt, DE LA MER
ET DE LA PÊCHE**

Liberté
Égalité
Fraternité

Annexe 4
Diagnostic de performance énergétique



Votre bureau d'expertise conformité sécurité

Pour un service toujours + personnalisé

DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGÉTIQUE



BIEN EXPERTISÉ :

N° de dossier : **MA2308137942 BAT A**

Date de réalisation : **11/08/2023**

PROXIMA ST HERBLAIN
3 Rue du Charron
44800 Saint-Herblain
Bat. A



VOTRE RAPPORT DE DIAGNOSTIC RÉALISÉ PAR :



NEGRERIE maxime

06 64 29 44 85

Certifié par : I.Cert

CONCLUSION

Consommation énergétique



C

Emission de GES



A

119 kWh_{EP}/m².an

3 kg_{éqCO₂}/m².an



Diagnostic de performance énergétique (6.3.a bis)

Une information au service de la lutte contre l'effet de serre - bureaux, services administratifs, enseignement

N° :MA2308137942 BAT A

Le cas échéant, nature de l'ERP : W: Administrations, banques, bureaux

Année de construction :2001 - 2005

Valable jusqu'au :10/08/2033 *

*suivant la réforme du Décret n° 2020-1610 du 17 décembre 2020 relatif à la durée de validité des diagnostics de performance énergétique

Date (visite) :11/08/2023

Diagnosticleur :NEGRERIE maxime

Signature :



Adresse :3 Rue du Charron (Bat. A) 44800 Saint-Herblain

 Bâtiment entier Partie de bâtiment (à préciser)
S_{th} : 967 m²

Propriétaire :

Nom :PROXIMA ST HERBLAIN

Adresse :34 Boulevard des Italiens
75009 Paris

Gestionnaire (s'il y a lieu) :

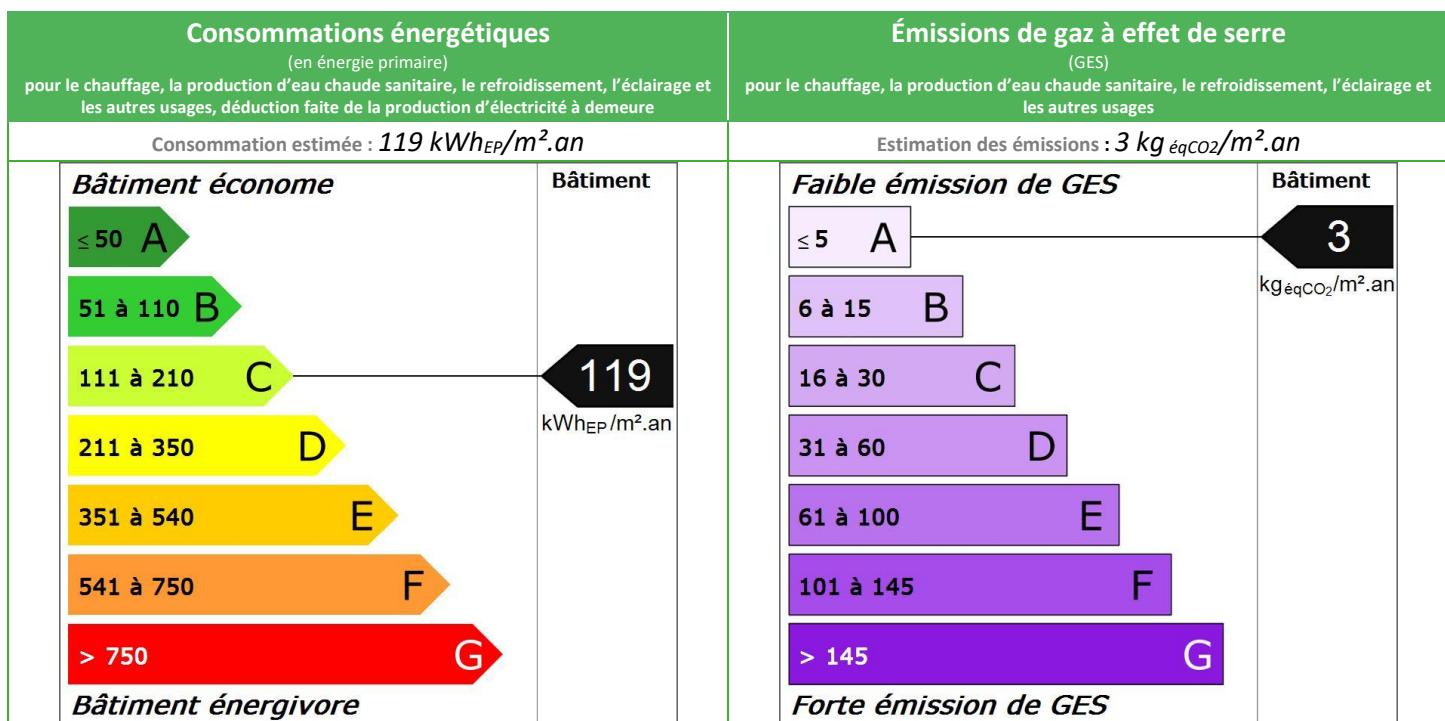
Nom :

Adresse :

Consommations annuelles d'énergie

Période des relevés de consommations considérée : 2023-2022 / n° ADEME : n° : 2344T2713472R

	Consommations en énergies finales	Consommations en énergie primaire	Frais annuels d'énergie
	détail par énergie en kWh _{EF}	détail par énergie en kWh _{EP}	
Bois, biomasse	-	-	-
Électricité	Electricité : 50 247 kWh _{EF}	115 568 kWh _{EP}	9 349 €
Gaz	-	-	-
Autres énergies	-	-	-
Production d'électricité à demeure	-	-	-
Abonnements			
TOTAL		115 568 kWh_{EP}	9 349 €



Descriptif du bâtiment (ou de la partie de bâtiment) et de ses équipements

Bâtiment	Chauffage et refroidissement	Eau chaude sanitaire, ventilation, éclairage
Murs : Mur en béton banché d'épaisseur \leq 20 cm avec isolation extérieure (réalisée entre 2001 et 2005) donnant sur l'extérieur	Système de chauffage : PAC air/air installée avant 2008 (système individuel)	Système de production d'ECS : Chauffe eau électrique instantané
Toiture : Plafond structure inconnu (sous terrasse) donnant sur l'extérieur (combles aménagés) avec isolation extérieure (réalisée entre 2001 et 2005)		Système d'éclairage : Led, halogène et tube néon
Menuiseries ou parois vitrées : Porte(s) autres isolée avec double vitrage Fenêtres oscillantes métal à rupture de ponts thermiques double vitrage avec lame d'air 14 mm à isolation renforcée sans protection solaire	Système de refroidissement : Électrique - Pompe à chaleur air/air	Système de ventilation : VMC SF Auto réglable de 2001 à 2012
Plancher bas : Dalle béton donnant sur un terre-plein avec isolation intrinsèque ou en sous-face (réalisée entre 2001 et 2005)	Rapport d'entretien ou d'inspection des chaudières joint : Néant	
Nombre d'occupants : Néant	Autres équipements consommant de l'énergie : Postes informatiques, Baie informatique, petit équipement de cuisine, système de vidéosurveillance, système d'alarme ...	
Énergies renouvelables	Quantité d'énergie d'origine renouvelable : 0 kWh _{EP} /m ² .an	
Type d'équipements présents utilisant des énergies renouvelables : Néant		

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.

Énergie finale et énergie primaire

L'énergie finale est l'énergie utilisée dans le bâtiment (gaz, électricité, fioul domestique, bois, etc.). Pour en disposer, il aura fallu les extraire, les distribuer, les stocker, les produire, et donc dépenser plus d'énergie que celle utilisée en bout de course.

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

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.

Énergies renouvelables

Elles figurent sur cette page de manière séparée. Seules sont estimées les quantités d'énergie renouvelable produite par les équipements installés à demeure (sur le bâtiment ou à proximité immédiate).

Commentaires:

Néant

Conseils pour un bon usage

La gestion des intermittences constitue un enjeu capital dans ce bâtiment : les principaux conseils portent sur la gestion des interruptions ou des ralentis des systèmes pour tous les usages (chauffage, ventilation, climatisation, éclairage ou autres).

Gestionnaire énergie

- Mettre en place une planification énergétique adaptée à l'établissement.

Chauffage

- Vérifier la programmation hebdomadaire jour/nuit et celle du week-end.
- Vérifier la température intérieure de consigne en période d'occupation et en période d'inoccupation.
- Réguler les pompes de circulation de chauffage: asservissement à la régulation du chauffage, arrêt en dehors des relances.

Ventilation

- Si le bâtiment possède une ventilation mécanique, la programmer de manière à l'arrêter ou la ralentir en période d'inoccupation.

Eau chaude sanitaire

- Arrêter les chauffes eau pendant les périodes d'inoccupation.
- Changer la robinetterie traditionnelle au profit de mitigeurs.

Confort d'été

- Installer des occultations mobiles sur les fenêtres ou les parois vitrées s'il n'en existe pas.

Éclairage

- Profiter au maximum de l'éclairage naturel. Éviter d'installer les salles de réunion en second jour ou dans des locaux sans fenêtre.
- Remplacer les lampes à incandescence par des lampes basse consommation.
- Installer des minuteurs et/ou des détecteurs de présence, notamment dans les circulations et les sanitaires.
- Optimiser le pilotage de l'éclairage avec par exemple une extinction automatique des locaux la nuit avec possibilité de relance.

Bureautique

- Opter pour la mise en veille automatique des écrans d'ordinateurs et pour le mode économie d'énergie des écrans lors d'une inactivité prolongée (extinction de l'écran et non écran de veille).
- Veiller à l'extinction totale des appareils de bureautique (imprimantes, photocopieurs) en période de non utilisation (la nuit par exemple) ; ils consomment beaucoup d'électricité en mode veille.
- Opter pour le regroupement des moyens d'impression (imprimantes centralisées par étage); les petites imprimantes individuelles sont très consommatrices.

Sensibilisation des occupants et du personnel

- Sensibiliser le personnel à la détection de fuites d'eau afin de les signaler rapidement.
- Veiller au nettoyage régulier des lampes et des luminaires, et à leur remplacement en cas de dysfonctionnement.
- Veiller à éteindre l'éclairage dans les pièces inoccupées, ainsi que le midi et le soir en quittant les locaux.
- Sensibiliser les utilisateurs de petit électroménager: extinction des appareils après usage (bouilloires, cafetières), dégivrage régulier des frigos, priorité aux appareils de classe A ou supérieure.
- En été, utiliser les occultations (stores, volets) pour limiter les apports solaires dans les bureaux ou les salles de classe.

Compléments

Néant

Recommandations d'amélioration énergétique

Sont présentées dans le tableau suivant quelques mesures visant à réduire vos consommations d'énergie du bâtiment ou de la partie du bâtiment.

Mesures d'amélioration	Commentaires
Il n'a pas été mis en évidence d'amélioration permettant d'augmenter la performance énergétique du bien avec une rentabilité intéressante.	

Commentaires

Le DPE a été réalisé suivant la législation en vigueur, il prend donc en compte toutes les consommations du bâtiment, dépend des habitudes de consommations (éclairage, electroménager...), et de l'occupation et utilisation du bâtiment. Les factures indique uniquement les consommations en kWh, pas d'information sur le prix en € sur une année.

Références réglementaires et logiciel utilisés : Article L134-4-2 du CCH et décret n° 2011-807 du 5 juillet 2011, arrêtés du 31 mars 2021, 8 octobre 2021 et du 17 juin 2021 relatif à la transmission des diagnostics de performance énergétique à l'Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie et relatif à l'utilisation réglementaire des logiciels pour l'élaboration des diagnostics de performance énergétique, décret 2020-1610, 2020-1609, décret 2006-1653, 2006-1114, 2008-1175 ; Ordonnance 2005-655 art L271-4 à 6 ; Loi 2004-1334 art L134-1 à 5 ; décret 2006-1147 art R.134-1 à 5 du CCH et loi grenelle 2 n°2010-786 du juillet 2010. Logiciel utilisé : LICIEL Diagnostics v4.

Si votre bien a été construit avant le 1er Janvier 1997, par notre devoir de conseil nous vous rappelons vos obligations de faire réaliser en cas de travaux un Repérage Amiante Avant Travaux par un diagnostiqueur certifié qui suivra le programme de repérage de la liste C du décret du 3 juin 2011 et de l'annexe A de la norme NF X 46-020 de décembre 2008.

Les travaux sont à réaliser par un professionnel qualifié.

Pour plus d'informations :

www.developpement-durable.gouv.fr, rubrique Performance énergétique
www.ademe.fr

Nota : *Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par I.Cert - Centre Alphasis - Bâtiment K - Parc d'affaires - Espace Performance 35760 SAINT GREGOIRE (détail sur www.info-certif.fr)*
Nom de l'opérateur : NEGRERIE maxime, numéro de certification : CPDI4584 obtenue le 03/03/2020



ATTESTATION D'INDEPENDANCE ET DE MOYENS

Je, soussigné Edouard CARVALLO, Président du groupe ADX GROUPE, ayant son siège social à MONTROUGE (92120), 62 B Avenue Henri Ginoux, atteste sur l'honneur que la société répond en tous points aux exigences définies par les articles L 271-6 et R 271-3 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Ainsi, la société ADX GROUPE n'a aucun lien de nature à porter atteinte à son impartialité et à son indépendance ni vis-à-vis du propriétaire (ou de son mandataire) faisant appel à elle, ni vis-à-vis d'une quelconque entreprise pouvant réaliser des travaux sur les ouvrages, installations ou équipements pour lesquels il est demandé d'établir l'un des documents constituant le Dossier de Diagnostics Techniques.

La société ADX GROUPE est titulaire d'un contrat d'assurance permettant de couvrir les conséquences d'un engagement de sa responsabilité liée à ses interventions (RC professionnelle souscrite auprès de la société d'assurance AXA, sous les polices numérotées 3912280604 et 3912431104).

Enfin, la société ADX GROUPE dispose de tous les moyens matériels et en personnel nécessaire à l'établissement des états, constats et diagnostics composant le Dossier de Diagnostics Techniques.

Fait à Paris,
Le 2 janvier 2020

Votre Assurance

- RESPONSABILITE CIVILE
ENTREPRISE



COURTIER

CNA

178 BOULEVARD PEREIRE
75017 PARIS

Tél : 01 40 68 02 02

Fax : 01 40 68 05 00

Email : CONTACT@CNASSUR.COM

Portefeuille : 0114921220

Vos références :

Contrat n° 3912280604

Client n° 0626460020

AXA France IARD, atteste que :

**SAS ADX GROUPE (Marque Allo Diagnostic) et ADX Formation
PARC SAINT FIACRE
53200 CHATEAU GONTIER**

a souscrit un contrat d'assurance Responsabilité Civile 1^{ère} ligne n°3912280604 et un contrat Responsabilité Civile 2^{ème} ligne n°3912431104, garantissant les conséquences pécuniaires de la Responsabilité Civile pouvant lui incomber du fait de l'exercice des activités garanties par ce contrat :

Les diagnostics techniques immobiliers obligatoires

- Repérage amiante avant-vente
- Constat des risques d'exposition au plomb
- Diagnostic de performance énergétique
- Etat de l'installation intérieure de gaz
- Etat de l'installation intérieure d'électricité
- Etat du bâtiment relatif à la présence de termites
- Etat des risques naturels, miniers et technologiques
- L'Infiltrométrie
- La recherche de Fibres Céramiques Réfractaires FCR

Repérage de polluants:

AMIANTE :

- Repérage de l'amiante avant travaux, (dans les bâtiments, les matériels ferroviaires, les aéronefs, l'industrie, les voiries et les sols navires, bateaux et autres engins flottants)
- Repérage de l'amiante avant démolition
- Dossier Technique Amiante (DTA)
- Contrôle de l'état de conservation des matériaux contenant de l'amiante

AXA France IARD SA

Société anonyme au capital de 214 799 030 Euros

Siège social : 313, Terrasses de l'Arche - 92727 Nanterre Cedex 722 057 460 R.C.S. Nanterre

Entreprise régie par le Code des assurances - TVA intracommunautaire n° FR 14 722 057 460

Opérations d'assurances exonérées de TVA - art. 261-C CGI - sauf pour les garanties portées par AXA Assistance



- Dossier Amiante Partie Privative (DAPP)
- Contrôle visuel amiante après travaux (CV1&CV2))
- Sapiteur Amiante
- Mesures d'empoussièvement amiante
- Diagnostic amiante sur des navires selon Décret n° 2017-1442 du 3 octobre 2017 relatif à la prévention des risques liés à l'amiante à bord des navires sous la marque ADX Groupe.

PLOMB:

- Repérage du plomb avant travaux (dans les bâtiments, les males matériels ferroviaires, les aéronefs, l'industrie, les voiries et les sols navires, bateaux et autres engins flottants)
- Contrôle du plomb après travaux

AUTRES:

- Inventaire des Matières Potentiellement Dangereuses dans les navires conformément à la Résolution MEPC.197(62) de l'OMI
- Inventaire des matériaux pouvant contenir de la silice
- Inventaire des matériaux pouvant contenir du PCB
- Inventaire des matériaux pouvant contenir du machefer
- Recherche des métaux lourds
- Diagnostic de pollution des sols
- L'Analyse de la qualité de l'air et La Recherche de fuites
- Recherche de Radon N1 et N2

Contrôle du bâti:

- Diagnostique Technique Globale (DTG)
- Diagnostic technique en vue de la mise en copropriété
- Diagnostique Technique du bâtiment (DTB)
- Diagnostic Technique Immobilier (Loi SRU)
- Plan pluriannuel de travaux (PPT)
- Diagnostic accessibilité handicapés
- Constat de l'état parasitaire dans les immeubles bâties et non bâties
- Audit de la partie privative en assainissement collectif
- Diagnostic sécurité piscine

Energetique:

- Réalisation d'audit énergétique sous réserve que l'assuré déclare que son activité ne peut en aucun cas être assimilable à une mission de maîtrise d'oeuvre et qu'il ne mette pas en relation les clients avec des professionnels du bâtiment. Dans le cas contraire, aucune garantie ne sera accordée au titre du contrat responsabilité civile Conditions de garantie.
- Attestation de conformité à la Réglementation Thermique
- Vérification de la VMC
- Vérification de chantier de demande de certificat d'économies d'énergie (CEE)

AXA France IARD SA

Société anonyme au capital de 214 799 030 Euros

Siège social : 313, Terrasses de l'Arche - 92727 Nanterre Cedex 722 057 460 R.C.S. Nanterre

Entreprise régie par le Code des assurances - TVA intracommunautaire n° FR 14 722 057 460

Opérations d'assurances exonérées de TVA - art. 261-C CGI - sauf pour les garanties portées par AXA Assistance



Eau:

- Actes de prélèvement légionnelle
- Portabilité de l'eau

Mesurage:

- Attestations de surface : Loi Carrez, surface habitable, surface utile, surface de plancher, surfaces hors œuvre brute, hors œuvre nette.
- Mesurages en extérieurs et intérieurs
- Mission de topographie et numérisation 3D
- Réalisation de dessin et maquettes 2D & 3D

Sécurité:

- Rédaction de Plan de Prévention des Risques, nécessaire lors de l'intervention d'une entreprise extérieure sur le site d'une entreprise utilisatrice
- Réalisation de documents uniques d'évaluation des Risques Professionnels
- Pose de détecteurs incendie
- Géodétection et géoréférencement des réseaux enterrés et identification au sol en marquage piquetage

Formation:

- Formation aux métiers du diagnostic
- Formation aux risques amiante, plomb
- Formation aux risques électrique
- Formation aux risques lié au travail en hauteur

Autres:

- Etat des lieux locatifs
- Etats des lieux dans le cadre des dispositifs Robien et Scellier
- Attestation de décence du logement (critères de surface et d'habitabilité)
- Audit de pré acquisition
- Dossier de mutation

AXA France IARD SA

Société anonyme au capital de 214 799 030 Euros

Siège social : 313, Terrasses de l'Arche - 92727 Nanterre Cedex 722 057 460 R.C.S. Nanterre

Entreprise régie par le Code des assurances - TVA intracommunautaire n° FR 14 722 057 460

Opérations d'assurances exonérées de TVA - art. 261-C CGI - sauf pour les garanties portées par AXA Assistance



Garanties au contrat 1^{ère} Ligne N° 3912280604

Montant des garanties : « Lorsqu'un même sinistre met en jeu simultanément différentes garanties, l'engagement maximum de l'assureur n'excède pas, pour l'ensemble des dommages, le plus élevé des montants prévus pour ces garanties » ainsi qu'il est précisé à l'article 6.3 des conditions générales.

Garanties au contrat 2^{ème} Ligne N° 3912431104

NATURE DES GARANTIES	LIMITES DES GARANTIES
Tous dommages corporels, matériels et immatériels consécutifs confondus (autres que ceux visés au paragraphe « Autres garanties » ci-après)	9.000.000 € par année d'assurance et par sinistre
Dont : Dommages corporels	9.000.000 € par année d'assurance et par sinistre
Dommages matériels et immatériels consécutifs confondus	1.200.000 € par année d'assurance et par sinistre
Autres garanties :	
Atteinte accidentelle à l'environnement (tous dommages confondus)	750.000 € par année d'assurance
Responsabilité civile professionnelle (tous dommages confondus)	par expert 300.000 € par sinistre et 500.000 € par année d'assurance
Dommages aux biens confiés (selon extension aux conditions particulières)	150.000 € par sinistre
Reconstitution de documents/ médias confiés (selon extension aux conditions particulières)	30.000 € par sinistre

La garantie de l'Assureur s'exerce à concurrence des montants suivants : **pour la seule garantie Responsabilité Civile Professionnelle :**

Tous dommages confondus : 6 000 000 € par sinistre et par année d'assurance

Dont :

-Dommages résultant d'atteintes à l'environnement accidentelles sur les sites des clients de l'assuré : 1 500 000 € par sinistre et par année d'assurance

Il est précisé que ces montants interviennent :

- en excéder des montants de garantie du contrat de 1^{ère} ligne,
- après épuisement des montants de garantie fixés par année d'assurance dans le contrat de 1^{ère} ligne. En cas d'intervention du présent contrat au premier euro, il sera fait application des franchises du contrat de 1^{ère} ligne.

AXA France IARD SA

Société anonyme au capital de 214 799 030 Euros

Siège social : 313, Terrasses de l'Arche - 92727 Nanterre Cedex 722 057 460 R.C.S. Nanterre

Entreprise régie par le Code des assurances - TVA intracommunautaire n° FR 14 722 057 460

Opérations d'assurances exonérées de TVA - art. 261-C CGI - sauf pour les garanties portées par AXA Assistance



La présente attestation ne peut engager l'Assureur au-delà des limites et conditions du contrat auquel elle se réfère.

Les garanties s'exercent à concurrence des montants figurants ci-dessous de la présente.
Sa validité cesse pour les risques situés à l'Etranger dès lors que l'assurance de ces derniers doit être souscrite conformément à la Législation Locale auprès d'Assureurs agréés dans la nation considérée.

La présente attestation est valable pour la période du **01/01/2023 au 01/01/2024 inclus**, sous réserve du paiement des primes 2021 et des possibilités de suspension ou de résiliation en cours d'année d'assurance pour les cas prévus par le Code des Assurances ou le contrat.

Fait à NANTERRE, le 28 Février 2023
Pour la Société :

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'C. P.'.

AXA France IARD SA

Société anonyme au capital de 214 799 030 Euros

Siège social : 313, Terrasses de l'Arche - 92727 Nanterre Cedex 722 057 460 R.C.S. Nanterre

Entreprise régie par le Code des assurances - TVA intracommunautaire n° FR 14 722 057 460

Opérations d'assurances exonérées de TVA - art. 261-C CGI - sauf pour les garanties portées par AXA Assistance



Certificat de compétences Diagnostiqueur Immobilier

N° CPDI 4584 Version 009

Je soussignée, Juliette JANNOT, Directrice Générale d'I.Cert, atteste que :

Monsieur NEGRERIE Maxime

Est certifié(e) selon le référentiel I.Cert en vigueur (CPE DI DR 01 (cycle de 5 ans) - CPE DI DR 06 (cycle de 7 ans)), dispositif de certification de personnes réalisant des diagnostics immobiliers pour les missions suivantes :

Electricité	Etat de l'installation intérieure électrique Date d'effet : 27/01/2022 - Date d'expiration : 26/01/2029
Energie avec mention	Energie avec mention Date d'effet : 03/03/2020 - Date d'expiration : 02/03/2027
Energie sans mention	Energie sans mention Date d'effet : 03/03/2020 - Date d'expiration : 02/03/2027
Gaz	Etat de l'installation intérieure gaz Date d'effet : 07/02/2023 - Date d'expiration : 06/02/2030
Plomb	Plomb : Constat du risque d'exposition au plomb Date d'effet : 22/12/2021 - Date d'expiration : 21/12/2028
Termites	Etat relatif à la présence de termites dans le bâtiment - France métropolitaine Date d'effet : 27/01/2022 - Date d'expiration : 26/01/2029

En foi de quoi ce certificat est délivré, pour valoir et servir ce que de droit.

Édité à Saint-Grégoire, le 08/02/2023.

Arrêté du 21 novembre 2006 modifié définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques opérateurs des constats de risque d'exposition au plomb, des diagnostics du risque d'intoxication par le plomb des peintures ou des contrôles après travaux en présence de plomb, et les critères d'accréditation des organismes de certification - Arrêté du 25 juillet 2016 définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques opérateurs de repérages, d'évaluation périodique de l'état de conservation des matériaux et produits contenant de l'amiante, et d'examen visuel après travaux dans les immeubles bâti et les critères d'accréditation des organismes de certification ou Arrêté du 8 novembre 2019 relatif aux compétences des personnes physiques opérateurs de repérage, d'évaluation périodique de l'état de conservation des matériaux et produits contenant de l'amiante, et d'examen visuel après travaux, dans les immeubles bâti ou Arrêté du 21 novembre 2006 définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques opérateurs de repérage et de diagnostic amiante dans les immeubles bâti et les critères d'accréditation des organismes de certification - Arrêté du 30 octobre 2006 modifié définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques réalisant l'état relatif à la présence de termites dans le bâtiment et les critères d'accréditation des organismes de certification - Arrêté du 16 octobre 2006 modifié définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques réalisant le diagnostic de performance énergétique ou l'attestation de prise en compte de la réglementation thermique, et les critères d'accréditation des organismes de certification - Arrêté du 6 avril 2007 modifié définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques réalisant l'état de l'installation intérieure de gaz et les critères d'accréditation des organismes de certification - Arrêté du 8 juillet 2008 modifié définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques réalisant l'état de l'installation intérieure d'électricité et les critères d'accréditation des organismes de certification. Ou Arrêté du 2 juillet 2018 modifié définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique et des organismes de formation et d'accréditation des organismes de certification. Ou 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.



Certification de personnes
Diagnostiqueur
Portée disponible sur www.icert.fr

Parc d'Affaires, Espace Performance – Bât K – 35760 Saint-Grégoire



QUALIT' COMPÉTENCES
CERTIFICATIONS



Numéro d'accréditation
4-0598
Portée disponible sur
www.cofrac.fr

WI. CERT

« CERTIFICATION DE COMPETENCES

« Version 02 »

Décerné à : **NEGRERIE MAXIME**

Sous le numéro : **C005-SE07-2019**

Domaine (S) concerné (S)	VALIDITE
DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE (SANS MENTION)	X
DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE (MENTION)	X
DIAGNOSTIC DE L'ETAT DES INSTALLATIONS INTERIEURES DE GAZ	X
DIAGNOSTIC DE L'ETAT DES INSTALLATIONS ELECTRIQUES DES IMMEUBLES A USAGE D'HABITATION	X
DIAGNOSTIC CONSTAT DES RISQUES D'EXPOSITION AU PLOMB	X
DIAGNOSTIC DE REPERAGE DES MATERIAUX ET PRODUITS CONTENANT DE L'AMIANTE DANS LES IMMEUBLES BATIS (SANS MENTION)	Du 13/07/19 Au 12/07/24
DIAGNOSTIC DE REPERAGE DES MATERIAUX ET PRODUITS CONTENANT DE L'AMIANTE DANS LES IMMEUBLES BATIS (MENTION)	Du 13/07/19 Au 12/07/24
DIAGNOSTIC ETAT DU BATIMENT RELATIF A LA PRESENCE DE TERMITES (METROPOLE)	X
DIAGNOSTIC ETAT DU BATIMENT RELATIF A LA PRESENCE DE TERMITES (DROM-COM)	X

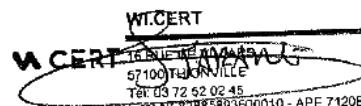
Les compétences répondent aux exigences définies en vertu du code de la construction et de l'habitation (art. L.271-4 et suivants, R.271-1 et suivants ainsi que leurs arrêtés d'application*) pour les diagnostics réglementaires. La preuve de conformité a été apportée par l'évaluation certification. Ce certificat est valable à condition que les résultats des divers audits de surveillance soient pleinement satisfaisants.

* Arrêté du 21 novembre 2006 définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques opérateurs des constats de risque d'exposition au plomb ou agréées pour réaliser des diagnostics plomb dans les immeubles d'habitation et les critères d'accréditation des organismes de certification modifié par l'arrêté du 7 décembre 2011 ; Arrêté du 25 Juillet 2016 définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques opérateurs de repérages, d'évaluation périodique de l'état de conservation des matériaux et produits contenant de l'amiante, et d'examen visuel après travaux dans les immeubles bâties et les critères d'accréditation des organismes de certification; Arrêté du 30 octobre 2006 définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques réalisant l'état relatif à la présence de termites dans le bâtiment et les critères d'accréditation des organismes de certification modifié par les arrêtés des 14 décembre 2009 et du 7 décembre 2011 ; Arrêté du 16 octobre 2006 définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques réalisant le diagnostic de performance énergétique ou l'attestation de prise en compte de la réglementation thermique et les critères d'accréditation des organismes de certification modifié par les arrêtés des 08 décembre 2009 et du 13 décembre 2011 ; Arrêté du 6 avril 2007 définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques réalisant l'état de l'installation intérieure de gaz et les critères d'accréditation des organismes de certification modifié par les arrêtés des 15 décembre 2009 et 15 décembre 2011 ; Arrêté du 8 juillet 2008 définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques réalisant l'état de l'installation intérieure d'électricité et les critères d'accréditation des organismes de certification modifié par les arrêtés des 10 décembre 2009 , 2 décembre 2011 et 10 Aout 2015.

Délivré à Thionville, le 19/07/2019

Par WI. CERT

Direction



Annexe 5

Etats récapitulatifs des travaux conformément l'article L.145-40-2 du Code de commerce

Annexe 5 – Etat récapitulatif des travaux dans les Locaux Loués

Travaux réalisés au cours des 3 dernières années dans les Locaux Loués :

- Néant

Travaux prévus pour les 3 prochaines années dans les Locaux Loués :

- Néant

Annexe 6

Mandat

RACCORDES AU RÉSEAU PUBLIC DE DISTRIBUTION

A. CLIENT (particulier) - Ne remplir que le cadre A ou B

M. Mme Nom : _____ Prénom : _____
 Né(e) le : |__| / |__| / |__| à : _____
 Adresse : _____
 Code postal : |__| |__| |__| Commune : _____
 N° téléphone : _____ E-mail : _____

B. CLIENT (professionnel ou autre) - Ne remplir que le cadre A ou B

Entreprise |__| Collectivité locale (commune, département, ...) |__| EPCI (syndicat de gestion...) |__| Association, copropriété...|__|

Dénomination sociale : _____ Forme juridique (SA, SARL, ...) : _____

Nom commercial : _____

N° d'identification (SIRET) : _____

Activité (code NAF) : _____

Adresse : _____

Code postal : _____ Commune : _____

Représenté par (signataire du présent document) : _____

M. |__| Mme |__| Nom : _____ Prénom : _____

Adresse professionnelle : _____

N° téléphone : _____ E-mail : _____

Le signataire du présent formulaire déclare être dûment habilité par le client pour la signature du présent document.

C. TIERS (particulier) - Ne remplir que le cadre C ou D

M. Mme Nom : _____ Prénom : _____
 Né(e) le : |__| / |__| / |__| à : _____
 Adresse : _____ Code postal : |__| |__| |__|
 Commune : _____
 N° téléphone : _____ E-mail : _____

D. TIERS (professionnel ou autre) - Ne remplir que le cadre C ou D

Entreprise X Collectivité locale (commune, département, ...) EPCI (syndicat de gestion...) Association, copropriété...

Dénomination sociale : AEGILIM Forme juridique (SA, SARL, ...) : SAS

Nom commercial : AEGILIM

N° d'identification (SIRET) : 848 934 154 000 24

Activité (code NAF) : 7490 B

Adresse : 21 BOULEVARD PASTEUR

Code postal : 75015 Commune : PARIS

Représenté par :

M. x Mme |__|

Nom : MERCURIALI

Prénom : BENJAMIN

Adresse professionnelle : 94 RUE D'AGUESSEAU, 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT

N° téléphone : 06 61 36 39 60 E-mail : benjamin.mercuriali@aegilim.com

Par la signature de ce document, le Client autorise expressément le Tiers à demander et à recevoir communication auprès d'Enedis, SA à directoire et à conseil de surveillance, au capital de 270 037 000 euros, immatriculée au R.C.S. de Nanterre sous le numéro 444 608 442 et dont le siège social est situé Tour Enedis, 34 Place des Corolles, 92070 Paris La Défense Cedex des données cochées ci-dessous, sous réserve de disponibilité :

L'historique des mesures, en kWh, du site (et puissances atteintes et dépassements de puissance) ;

L'historique des relevés d'index quotidiens, en kWh, et la puissance maximale quotidienne, en kVA ou kWh, du site ;

L'historique de courbe de charge du site¹ aux pas restitués par Enedis, ainsi que l'activation de la collecte de la courbe de charge le cas échéant ;

Les données techniques et contractuelles disponibles du site² ;

L'historique de consommations annuelles pour une période allant du 01/01/2010 à la date de fin du consentement ;

Usage des données (conseil énergétique, études, ...) : SUIVI ET ANALYSE ÉNERGÉTIQUE

PDL concernés :

Tous les Points de Livraison concernés par notre mission de suivi et amélioration des performances énergétiques dont ceux contenus en Annexe 1

La présente autorisation ne peut être cédée. Elle est consentie pour une durée de 5 ans à compter de la date de signature (1 mois en l'absence de mention). Le Client accepte expressément que ses données personnelles soient conservées par le Tiers et/ou Enedis à des fins de gestion et de traçabilité. Conformément à la loi Informatique et Libertés du 6 janvier 1978, le Client dispose d'un droit d'accès, de rectification, de suppression et d'opposition pour motifs légitimes sur

Date	Signature du Client + cachet le cas échéant
Fait à : PARIS Le:	

¹Ensemble de valeurs moyennes horodatées de la puissance active ou réactive injectée ou soutirée, sur des périodes d'intégration consécutives et de même durée.

²Caractéristiques du raccordement, du dispositif de comptage et informations relatives au contrat de fourniture connues d'Enedis (puissance souscrite, option tarifaire d'acheminement, etc.)

ANNEXE 1 : NUMÉROS DE PDL (1)