

BAIL COMMERCIAL

ENTRE LES SOUSSIGNES

La **SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE ACM**, ci-après désignée « SCI ACM », Société civile immobilière au capital de 1.510.496.100 € dont le siège social est situé 4, rue Frédéric-Guillaume Raiffeisen à STRASBOURG (67000), immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Strasbourg et inscrite sous le numéro TI 353 077 126,

Représentée par Madame Stéphanie DE KERDREL, Directrice adjointe des Investissements,

Ci-après désignée par les termes "Le Bailleur"
D'UNE PART,

ET

La **Société EAU DU GRAND LYON - LA RÉGIE**, établissement public à caractère industriel et commercial, dont le siège est situé à l'Hôtel de la Métropole de Lyon, 20 rue du Lac - 69003 LYON, immatriculé au Registre du Commerce et des Sociétés de Lyon sous le numéro 913 866 331,

Représenté par Monsieur Christophe DROZD, Directeur Général, dûment habilité par délibération du Conseil d'Administration de La Régie en date du 24 octobre 2022.

Ci-après désignée par les termes "Le Preneur"
D'AUTRE PART,

Le Bailleur et le Preneur étant ci-après désignés, séparément, la ou une "**Partie**" et, ensemble, les « **Parties** »

SOMMAIRE

LIVRE I - CONDITIONS GENERALES

CHAPITRE I - DESCRIPTION

- Article 1 - OBJET
- Article 2 - DESIGNATION
- Article 3 - DUREE
- Article 4 - ETAT DES LIEUX
- Article 5 - DESTINATION

CHAPITRE II - CHARGES ET CONDITIONS

- Article 6 - CONDITIONS LOCATIVES
- Article 7 - ENTRETIEN - TRAVAUX - REPARATIONS
- Article 8 - CHARGES ET DEPENSES
- Article 9 - ASSURANCES
- Article 10 - DESTRUCTION TOTALE OU PARTIELLE DES LOCAUX LOUES
- Article 11 - CESSION DE BAIL
- Article 12 - SOUS-LOCATION
- Article 13 - DOMICILIATION
- Article 14 - RESTITUTION DES LOCAUX LOUES
- Article 15 - VENTE DE L'IMMEUBLE

CHAPITRE III - OBLIGATIONS FINANCIERES

- Article 16 - LOYER
- Article 17 - TAXES et DROITS
- Article 18 - CHARGES et ACCESSOIRES
- Article 19 - MODALITES DE REGLEMENT
- Article 20 - CAUTION BANCAIRE
- Article 21 - INDEXATION

CHAPITRE IV - AUTRES OBLIGATIONS

- Article 22 - CLAUSE RESOLUTOIRE
- Article 23 - REDUCTION DES CONSOMMATIONS D'ENERGIE
- Article 24 - CLAUSE ANTICORRUPTION
- Article 25 - FRAIS et ENREGISTREMENT
- Article 26 - ELECTION DE DOMICILE
- Article 27 - MODALITES DE SIGNATURE DU BAIL

LIVRE II / CHAPITRE V – CONDITIONS PARTICULIERES

IL EST PREALABLEMENT EXPOSE QUE :

La **SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE ACM** est propriétaire d'un immeuble à usage principal de bureaux situé 78 rue de la Villette, 69003 Lyon (l' « **Immeuble** »).

EAU DU GRAND LYON - LA RÉGIE s'est montrée intéressée par la prise à bail de surfaces à usage de bureaux situées au rez-de-chaussée de l'Immeuble (les « **Locaux Loués** »).

Pour permettre à **EAU DU GRAND LYON - LA RÉGIE** de s'engager en toute connaissance de cause et lui permettre d'apprécier la portée de ses engagements, la **SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE ACM** lui a transmis l'ensemble des informations et documents utiles et pertinents concernant tant l'Immeuble que les Locaux Loués, ainsi que leurs éléments d'équipement, et lui a permis de procéder à plusieurs visites préalables de l'Immeuble et des Locaux Loués, accompagnée de tous sachant, conseils, experts ou professionnels choisis et missionnés par elle.

La société **EAU DU GRAND LYON – LA RÉGIE** déclare avoir obtenu la communication de tous les documents et/ou informations qu'elle estimait utile à son consentement éclairé et s'en satisfaire.

C'est dans ce contexte que les Parties se sont rapprochées à l'effet de conclure, à l'issue de négociations menées de bonne foi et ayant conduit à des concessions réciproques, le bail commercial ci-après (le « **Bail** ») et qui annule et remplace, s'il en existe, tout autre accord écrit ou oral antérieur à ce jour entre les Parties et qui aurait pour objet les Locaux Loués.

Il a été établi ainsi qu'il suit les conditions du bail commercial, objet des présentes :

LIVRE I - CONDITIONS GENERALES**CHAPITRE I - DESCRIPTION****Article 1 - OBJET**

Le Bailleur donne à bail au Preneur, qui accepte, les Locaux Loués dont il est propriétaire, ci-après désignés sous le chapitre V - Conditions particulières.

Le Bail est soumis à l'ensemble des dispositions des articles L.145-1 à L.145-60, R.145-1 à R.145-11, D.145-12 à D.145-19, R.145-20 à R.145-33 du Code de commerce, à l'article 33 du décret n°53-960 du 30 septembre 1953 non codifié, sauf dispositions contraires ou complémentaires prises d'un commun accord des Parties et figurant expressément dans le texte du Bail.

L'ensemble de ces dispositions légales, réglementaires et contractuelles seront applicables tant au Preneur qu'à tous les cessionnaires ou autres occupants réguliers des Locaux Loués et tant pendant le cours du Bail que lors de ses éventuels renouvellements ou sa tacite prolongation.

Article 2 - DESIGNATION

Le Preneur déclare bien connaître les Locaux Loués, pour les avoir visités en vue de la conclusion du Bail.

Les Parties se dispensent de faire une plus ample désignation des Locaux Loués, le Preneur les acceptant dans l'état dans lequel ils se trouvent sans pouvoir réclamer au Bailleur aucune réparation, aucun travaux, aucune mise en conformité ou remise en état et les trouvant conformes à l'exercice de son activité.

Les Parties se sont engagées en fonction de la consistance des Locaux Loués tels qu'ils existent à la date de signature des présentes et telle qu'elles ont pu la constater, la fixation du loyer étant intervenue de façon globale.

Par conséquent, toute différence entre les cotes et surfaces mentionnées au Bail et/ou résultant des plans et les dimensions réelles des Locaux Loués sera sans effet sur le montant du loyer et ne pourra justifier aucune modification du loyer, tant à la hausse qu'à la baisse, ni aucune réclamation de quelque nature que ce soit de part et d'autre.

Si cette renonciation à recours réciproque devait être réputée non écrite, les Parties entendent, en tant que de besoin, faire application des dispositions des articles 1619 et suivants du Code civil.

Article 3 - DUREE

Le Bail est consenti et accepté pour une durée de neuf (9) années entières et consécutives.

Il cessera dans les conditions fixées par la législation sur les baux à usage commercial.

Le Preneur aura la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale en avisant le Bailleur par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec accusé de réception au plus tard six (6) mois avant chaque échéance triennale.

Le Bailleur aura la même faculté s'il entend invoquer les dispositions des articles L.145-18, L.145-21 et L.145-24 du Code de Commerce, afin de construire, de reconstruire l'immeuble existant, de le surélever ou d'exécuter des travaux prescrits ou autorisés dans le cadre d'une opération de restauration immobilière.

A l'expiration de la période de neuf (9) années, si aucun congé ou si aucune demande de renouvellement n'a été délivré dans les délais, le Bail se prolongera dans les conditions prévues aux articles L 145-9 et suivants du Code de Commerce.

Article 4 - ETAT DES LIEUX

Conformément à l'article L145-40-1 du Code de commerce, un état des lieux sera établi contradictoirement par les Parties ou leurs représentants à l'entrée du Preneur, ce dernier déclarant prendre les Locaux Loués dans l'état dans lequel ils se trouvent.

L'état des lieux pourra être établi par un huissier de justice, à frais partagés par moitié entre le Bailleur et le Preneur.

Un état des lieux sera également établi par un huissier, à frais partagés par moitié entre le Bailleur et le Preneur en cas de cession du droit au bail, de cession ou de mutation à titre gratuit du fonds de commerce exploité dans les Locaux Loués et lors de la restitution des Locaux Loués.

Article 5 - DESTINATION

Le Preneur devra utiliser les Locaux Loués, dans le cadre de son activité et à l'usage exclusif

précisé ci-après au Chapitre V - Conditions particulières, paisiblement et conformément aux articles 1728 et 1729 du Code Civil.

Cette destination ne devra faire l'objet d'aucun changement sans l'accord exprès écrit du Bailleur.

Les Locaux Loués ont été transformés par le précédent preneur pour être destinés à recevoir du public et relèvent donc de la réglementation des établissements recevant du public (ERP). Le Preneur en fait son affaire personnelle et s'assurera de la validité des autorisations administratives obtenues pour cette transformation ou des autorisations nécessaires à venir pour répondre à la législation sur l'ERP. Il assurera également le paiement des droits ou taxes y afférents, ainsi que des travaux le cas échéant nécessaires, sans que la responsabilité du Bailleur puisse être recherchée à quelque titre que ce soit et, notamment, en cas de refus ou de retard dans l'obtention desdites autorisations, le Bailleur ayant clairement indiqué dès le départ au Preneur que les Locaux Loués ne répondaient pas aux critères ERP

Plus généralement, le Preneur fera son affaire personnelle et à ses frais de toutes les autorisations administratives nécessaires pour l'exercice de son activité et du paiement de toutes sommes, impôts, taxes et autres droits afférents aux activités exploitées dans les Locaux Loués et/ou à l'utilisation des Locaux Loués, ainsi que des travaux, y compris de conformité, le cas échéant nécessaires à cette fin.

Le Preneur s'engage à se conformer à la réglementation applicable aux locaux à usage de bureaux. A cette fin, il exécutera à ses seuls frais, risques et périls et sans recours contre le Bailleur tous travaux qui seraient exigés par la réglementation en vigueur, par toutes modifications de celle-ci ou encore par une nouvelle réglementation, que ce soit sur injonction administrative ou non, tant à la date de prise d'effet du Bail qu'en cours de Bail, de telle sorte que les Locaux Loués soient toujours conformes à la réglementation applicable aux locaux à usage de bureaux et, plus particulièrement, à la réglementation du droit du travail, de telle sorte que le Bailleur ne soit jamais inquiété à ce sujet.

A défaut pour le Preneur de procéder aux travaux de mise en conformité susvisés passé un délai de vingt-et-un (21) jours calendaires suivant une mise en demeure restée sans effet, le Bailleur pourra se substituer à ce dernier et faire procéder auxdits travaux aux frais exclusifs du Preneur.

Les notifications adressées au Bailleur et concernant le Preneur en vertu de ce qui précède, seront transmises à ce dernier par lettre recommandée ; il appartiendra alors à celui-ci d'exercer si nécessaire au nom du Bailleur tous recours utiles, mais à ses frais, risques et périls, l'exercice d'un tel recours impliquant l'engagement exprès du Preneur de garantir le Bailleur contre toute condamnation ou tout dommage direct ou indirect.

CHAPITRE II - CHARGES ET CONDITIONS

D'un commun accord entre les Parties, le Bail est considéré comme étant net de toutes charges pour le Bailleur, à l'exception des charges non refacturables au Preneur telles que limitativement énumérées à l'article R.145-35 du Code de commerce.

Toute modification ne pourra résulter que d'un commun accord écrit et circonstancié des Parties. En conséquence, toutes tolérances ou attitudes passives du Bailleur ne devront jamais être considérées comme un droit même avec le temps, le Bailleur pouvant toujours y mettre fin.

Article 6 - CONDITIONS LOCATIVES

Pendant le cours du Bail, les Parties seront soumises aux obligations résultant de la loi et de l'usage, ainsi qu'aux obligations suivantes que le Preneur s'engage à exécuter.

6.1 Utilisation des Locaux Loués par le Preneur

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, et notamment des éventuels autres occupants de l'Immeuble.

Le Preneur devra exploiter les Locaux Loués raisonnablement et fera en conséquence son affaire personnelle de tous les griefs qui seraient faits au Bailleur à son sujet, celui de son personnel ou de ses visiteurs, de manière que ce dernier 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 groupement et autres prescriptions de toute nature applicable(s) à l'Immeuble s'il en existe, dont un exemplaire le cas échéant lui a été remis à la signature des présentes, et aux modifications éventuelles que le Bailleur se réserve d'y apporter dans l'intérêt d'une bonne exploitation de son bien. En cas de conflit entre les stipulations de l'éventuel règlement intérieur et celles du Bail, ces dernières prévaudront.

Le Preneur s'engage à respecter pareillement toute servitude ou toute organisation nouvelle qui viendrait à être établie notamment en cas de division de l'Immeuble, dès lors que celle-ci ne serait pas susceptible de diminuer les conditions de jouissance des Locaux Loués.

Le Preneur devra faire cesser les plaintes justifiées et exécuter tous travaux nécessaires pour que le Bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché. Il devra veiller à l'ordre, la propreté, la salubrité des Locaux Loués. Au cas où, néanmoins, le Bailleur aurait à payer des sommes quelconques du fait du Preneur, celui-ci sera tenu de les lui rembourser sans délai.

Le Preneur ne devra déposer ou entreposer aucun objet dans les parties communes des Locaux Loués ni devant l'Immeuble. Plus généralement, il s'engage à ne rien faire qui ne puisse être susceptible de porter atteinte au standing des Locaux Loués et de l'Immeuble.

6.2 Visite et surveillance des Locaux Loués

Pendant toute la durée du Bail, le Preneur devra laisser le Bailleur ou ses représentants visiter les Locaux Loués, pour s'assurer de leur état et fournir à la première demande du Bailleur toutes

les justifications qui pourraient lui être demandées de la bonne exécution du Bail.

Le Preneur devra laisser visiter les Locaux Loués par le Bailleur, ses représentants ou d'éventuels prospects en cas de résiliation du Bail, pendant une période de six mois précédant la date effective de son départ, et accepter l'apposition d'écriteaux ou d'affiches aux emplacements convenant au Bailleur pendant la même période.

Ces visites, quel qu'en soit le motif, ne pourront avoir lieu qu'aux heures ouvrables après préavis de 48 heures de la part du Bailleur sans gêner l'activité du Preneur.

6.3 Autorisations et respect des réglementations concernant les Locaux Loués

Le Preneur fera son affaire personnelle et ce, à ses frais exclusifs, de l'obtention de toutes les autorisations administratives ou autres, afférentes à l'utilisation des Locaux Loués ou à l'exercice de son activité. Le Bailleur ne pourra en conséquence encourir aucune responsabilité en cas de refus ou de retard dans l'obtention de ces autorisations.

Le Preneur, qui assume pendant toute la durée du Bail la responsabilité d'employeur, devra se conformer et faire respecter par ses préposés, clients et fournisseurs, l'ensemble des lois, règlements, ordonnances en vigueur et autorisations applicables aux Locaux Loués, notamment et sans que cette liste soit limitative, en ce qui concerne la voirie, la police, l'hygiène, l'environnement, la performance énergétique, la réglementation applicable aux installations classées pour la protection de l'environnement, aux établissements recevant du public, la réglementation du travail, la sécurité, les règles définies par la norme européenne NF EN 12.845 Décembre 2004 (Installations fixes de lutte contre l'incendie – Systèmes d'extinction automatiques du type sprinkler – Calcul, installation et maintenance), les prescriptions du service départemental d'incendie et de secours (SDIS), des mandataires de sécurité, le tout de façon à ce que le Bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché.

Le Preneur devra déférer à ses frais exclusifs, en ce qui concerne les réglementations visées ci-dessus à toute prescription, réclamation ou injonction qui pourrait émaner des autorités compétentes et qui serait liée aux activités du Preneur et/ou à son exploitation des Locaux Loués, et/ou aux activités des occupants des Locaux Loués de son chef, le Preneur devant assurer à ses frais et sous sa responsabilité la mise en conformité de ses matériels et des Locaux Loués conformément à l'occupation qu'il en fera, réaliser tous travaux de sécurité et/ou de mise en conformité (sous réserve que ceux-ci ne relèvent pas de l'article 606) avec toute réglementation et/ou législation de quelque nature que ce soit, actuelle ou future, notamment en matière de sécurité, d'hygiène, de conditions de travail, performance énergétique et d'environnement, notamment ceux prescrits par les administrations compétentes, applicables pendant la durée du Bail, de ses renouvellements successifs et de sa tacite prolongation.

Le Preneur devra faire vérifier, chaque fois que la réglementation l'exige, ses équipements et installations, notamment électriques, par un organisme agréé et apporter à ceux-ci les modifications qui seraient demandées par l'organisme vérificateur et ce dans les trois mois suivant la communication du rapport de vérification.

Le Preneur ne devra pas faire usage d'appareils à combustion lente ou produisant des gaz nocifs, le Bailleur entendant n'être aucunement responsable des accidents matériels ou corporels qui pourraient être causés par ces appareils.

6.4 Obligations liées au voisinage

Le Preneur est tenu de respecter les obligations suivantes :

- n'utiliser aucun haut-parleur ou autre moyen de diffusion susceptible d'être entendu hors des Locaux Loués ; de n'utiliser également aucun appareil électrique ou autre, qui perturbe notamment les transmissions des téléphones, de la télévision hertzienne ou numérique ou des réseaux informatiques sans fil Bluetooth ou Wi-Fi, sans avoir muni lesdits appareils des dispositifs permettant d'éviter tout trouble pour le voisinage, de veiller particulièrement à éviter toute interférence entre les différents réseaux sans fil utilisés par le Preneur et ceux utilisés par les autres occupants de l'Immeuble.
- ne pouvoir installer dans les Locaux Loués aucune machine susceptible de causer des troubles aux voisins ; de faire supprimer sans délai celles qui seraient installées si leur fonctionnement, malgré les précautions prises, générerait des réclamations justifiées des autres occupants de l'Immeuble ou des immeubles voisins.
- s'abstenir de toute activité bruyante, dangereuse, inconfortable, polluante ou insalubre ; prendre toute mesure utile pour empêcher toute odeur désagréable ; s'abstenir de jeter ou de laisser jeter des produits corrosifs ou polluants, ou susceptibles de boucher toutes canalisations.
- prendre toutes les dispositions pour éviter la propagation des rongeurs, insectes, etc. et le cas échéant, pour les détruire.
- veiller à la bonne tenue de son personnel et de ses visiteurs.

Le Preneur ne devant pas troubler la jouissance paisible des voisins, devra faire son affaire personnelle, à ses frais, risques et périls, sans que le Bailleur puisse être inquiété ou recherché, de toutes réclamations faites par les voisins ou les tiers, notamment pour bruits, odeurs, chaleurs, trépidations ou radiations, causés par lui ou par des appareils lui appartenant (ou dont il serait détenteur à quelque titre que ce soit), même au cas où l'installation de ces derniers aurait fait l'objet d'une autorisation du Bailleur, ainsi que pour toutes nuisances liées à l'exercice de l'activité du Preneur.

Le Preneur aura l'obligation de souffrir, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité, ni diminution de loyer toute construction voisine pouvant diminuer le jour et la vue, et ce, qu'elle qu'en soit la durée, sauf si celle-ci excède vingt et un jours, et ce par dérogation à l'article 1724 du code civil.

6.5. Fluides - Abonnements Réseaux

Le Preneur est tenu de :

- Souscrire à son nom et à ses frais tous les abonnements d'électricité et de télécommunication, et plus généralement tous fluides nécessaires à l'exercice de son activité.
- Faire son affaire, au terme du Bail, de la résiliation des contrats qu'il aurait pu souscrire pour la location ou la maintenance de ses installations spécifiques.
- Régler directement aux services concernés les montants des abonnements, des taxes et des consommations correspondantes, et celui du raccordement éventuel.

Le Preneur ne pourra prétendre à aucune diminution de loyer ou indemnité en cas de

suppression temporaire ou réduction de services collectifs (s'il en est) tels que l'eau, l'électricité, le téléphone, le chauffage, la climatisation, etc.

Le Preneur fera son affaire personnelle sans recours contre le Bailleur en cas d'utilisation d'appareils d'émission ou de réception des ondes, de la suppression des bruits ou parasites troublant sa propre réception des ondes.

6.6. Emplacements de stationnement

Le Preneur s'engage à :

- N'utiliser les emplacements de stationnement que pour y garer les véhicules légers et deux-roues de ses employés ou visiteurs, à l'exclusion de toute activité de réparation, vidange, lavage.
- n'y entreposer aucun matériel, objet ou marchandise de toute nature, en particulier : pneus, bidons d'essence ou huile.
- respecter les règles de fonctionnement et de sécurité des emplacements de stationnement, ainsi que les règles de circulation.
- collecter et restituer à première demande du Bailleur les cartes magnétiques ou généralement les moyens d'accès qui lui auront été remis afin de permettre leur remplacement ou leur validation périodique, ou encore au terme du Bail.

6.7. Stores, plaques, enseignes et antennes

Le Preneur ne pourra exposer aucun objet aux fenêtres et aux murs ni en déposer sur les appuis. Il lui est interdit également de mettre des plaques, enseignes, pancartes, écriteaux ou peintures sur les portes, fenêtres, façades, appuis, bandeaux, dans les trumeaux, ou à l'entrée de l'Immeuble et/ou des Locaux Loués. En toutes hypothèses, aucun store, aucune plaque, enseigne, antenne ou installation quelconque, intéressant l'aspect extérieur de l'Immeuble ne pourra être installé sans avoir préalablement recueilli l'accord écrit du Bailleur.

Le Preneur est toutefois d'ores et déjà autorisé à apposer à l'entrée des Locaux Loués, sur le support prévu à cet effet, une plaque portant toutes indications utiles sur sa dénomination et son activité, conforme à un modèle et aux dimensions préalablement agréés par le Bailleur.

Le Preneur devra également solliciter, à ses frais exclusifs, toutes autorisations nécessaires qu'elles relèvent de l'administration, du droit des tiers ou autre.

A la demande du Bailleur, le Preneur devra enlever à ses frais lesdites installations au jour de son départ et remettre en leur état initial les Locaux Loués, ouvrages ou éléments d'ouvrages dans ou sur lesquels ces installations auront été apposées.

6.8. Garnissement et fermeture provisoire ou définitive des Locaux Loués

Le Preneur devra garnir les Locaux Loués et les tenir constamment garnis pendant toute la durée du Bail, de meubles, objets mobiliers et en valeur suffisantes pour répondre du paiement des loyers et de l'exécution des conditions du Bail. Le Bailleur se réserve le droit de vérifier sur place ledit garnissement et ce, à tout moment. En cas de sinistre, les sommes qui seraient dues au Preneur par la ou les compagnies d'assurances formeront la garantie du Bailleur au lieu et place du matériel et des effets et objets mobiliers jusqu'à leur remplacement. A cet effet, le Bail vaut transport en garantie du Bailleur de toutes indemnités d'assurances à concurrence de toutes les sommes qui lui seraient dues, tout pouvoir étant donné par les présentes au porteur

de l'original du Bail pour signification à qui besoin sera.

Il est expressément convenu que dans le cas où le Preneur se verrait ordonner la fermeture provisoire ou définitive des Locaux Loués, une telle fermeture n'entraînerait ni la résiliation du Bail, ni la réduction ou suppression des charges financières auxquelles le Preneur est tenu en vertu des présentes, et sans préjudice de la faculté réservée au Bailleur de mettre fin au Bail pour non-exploitation des Locaux Loués.

Il resterait donc tenu, pendant toute la durée de cette éventuelle fermeture, au paiement du loyer et autres charges stipulés au Bail, comme à l'exécution de toutes ses clauses et conditions.

Le Preneur s'engage au surplus à effectuer toutes les démarches, travaux ou autres nécessaires à la reprise de l'activité exercée.

Il devra justifier de ses diligences au Bailleur sous peine de résiliation du Bail.

Les stipulations qui précèdent ne seraient pas applicables dans l'hypothèse où une telle fermeture des Locaux Loués résulterait d'une défaillance fautive du Bailleur dans l'accomplissement de ses obligations.

En ce cas, le Preneur pourrait à son choix, demander un mois après une mise en demeure restée infructueuse, la résiliation du Bail ou la réduction du loyer au prorata de la période de fermeture, sans préjudice de son droit de réclamer des dommages et intérêts au Bailleur, en réparation de son préjudice.

6.9. Divers

Le Preneur :

- ne procédera dans les Locaux Loués à aucune vente publique de meubles ou autres objets.
- laissera en permanence toutes les sorties de secours dégagées de tout meuble ou objet quelconque.
- ne devra pas faire supporter aux planchers une surcharge d'exploitation supérieure à 350kg/m², à peine de réparations à ses frais et de dommages-intérêts. De même, il veillera à ne pas surcharger les ascenseurs (y compris monte-charge) ni dégrader les cabines.
- devra souffrir le passage des câbles, canalisations et conduits qui desserviraient les gros équipements communs, ainsi que l'implantation des robinets de purge, regards, etc., y afférent.
- devra faire son affaire personnelle du gardiennage et de la surveillance des Locaux Loués. Il ne pourra notamment rechercher la responsabilité du Bailleur dans le cas où un poste de gardien, concierge ou personnel d'accueil existant serait supprimé.

Article 7 - ENTRETIEN - TRAVAUX - REPARATIONS

Le Preneur devra prendre les Locaux Loués dans l'état où ils se trouvent au jour de son entrée en jouissance sans pouvoir exiger de la part du Bailleur aucun aménagement, équipement, travaux ou remise en état, de quelque nature que ce soit, ni lors de la prise de possession, ni pendant toute la durée du Bail et de ses renouvellements successifs.

A titre purement indicatif, figurent en annexe sans que cela ne constitue une quelconque obligation ou engagement de la part du Bailleur et en toutes hypothèses, sans préjudice des autres stipulations du Bail, (i) un état récapitulatif annuel des travaux (et leurs coûts

refacturables au locataire) réalisés par le Bailleur pendant les trois (3) années précédant la date de signature du Bail (annexe n°2) ainsi que (ii) un état prévisionnel des travaux (refacturables au Preneur) que le Bailleur envisage de réaliser dans les trois (3) prochaines années (et leur budget prévisionnel) (annexe n°3). A la demande du Preneur, le Bailleur lui communiquera le justificatif du coût de ces travaux.

Ces informations actualisées seront transmises par le Bailleur au Preneur dans un délai de deux (2) mois à compter de l'échéance de chaque période triennale du Bail.

En toutes hypothèses, il est précisé que l'état récapitulatif énoncé au (i) ci-dessus ne pourra porter que sur la durée pendant laquelle le Bailleur a été le propriétaire des Locaux Loués, dans la limite des trois (3) années précédant la date de signature du Bail.

Dans le cas où le Preneur n'occupe pas la totalité de l'Immeuble, la répartition du coût des travaux entre les différents locataires/occupants de l'Immeuble sera réalisée au prorata des surfaces occupées par chacun des locataires ou occupants (quote-part de parties communes incluse), étant précisé que le coût des travaux relatifs aux locaux vacants restera à la charge du Bailleur.

7.1 Entretien – Réparations

Le Preneur devra, pendant toute la durée du Bail, de ses éventuels renouvellements, ou de sa tacite prolongation, maintenir les Locaux Loués et les aménagements, installations, améliorations et embellissements ayant la nature d'immeuble par destination, en bon état de propreté, d'entretien, de réparation et de remplacement de quelque nature que ce soit, et effectuer toutes les réparations et remplacements relevant de l'article 605 du Code Civil qui pourraient être nécessaires, sans aucune distinction, de sorte qu'en fin de Bail ou au départ du Preneur, ils soient rendus en bon état d'entretien et conformes à l'état des lieux d'entrée en jouissance du Preneur. L'entretien de l'Immeuble sera assumé par le Bailleur selon les mêmes obligations d'entretien que celle imposées au Preneur dans les Locaux Loués, le Bailleur répercutera au Preneur la charge financière de cet entretien au prorata des surfaces loués ou des tantièmes de l'Immeuble.

Le Bailleur ne conservera à sa charge que les grosses réparations telles que définies à l'article 606 du Code civil y compris celles du fait de la vétusté, précision étant faite que de convention expresse entre les Parties, ce texte doit ici être entendu comme visant exclusivement les ouvrages fixes et structurels assurant les fonctions de solidité, de clos et de couvert du bâtiment, en ce compris le ravalement de façade et le remplacement complet de la toiture terrasse, à l'exclusion absolue de tout équipement ou installation technique, même considéré dans sa globalité et quelle que soit l'étendue des travaux nécessaires.

Par exception, les grosses réparations sont à la charge du Preneur :

- lorsqu'elles sont rendus nécessaires par le non-respect par le Preneur de ses obligations d'entretien, de maintenance et de réparation
- lorsqu'elles sont rendus nécessaires par l'activité particulière du Preneur ou des travaux réalisés par lui
- lorsqu'elles consistent en des travaux d'embellissement dont le montant excède celui du remplacement à l'identique.

Le Preneur devra, notamment, à ses frais et sous sa responsabilité, remplacer et/ou entretenir

en bon état les revêtements des sols, les murs et plafonds, les serrures, les portes, les barrières automatiques, les fenêtres, les volets roulants, la nacelle d'entretien des façades, les installations électriques, la robinetterie, les appareils sanitaires, les appareils de chauffage, les conduits, les canalisations, les appareils de climatisation et de ventilation, le système de désenfumage, les ascenseurs, les équipements relatifs à la gestion technique du bâtiment, le système de sécurité incendie, le contrôle d'accès, le réseau de fibre optique et l'installation téléphonique commune.

Par dérogation à ce qui précède, le Preneur ne sera pas tenu au remplacement en totalité des gros équipements ci-après limitativement énumérés en ce compris ceux liés à la vétusté sauf lorsque la vétusté a pour origine un défaut d'entretien du preneur :

- TGBT, Poste Central de sécurité et système de sécurité incendie
- Groupes Froids ou équivalent
- Tuyauteries
- Centrales de Traitement et Terminaux d'Air
- Unités de production de chauffage (CPCU)
- Appareils de lavage (y compris les éléments moteurs)
- Façade

Ces exceptions sont d'interprétation restrictive. Toute autre réparation que le remplacement de ces équipements restera à la charge du Preneur.

Le Preneur devra également procéder à la peinture des Locaux Loués aussi souvent qu'il sera nécessaire.

En dehors des travaux pris en charge par le Bailleur aux termes des alinéas 2, 3 et 4 du présent article, le Preneur s'engage à entretenir et remplacer à ses frais les appareils et installations mis à sa disposition, et plus généralement à effectuer tous entretiens, réparations et remplacement d'éléments faisant selon l'usage partie des charges incombant au locataire, même si ces réparations ou remplacements sont liés à la vétusté ou à la force majeure. Le remplacement et la réparation de ces appareils et installation devront être effectués au moyen de matériaux de qualité au moins équivalente et répondant aux normes en vigueur au moment du remplacement ou de la réparation.

D'une manière générale, le Preneur devra réparer au fur et à mesure toute dégradation qui pourrait se produire dans les Locaux Loués, remplacer, s'il y avait lieu, ce qui ne pourrait être réparé et faire entretenir et remplacer au besoin, sous son entière responsabilité, toutes installations personnelles.

Le Preneur, pour ses travaux, ne fera appel qu'aux entreprises et hommes de l'art dûment qualifiés et expérimentés ; le Preneur devra justifier au Bailleur de la souscription de toutes polices d'assurance appropriées par ses entreprises et hommes de l'art avant le commencement des travaux.

Le Preneur sera responsable de toutes réparations que le Bailleur aurait été amené à effectuer en cas de nécessité, soit par défaut d'exécution des réparations dont le Preneur a la charge, soit par les dégradations résultant de son fait, du fait de son personnel, de ses prestataires ou de ses visiteurs. Le Preneur devra avertir le Bailleur, par écrit et dans les meilleurs délais, des réparations devant être faites dans les Locaux Loués ou l'Immeuble dont il serait à même de

constater la nécessité, sous peine d'être tenu responsable de toute aggravation résultant de son silence.

Le Preneur supportera les frais de réparations et de dégâts de toutes espèces, ainsi que les éventuels excédents de consommation, causés par l'inobservation des conditions prévues par le présent article.

En cas d'inobservation par le Preneur des obligations à sa charge, le Bailleur aura la faculté, quinze (15) jours calendaires après l'envoi ou la signification d'une simple notification faite, soit par lettre recommandée avec accusé de réception, soit par acte extrajudiciaire, restée sans effet, de faire exécuter l'obligation méconnue par toute entreprise de son choix aux frais, risques et périls du Preneur. Les frais de cette intervention s'ajouteront de plein droit à la prochaine échéance du loyer, et ce indépendamment de tous dommages-intérêts et du jeu de la clause résolutoire.

7.2 Travaux du Preneur

Le Preneur ne pourra faire aucune modification, aucun changement de distribution, aucune démolition quelconque, aucune construction de quelque nature que ce soit dans les Locaux Loués avant d'avoir obtenu l'approbation préalable et écrite du Bailleur.

Si le Preneur souhaite réaliser des travaux, il devra adresser au Bailleur ou son mandataire, un dossier comprenant :

- un descriptif des travaux et équipements prévus (pièces écrites et graphiques),
- un calendrier des travaux indiquant la date de démarrage et les périodes de nuisances sonores
- l'avis favorable du bureau de contrôle sur les travaux envisagés
- un projet de demande d'autorisation administrative (si nécessaire),
- la liste des entreprises que le Preneur envisage de faire intervenir pour la réalisation des travaux,

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

Le Preneur devra faire ses meilleurs efforts pour prendre en compte dans son dossier travaux des mesures d'économies d'énergie et de gestion environnementale.

Il est précisé en tant que de besoin que la procédure d'approbation visée ci-après ne sera pas applicable aux travaux d'entretien courant, aux travaux de peinture ou de décoration intérieure ou travaux de modifications simples du cloisonnement pour autant que ces travaux n'aient pas d'impact ni sur les lots techniques (climatisation, chauffage, renouvellement d'air, courant fort...) et la sécurité de l'immeuble. Pour les travaux non soumis à la procédure d'approbation préalable, le Preneur s'engage à tenir informé le Bailleur de la réalisation de ces travaux et à lui fournir dès leur réalisation, de nouveaux plans d'aménagement.

Le Bailleur pourra refuser son autorisation en se fondant sur des motifs réels et sérieux, notamment sur le respect :

- de l'esthétique, de l'harmonie générale de l'Immeuble et des droits de l'architecte,
- des règles de sécurité,
- du fonctionnement technique de l'immeuble,

- des règles ou normes de construction,
- de l'impact des travaux en matière de consommation énergétique et de performance environnementale,
- des stipulations du Bail et s'il en existe, du règlement intérieur de l'Immeuble.

Le Bailleur fera ses meilleurs efforts pour répondre au Preneur dans les meilleurs délais et s'oblige en toutes hypothèses à lui répondre dans un délai maximum de 28 jours calendaires à compter de la réception du dossier complet visé ci-dessus.

Dans tous les cas, à défaut de réponse dans les délais précités, le Bailleur sera réputé avoir refusé les travaux du Preneur.

Après avoir obtenu l'accord du Bailleur, le Preneur devra se conformer, pour la réalisation desdits travaux, aux règles de l'art, aux règles de prévention, d'hygiène et de sécurité, aux dispositions légales et réglementaires (notamment au titre des matériaux utilisés), faire son affaire personnelle de toute déclaration et/ou l'obtention de toute autorisation administrative nécessaire pour la réalisation de ces travaux, et payer toutes taxes dont ces autorisations seraient le fait générateur, de manière à ce que le Bailleur ne puisse être inquiété à ce propos. 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.

Il est expressément convenu entre les Parties que l'autorisation du Bailleur ne saurait en aucune façon engager sa responsabilité, tant entre les Parties qu'à l'égard des tiers.

Le Bailleur pourra imposer au Preneur, pour le cas où ces travaux porteraient sur le gros-œuvre, ou les lots techniques, en vue d'assurer l'homogénéité et l'unité des responsabilités en raison des garanties légales dont le Bailleur pourrait bénéficier et/ou des contrats de maintenance technique de l'Immeuble qui pourraient être conclus, de recourir obligatoirement aux entreprises liées par contrat avec le Bailleur. Le Bailleur restera étranger à tout contrat intervenu entre le Preneur et l'une de ces entreprises.

Il est d'ores et déjà précisé au Preneur que toute demande spécifique de production de froid (réseau climatisé) nécessaire à ses propres besoins ne pourront être raccordé sur l'installation CVC (chauffage – ventilation – rafraîchissement) de l'immeuble. Ainsi, le dossier travaux du Preneur devra comprendre un descriptif précis de l'installation envisagée.

Il est en tout état de cause interdit au Preneur d'effectuer une quelconque installation pouvant gêner ou condamner l'accès aux ventilo-convecteurs, installations d'air conditionné, trappes de visite, siphons de vidange, robinets d'arrêts et compteurs, tuyauteries, ou autre installation quelconque qui pourraient exister dans les Locaux Loués. Le Preneur ne pourra, par ailleurs, installer aucun auvent, marquise ou store extérieur quelconque, sans l'autorisation préalable et écrite du Bailleur.

Le Preneur devra procéder, à ses frais, à la protection de l'Immeuble (y compris des parties communes) et des éléments d'équipements avant le commencement de ses travaux et notamment de son installation ou de sa sortie des Locaux Loués, afin que l'Immeuble ne subisse aucun désordre. Pendant la réalisation des travaux, il devra procéder au nettoyage quotidien des Locaux Loués, et des parties communes. Aucun stockage ne sera toléré dans les parties communes et aux abords du bâtiment.

Pour l'ensemble de ces travaux, le Preneur assumera toutes les responsabilités pouvant en résulter, et devra couvrir ou faire couvrir tous les risques courus par des polices d'assurance souscrites auprès d'une compagnie d'assurances notoirement solvable. Le Preneur s'engage notamment à garantir le Bailleur de toute responsabilité pour toute blessure, perte ou dommage à toute personne ou chose, provoquée directement ou indirectement par ces travaux.

Le Preneur s'engage à supporter toutes les conséquences, tant civiles que pénales, de tous ses travaux qui seraient préjudiciables au gros œuvre, à la solidité et à la sécurité de l'Immeuble et à indemniser le Bailleur de tous dommages de quelque nature qu'ils soient, et qui auraient pour cause l'exécution desdits travaux.

Le Preneur s'engage à cet effet à communiquer au Bailleur avant tout démarrage des travaux, une copie (i) des polices d'assurance visées aux articles L 242-1 du Code des Assurances (*dommages-ouvrages*) et L 241-1 et L 242-2 du Code des Assurances (*constructeur non réalisateur*) et (ii) de la police de responsabilité civile générale (RC Exploitation – RC Maître d'Ouvrage).

Le Preneur devra également justifier que l'ensemble de ses intervenants et y compris leurs sous-traitants éventuels, sont titulaires au moment des travaux, d'une police de responsabilité civile décennale conforme à la loi du 4 janvier 1978 et à ses décrets, et d'une police de responsabilité civile.

Le Preneur s'engage à fournir au Bailleur, après la réalisation des travaux, pour lui-même et l'ensemble des intervenants visés ci-dessus, une attestation d'assurance et les notes de couverture émises par les compagnies d'assurances, attestant du paiement des primes dues.

Dès l'achèvement des travaux, le Preneur devra remettre au Bailleur le dossier des ouvrages Exécutés (DOE) comprenant les plans de recollement et les fiches techniques des produits utilisés, un rapport d'un bureau de contrôle attestant de la conformité des travaux avec la législation et la réglementation en vigueur, notamment en matière de sécurité, la vérification de l'installation électrique par un organisme agréé et le Dossier d'Interventions Ultérieures sur l'Ouvrage (DIUO). Tous les honoraires des prestataires mandatés par le Preneur seront à sa charge. Le Preneur devra également inviter le Bailleur à venir constater que les travaux exécutés sont conformes au projet initialement soumis à son autorisation.

En cas de non-conformité, les travaux complémentaires ou modificatifs nécessaires, prescrits par lettre recommandée avec accusé de réception du Bailleur, devront être engagés dans un délai d'un mois sauf délai plus court imposé par toute injonction administrative.

Si des travaux étaient réalisés sans l'autorisation préalable du Bailleur ou sans l'autorisation administrative préalable, la remise en état initial pourra être demandée et devra être exécutée par le Preneur dans un délai d'un mois à compter de la notification qui lui en sera faite par le Bailleur ou son mandataire. A défaut d'exécution dans le délai susvisé, une astreinte de 2.000 € HT (deux mille euros hors taxes) par jour de retard sera due par le Preneur à la demande du Bailleur, sans préjudice de la mise en œuvre de la clause résolutoire prévue infra article 22.

De même, en cas de non-conformité avec les autorisations obtenues, les travaux complémentaires ou modificatifs nécessaires devront être accomplis par le Preneur dans un délai de soixante (60) jours calendaires de la notification qui lui en sera faite par le Bailleur ou

son mandataire. A défaut d'exécution dans le délai susvisé, une astreinte de 500 € HT (cinq cents euros hors taxes) par jour de retard sera due par le Preneur à la demande du Bailleur.

Pour l'exécution des travaux qu'il réalisera, tant à l'origine qu'au cours du Bail, le Preneur s'engage à respecter toutes les normes et réglementations en vigueur, relatives à la protection de l'environnement et à n'utiliser aucun matériau susceptible de présenter un danger pour la sécurité des occupants des Locaux Loués ou de l'Immeuble.

Si les matériaux qu'il a utilisés venaient à être interdits par une disposition nouvelle, il ferait 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.

Tous travaux, notamment changements, additions, installations, améliorations, décors, embellissements et constructions quelconques y compris, le cas échéant, ceux qui auraient été imposés par des dispositions législatives ou réglementaires, que le Preneur aura fait dans les Locaux Loués pendant le cours du Bail et, le cas échéant, durant la période de mise à disposition anticipée des Locaux Loués, appartiendront, en fin de Bail, au Bailleur sans indemnité, à moins que ce dernier ne préfère exiger du Preneur la remise en état primitif des Locaux Loués en tout ou partie, aux frais du Preneur, même s'il en avait autorisé l'exécution.

7.3 Travaux du Bailleur ou de tiers

Le Preneur devra souffrir, sans indemnité, par dérogation à l'article 1724 du Code Civil, sauf si les travaux du Bailleur excèdent quarante jours, toute réparation, tous travaux, que le Bailleur serait amené à faire exécuter dans les Locaux Loués, que ces travaux résultent ou non de la mise en jeu par le Bailleur des garanties de parfait achèvement, de bon fonctionnement et décennale. Le Bailleur s'engage à faire ses meilleurs efforts pour limiter la gêne causée au Preneur du fait de ces travaux.

Par dérogation à l'article 1723 du Code Civil, le Preneur devra supporter sans indemnité de la part du Bailleur toutes les modifications que le Bailleur jugera nécessaire d'apporter tant à l'aspect intérieur de l'Immeuble qu'à son aspect extérieur, le Bailleur ne pouvant cependant intervenir à ce titre à l'intérieur des Locaux Loués qu'en cas de motif légitime ou d'impérieuse nécessité.

Le Preneur s'oblige, sous réserve d'un délai de préavis de trente (15) jours calendaires, à laisser libre accès aux Locaux Loués aux entreprises désignées par le Bailleur pour les travaux visés ci-dessus, les noms et qualités des personnes intervenant à ce titre devant être préalablement communiquées au Preneur.

Le Bailleur s'oblige à faire ses meilleurs efforts pour limiter au maximum les inconvénients pouvant résulter pour le Preneur desdits travaux, compte tenu de ses impératifs d'exploitation et à se concerter avec celui-ci à cette fin.

Le Preneur devra déposer à ses frais et sans délai tout coffrage, agencement, décoration, fenêtre, vitrine, plaque, enseigne ou autre installation quelconque dont l'enlèvement serait nécessaire, soit pour la recherche et la réparation de fuites de toute nature, de fissures dans les conduits de fumée, ou de ventilation, notamment après incendie ou infiltrations, soit en général,

pour l'exécution de travaux.

Le Preneur devra supporter à ses frais toute modification d'arrivée, de branchement, de remplacement, de compteur, d'installations intérieures pouvant être exigées par les compagnies distributrices ou chargées de l'entretien de la distribution des eaux, de l'électricité, de téléphone, du chauffage, de la climatisation ou autre installation.

Le Preneur devra supporter tous travaux qui pourraient être exécutés sur la voie publique ou dans les immeubles voisins, alors même qu'il en résulterait une gêne pour la jouissance des Locaux Loués, sans recours contre le Bailleur. Il appartiendra au Preneur d'exercer à titre personnel un recours contre l'administration, l'entrepreneur des travaux et les voisins, sans que le Bailleur ne puisse être inquiété à ce propos.

7.4 Prévention – hygiène et sécurité

Dans l'hypothèse où le Preneur entreprendrait des travaux, il devra les réaliser en respectant les règles de Prévention, d'Hygiène et de Sécurité, de manière à ce que le Bailleur ou son mandataire ne puisse en aucun cas être inquiété ou recherché pour quelque cause que ce soit. Ces travaux ne devront avoir aucune incidence sur la sécurité des Locaux Loués, de l'Immeuble ou de ses parties communes. A défaut, le Preneur en assumera seul l'entière responsabilité tant au plan civil que pénal.

Enfin, le Preneur a l'obligation d'informer le Bailleur de toute épidémie ou accident grave survenu dans les Locaux Loués et lié à leur utilisation, dans les trois (3) jours ouvrés de la survenance de l'évènement.

Article 8 - CHARGES ET DEPENSES

8.1 Définition des charges et dépenses afférentes aux Locaux Loués

Le Preneur supportera directement la totalité des charges afférentes aux Locaux Loués, sans aucune exception ni réserve, dans le respect néanmoins de la réglementation applicable et notamment de l'article R.145-35 du Code de Commerce.

En particulier,

- Le Preneur devra payer ses impôts personnels et mobiliers et tout nouvel impôt ou taxe à sa charge, et supporter leurs augmentations de telle sorte que le Bailleur ne soit jamais inquiété à ce sujet, et en justifier le paiement sur réquisition ;
- le Preneur souscrira tout abonnement auprès des services concessionnaires et acquittera directement toutes ses consommations personnelles, notamment d'eau, d'électricité, de chauffage, de climatisation ou rafraîchissement, de téléphone, selon les indications de ses compteurs et relevés ainsi que la location desdits compteurs.

En l'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 de l'Immeuble.

Le Preneur devra à ce titre, à la date de remise des clés, justifier au Bailleur qu'il a accompli

toutes les démarches nécessaires pour avertir l'administration fiscale de son déménagement de l'Immeuble et qu'il a réglé tous ses impôts personnels et mobiliers et autre impôt ou taxe à sa charge de manière à ce que le Bailleur ne soit jamais recherché ni inquiété à ce sujet.

8.2 Définition des charges et dépenses de l'Immeuble

Le Bail étant considéré comme net de toutes charges pour le Bailleur – dans le respect cependant de l'article R.145-35 du Code de Commerce, le Preneur remboursera au Bailleur les charges et dépenses de toute nature incombant au Bailleur et afférentes à l'Immeuble (y compris celles afférentes aux parties communes), au prorata de la surface des Locaux Loués par rapport à la surface totale de l'Immeuble, à savoir :

- les frais de nettoyage, d'entretien et de maintenance, en ce compris les voies et réseaux divers (VRD),
- les frais d'entretien, de réparation et de renouvellement du petit matériel et de l'outillage nécessaires à la gestion et l'exploitation,
- les frais d'entretien des parties communes extérieures (en ce compris toitures, terrasses, façades, vitrages, voiries et aires de livraison des parties communes) et intérieures, en ce compris des parkings, y compris tous frais associés ;
- les frais d'acquisition et de renouvellement de la décoration végétale ou de petit mobilier, ainsi que les frais d'entretien des espaces verts intérieurs et extérieurs,
- les frais d'entretien, de maintenance, de contrôle, de réparation et/ou de remplacement des pièces des appareils de lavage, de l'ensemble des installations techniques de climatisation, chauffage, renouvellement d'air, d'électricité (y compris de secours ou sécurisée), contrôle d'accès, gestion technique centralisée, etc. et plus généralement de tous équipements,
- les frais d'entretien, de réparation et de remplacement des vitrages au moyen de matériaux de qualité au moins équivalente et répondant aux normes en vigueur au moment du remplacement ou de la réparation,
- les frais d'élimination et de tri des déchets communs,
- tous travaux de sécurité et/ou de mise en conformité (en ce compris notamment la climatisation ou les ascenseurs) avec toute réglementation et/ou législation de quelque nature que ce soit, actuelle ou future, notamment en matière de sécurité, d'hygiène, de conditions de travail, performance énergétique et d'environnement, notamment ceux prescrits par les administrations compétentes, sous réserve que ces travaux ne relèvent pas de l'article 606 tels qu'ils sont définis à l'article 7.1,
- les dépenses, y compris charges sociales et charges annexes, du personnel de gardiennage, de nettoyage, de sécurité ou de maintenance des installations, ou les frais entraînés par le recours à des entreprises extérieures à ces différents titres,
- toutes les dépenses de fonctionnement des services généraux,
- les charges d'accueil, de courrier, de téléphone, de décoration et de gestion pour les parties communes,
- les frais de consommation d'éclairage, d'eau, de chauffage, de climatisation, de ventilation des parties communes, et plus généralement toute consommation de fluides, quels qu'ils soient, tous les frais liés à la maintenance et aux consommations des appareils de production d'énergie, ainsi que toutes dépenses concourant à la gestion environnementale et aux économies d'énergie,
- le coût des analyses d'eau et d'air ainsi que le coût des traitements éventuellement nécessaires en fonction des résultats des analyses ;

- les honoraires de courtage d'assurance et les primes des polices d'assurances visées infra à l'article 9.3, ainsi que les surprimes éventuelles acquittées pour les Locaux Loués,
- les honoraires de gestion (à l'exception de ceux liés à la gestion des loyers) des mandataires ou de l'administrateur de biens, qui devront être conformes aux usages du marché.
- toutes charges de toute association et/ou groupement créé pour gérer et entretenir les biens et droits immobiliers à usage commun de l'Immeuble (en ce compris les charges de copropriété, les primes d'assurances souscrites par la copropriété ou l'AFUL/ASL) et tous les honoraires des mandataires désignés (président AFUL ou ASL, syndic de copropriété) ;

Plus généralement, le Preneur supportera toutes charges et prestations quelconques, de quelque nature qu'elles soient, qui seraient ou pourraient devenir exigibles assises ou à asseoir sur l'Immeuble ou le présent Bail (sauf clause expresse contraire), sans préjudice du respect par les Parties de l'article R.145-35 du Code de Commerce.

8.3 Impôts et taxes

En sus des charges énoncées ci-dessus aux articles 8.1 et 8.2, le Preneur remboursera également au Bailleur tous impôts, taxes et contributions de quelque nature que ce soit, auxquels les locataires peuvent être assujettis, ou dont l'Immeuble pourrait faire l'objet, y compris certains de ceux qui sont normalement à la charge d'un propriétaire, tels que l'impôt foncier, la taxe de balayage et d'enlèvement des ordures ménagères, la taxe d'écoulement à l'égout, la taxe de balayage, , ainsi que toutes taxes municipales, charges de ville ou d'Etat et redevances quelconques, assises ou à asseoir sur l'Immeuble et les Locaux Loués, et ceux qui pourraient être créés ultérieurement sous quelque forme que ce soit (en ce compris toutes taxes ou redevances environnementales et/ou en relation avec la performance énergétique de l'Immeuble, en particulier la taxe spéciale d'équipement), 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 et qui seraient à la charge du Bailleur en application de l'article R.145-35 du Code de Commerce.

Il est rappelé en tant que de besoin que le remboursement de l'impôt foncier et de la taxe annuelle sur les locaux à usage de bureaux sont légalement soumis à la TVA.

8.4 Paiement des charges et dépenses

Les charges et dépenses visées aux articles ci-dessus sont assujetties à la taxe sur la valeur ajoutée et devront être acquittées par le Preneur de la façon suivante :

- le Preneur versera une provision trimestrielle en même temps que le loyer, les 1er janvier, 1er avril, 1er juillet et 1er octobre de chaque année, par virement bancaire, ainsi qu'il est prévu à l'article 19 ;
- le montant de la provision sera établi de bonne foi, à partir des données économiques antérieures connues du Bailleur, et de l'évolution prévisible des prix, prestations et dépenses. Le Bailleur ne saurait en aucune manière être tenu pour responsable en cas d'évolution hors normes de certains postes, que celle-ci soit due à une flambée des coûts des matières premières, des salaires ou un événement affectant l'Immeuble de façon significative (travaux, réparations, surconsommation...), ceci est expressément accepté par le Preneur.

- la provision sera réajustée en fonction de l'évolution réelle du coût des charges, prestations, fournitures et taxes récupérables à l'encontre du Preneur. La régularisation s'opérera chaque année conformément aux textes légaux en vigueur et aux stipulations contractuelles.
- le Bailleur se réserve la possibilité de modifier la répartition des charges notamment en cas de changement dans l'utilisation des installations, de suppression ou d'installation nouvelle ainsi qu'en cas de modification de l'Immeuble ou de la législation ;
- le Bailleur pourra, en tout état de cause, ajuster en cours d'année le budget prévisionnel établi pour l'année et les provisions en résultant, s'il apparaissait que ce budget est inférieur à la réalité.

Cette provision sur charges n'inclut pas les accessoires de loyer tels que les assurances, les honoraires de gestion de l'immeuble, la taxe foncière, la taxe d'ordures ménagères, et la taxe de balayage, pour les territoires où la taxe de bureaux et la taxe de balayage sont en vigueur, et toutes nouvelles taxes à naître après signature dudit Bail. Ces accessoires feront l'objet d'une facturation distincte.

8.5 Liste des charges et dépenses

A titre purement indicatif, sans que cela ne constitue une quelconque obligation ou engagement pour chacune des Parties et en toutes hypothèses sans préjudice des stipulations qui précèdent, il sera annexé au présent bail un état des charges, impôts, taxes et redevances afférents au présent bien. Cet état récapitulatif fera l'objet d'une actualisation annuelle et sera communiqué au Preneur avant le 30 septembre de l'année en cours.

Article 9 – ASSURANCES ET RESPONSABILITES

Les biens immobiliers et mobiliers devront être assurés auprès d'une compagnie d'assurance notoirement solvable ayant son siège social dans un pays membre de l'Union Européenne.

9.1. Assurance du Bailleur

- 1) Le Bailleur assurera l'immeuble contre les risques suivants :
 - l'incendie, la foudre et l'explosion,
 - dégâts des eaux,
 - dommages électriques,
 - chutes d'appareils de navigation aérienne et d'engins spatiaux,
 - choc de véhicule appartenant à un tiers,
 - ouragan, cyclone, tornade, tempête, grêle, fumées,
 - bris de glace,
 - émeute, mouvements populaires, actes de terrorisme, attentats et vandalisme,
 - vol du mobilier attaché aux parties communes de l'immeuble,
 - recours des voisins et des tiers.

Cette liste n'est pas exhaustive, le Bailleur se réservant la possibilité de la compléter ou de la modifier, pour assurer la protection la plus adaptée à l'immeuble.

Cette garantie est souscrite pour la valeur de remplacement de l'immeuble.

L'assurance s'étend aux garanties annexes, dont notamment la perte des loyers, charges et accessoires pour une durée de deux années, les frais de déblais et les honoraires d'experts.

- 2) Le Bailleur fera garantir en outre les conséquences de sa responsabilité civile de

propriétaire en raison des dommages corporels ou matériels causés à des tiers du fait des bâtiments, des agencements et installations des parties communes s'il y a lieu, ainsi que des activités de son personnel en charge de ces mêmes parties communes s'il y a lieu.

9.2. Assurance du Preneur

Le Preneur, pendant toute la durée du Bail, fera garantir :

- Les meubles, objets mobiliers, marchandises entreposées ainsi que tous aménagements, installations, équipements, embellissements exécutés ou non à ses frais dans les lieux qu'il occupe, frais de déplacement et remplacement desdits objets, contre l'incendie, le vol, le dégât des eaux, l'explosion, les émeutes et mouvements populaires, notamment.
- Sa responsabilité civile vis-à-vis des tiers des voisins et des autres locataires du fait de son activité, de ses matériels et marchandises, du fait des aménagements et installations, du fait des travaux qu'il aura exécutés ou encore du fait de ses préposés.
- Sa privation de jouissance.
- Sa perte d'exploitation.

9.3. Paiement des primes

Le Preneur remboursera au Bailleur sa quote-part des primes afférentes aux polices souscrites par le Bailleur, au prorata de la surface exploitée, et assumera également la charge en totalité des primes des polices qu'il est tenu de souscrire en vertu des dispositions ci-dessus.

9.4. Renonciation à recours réciproque

Le Bailleur renonce et s'engage à faire renoncer ses assureurs à tout recours qu'il serait en droit d'exercer contre le Preneur et ses assureurs ; à titre de réciprocité, le Preneur renonce et s'engage à faire renoncer ses assureurs à tout recours contre le Bailleur et ses assureurs.

9.5. Conventions

En vue d'assurer l'exécution des stipulations qui précèdent, le Preneur devra adresser au Bailleur, dès la prise de possession des Locaux Loués, une attestation d'assurance conforme aux polices d'assurance concernant les garanties exigées aux paragraphes ci-dessus.

Pendant la durée du Bail, il devra justifier de la validité des contrats et du paiement des primes afférentes à toutes réquisitions du Bailleur.

Le Preneur s'engage à informer le Bailleur ou son représentant au moins 15 jours calendaires à l'avance de la résiliation des polices qu'il a souscrites en conformité avec la clause assurance du présent Bail. A ce titre, les assurances souscrites par le Preneur devront prévoir que leur résiliation ne pourra produire effet que quinze jours après notification par les assureurs du Preneur au Bailleur.

Si l'activité exercée par le Preneur entraînait, soit pour le Bailleur, soit pour les locataires, soit pour les voisins, des surprimes ou augmentations de primes d'assurances, le Preneur sera tenu de rembourser le montant de la surprime ou de l'augmentation et de garantir le Bailleur contre toutes réclamations d'autres locataires ou voisins.

En cas de sinistre, le Preneur devra déclarer aux assureurs d'une part, et simultanément au Bailleur d'autre part, tout sinistre quelle qu'en soit l'importance, même s'il n'en résulte aucun dégât apparent, et ce, dès qu'il en a connaissance et, au plus tard, dans les cinq jours calendaires.

Le Preneur s'engage à se conformer à toute décision prise par le Bailleur pour répondre à une modification technique demandée par les assureurs ou à leur recommandation.

Le Preneur équipera les Locaux Loués de moyens de lutte contre l'incendie, en particulier d'appareils extincteurs avec du matériel homologué par la Commission plénière des assurances de biens et de responsabilité et les installations devront être conformes aux règles de ladite Assemblée et vérifiées une fois par an.

Le Preneur sera tenu de faire vérifier, au moins une fois par an, ses installations électriques par un organisme agréé par la Commission plénière (paragraphe ci-dessus) et d'apporter à celle-ci les modifications qui seraient demandées par l'organisme vérificateur et ce, dans les trois mois qui suivent.

Le Preneur s'engage à communiquer au Bailleur à la souscription et en cours de Bail, tous éléments susceptibles d'aggraver le risque et de modifier le taux de prime applicable aux lieux loués. Faute de se conformer à cette disposition, il s'engage à supporter les conséquences issues du non-respect des articles L 113-2 et 113-4 du Code des Assurances qu'il aura fait supporter au Bailleur. Le Preneur sera tenu de laisser le libre accès des lieux aux assureurs du Bailleur afin de leur permettre une bonne appréciation des risques à couvrir.

En cas de sinistre, si une règle proportionnelle est appliquée à l'indemnité que doit toucher le Bailleur, du fait de l'inobservation par le Preneur des conventions ci-dessus, ce dernier sera tenu d'indemniser le Bailleur à concurrence du montant de la règle proportionnelle appliquée du fait de cette ou de ces inobservations.

9.6. Responsabilité et réclamations

Le Preneur déclare renoncer à toute action en responsabilité ou réclamation contre le Bailleur, ses mandataires et ses assureurs, dans les cas suivants :

- en cas de vol ou autre fait délictueux dont le Preneur pourrait être victime dans les Locaux Loués ou dépendances de l'Immeuble, le Bailleur n'assumant aucune obligation de surveillance.
- en cas d'inondation par refoulement d'égouts, humidité, infiltrations, fuites, le Bailleur n'étant aucunement responsable des marchandises détériorées ou de tous autres dégâts.
- en cas d'irrégularité ou d'interruption pour quelque cause que ce soit de fournitures de prestation et/ou de services dont notamment dans le service de l'eau, du gaz, de l'électricité, ascenseurs, chauffage central, production d'air chaud ou d'air froid ou autres installations afférentes à l'Immeuble.
- en cas de modification ou suppression des prestations communes et, notamment, du gardiennage.
- en cas d'agissements générateurs de dommages des autres locataires de l'Immeuble, de leur personnel, fournisseurs, clients et de tous tiers en général.
- en cas de dégâts causés par l'humidité, par suite de fuites, infiltrations, remontées d'eau ou autres,
- en cas de vices ou de défauts des Locaux Loués, le Preneur renonçant à se prévaloir des dispositions de l'article 1721 du Code civil, à condition que le vice n'empêche pas l'usage des Locaux Loués.

ARTICLE 10 - DESTRUCTION TOTALE OU PARTIELLE DES LOCAUX

10.1. Destruction totale

Si les Locaux Loués viennent à être détruits ou rendus inutilisables, en totalité, pour quelque cause que ce soit, le présent Bail sera résilié de plein droit sans indemnité.

10.2. Destruction partielle

Si les Locaux Loués viennent à être détruits ou rendus inutilisables, en partie seulement, pour

quelque cause que ce soit, il est convenu que, par dérogation aux dispositions de l'article 1722 du Code civil, le Bailleur et le Preneur auront la faculté d'opter pour la résiliation ou la poursuite du Bail :

- en cas de résiliation du Bail à la demande du Bailleur, celle-ci interviendra de plein droit vingt-et-un (21) jours calendaires à compter de la réception par le Preneur de la notification de résiliation intervenue par voie recommandée avec demande d'avis de réception. Cette résiliation interviendra sans indemnité au profit du Preneur.
- en cas de poursuite du Bail, le Bailleur entreprendra les travaux de réparation, de restauration, de reconstruction ou de remplacement des parties endommagées, dégradées ou détruites, en conservant seul le droit au remboursement desdits travaux tant auprès de sa compagnie d'assurances que, le cas échéant, auprès de celle du Preneur.

En raison de la privation de jouissance résultant de la destruction partielle des Locaux Loués et des travaux susvisés, le Preneur aura droit à une réduction de loyer calculée par rapport à la durée de la privation de jouissance et à la proportion de cette privation par rapport aux Locaux Loués. La réduction de loyer ci-dessus sera calculée aux dires de l'expert, choisi d'un commun accord entre les Parties ou, à défaut, désigné par Monsieur Le Président du Tribunal Judiciaire statuant en matière de référé.

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

Article 11 - CESSION DE BAIL

Le Preneur ne pourra céder son droit au Bail, en totalité ou en partie, sans le consentement exprès et écrit du Bailleur, sauf si le Bail est cédé avec le fonds de commerce.

Le Preneur ne pourra se substituer ni des personnes physiques ni des personnes morales dans les Locaux Loués, notamment par voie de gérance libre du fonds de commerce.

Toute cession consentie au mépris du présent article entraînerait la résiliation du Bail si bon semble au Bailleur.

Si le Preneur souhaite céder son droit au Bail, il devra transmettre une demande au Bailleur, accompagné des éléments financiers concernant le cessionnaire ainsi que des éléments du KYC (Know Your Customer) dont la liste figure en annexe (LISTE DES ELEMENTS A TRANSMETTRE POUR LE KYC) au Bailleur pour validation.

En outre, le Preneur cédant sera garant conjointement et solidairement avec son cessionnaire et tous cessionnaires successifs, du paiement des loyers et accessoires ainsi que de toutes indemnités d'occupation et, plus généralement, de l'exécution des clauses et conditions du Bail pendant trois ans à compter de la cession dudit Bail.

En conséquence, tous les preneurs successifs, même ceux qui, ayant cédé leur droit de bail, n'occuperaient plus les Locaux Loués, seront tenus solidairement entre eux, à l'égard du Bailleur, pendant trois ans à compter de la cession dudit Bail du paiement des loyers et charges et de l'exécution de toutes les clauses et conditions du Bail, sans qu'ils puissent opposer le bénéfice de discussion ou de division.

Le Bailleur informera le cédant de tout défaut de paiement du cessionnaire dans le délai d'un mois à compter de la date à laquelle la somme aurait dû être acquittée par celui-ci.

Les stipulations qui précèdent s'appliquent à tous les cas de mutation sous quelque forme que ce soit. En cas d'apport du droit de bail à une société, la clause précitée s'appliquera dans le cas d'un apport fait à une société nouvelle ou préexistante. La mutation devra être réalisée en présence du Bailleur ou de son mandataire dûment appelé au moyen d'une simple lettre recommandée avec avis de réception adressée à son siège social ou au domicile du mandataire, quinze jours calendaires au moins à l'avance.

La cession ou l'apport sera constaté par acte authentique, ou par acte sous seing privé avec la participation du Bailleur. Une copie de l'acte de cession ou d'apport sera remise sans frais au Bailleur dans le délai d'un mois à compter de sa signature.

En cas de liquidation judiciaire ou de mise en recouvrement judiciaire du Preneur, la cession du droit au bail par le syndic ou le liquidateur ne pourra être effectuée que sous les conditions stipulées ci-dessus.

Article 12 - SOUS LOCATION

Toute sous-location totale ou partielle des Locaux Loués est expressément interdite au Preneur, les Locaux Loués formant un tout indivisible dans la commune intention des Parties.

De même, toute mise à disposition des Locaux Loués au profit d'un tiers à titre onéreux ou à titre gratuit est expressément interdite au Preneur.

Néanmoins, par dérogation au principe stipulé ci-dessus, le Preneur pourra consentir des sous-locations partielles dans la limite de 50 % de la surface des Locaux Loués à toute société qui lui serait filiale au sens des dispositions de l'article L.233-1 du Code de commerce ou à laquelle il serait lié par des liens de participation au sens des dispositions de l'article L. 233-3 du Code de commerce. Le lien de filiation ou de contrôle devra être justifié auprès du Bailleur préalablement à toute sous-location, et ce à titre de condition de validité de celle-ci, et devra être maintenu pendant toute la durée de la sous-location ; dans le cas contraire, la sous-location serait immédiatement et de plein droit résiliée, l'autorisation consentie par le Bailleur étant alors caduque. Le sous-locataire devra par ailleurs soumettre les éléments du KYC (Know Your Customer) dont la liste figure en annexe (LISTE DES ELEMENTS A TRANSMETTRE POUR LE KYC) au Bailleur pour validation et ceci avant signature du contrat de sous-location.

Les charges et conditions du contrat de sous-location devront être compatibles avec l'ensemble de celles stipulées au Bail. En cas d'incompatibilité, ce sont les clauses du Bail qui prévaudront.

Le Bailleur renonce à être appelé à concourir à l'acte de sous-location par dérogation aux dispositions de l'article L.145-31 du Code de commerce. Le Preneur devra, dans le mois de la signature du contrat de sous-location, en adresser une copie signée au Bailleur.

En tout état de cause, l'acte de sous-location devra obligatoirement reproduire *in extenso* le texte des paragraphes précédents de telle sorte que le sous-locataire soit clairement informé de ce que les Locaux Loués forment un tout indivisible dans la commune intention des parties, qu'il ne dispose d'aucun droit direct opposable au Bailleur, l'expiration ou la résiliation du Bail

entraînant immédiatement et de plein droit celle du contrat de sous-location.

En cas de sous-location acceptée, le Preneur restera seul obligé envers le Bailleur à l'exécution de toutes les obligations du Bail, les sous-locataires ne pouvant avoir vis-à-vis du Bailleur aucun droit supplémentaire au Preneur.

Au surplus, le Preneur s'oblige à assumer, vis-à-vis de son ou de ses sous-locataires totaux ou partiels, le paiement de toutes indemnités éventuelles, de quelque nature que ce soit, en particulier celles pouvant être dues au titre de la libération des Locaux Loués.

Si des sous-locations ou cessions étaient réalisées, la renonciation à tous recours envers le Bailleur devrait figurer dans les contrats d'assurances des sous-locataires et cessionnaires en application de l'article 9.4. du Bail.

ARTICLE 13 – DOMICILIATION

Le Bailleur autorise le Preneur à domicilier dans les Locaux Loués toute société filiale ou qu'il contrôlerait au sens des dispositions des articles L.233-1 et L.233-3 du Code de commerce, sous les conditions expresses suivantes :

- de justifier du lien de filiation et/ou de contrôle de la société domiciliée ; le lien de filiation ou de contrôle devra être maintenu pendant toute la durée de la domiciliation ; dans le cas contraire, la domiciliation serait immédiatement et de plein droit résiliée, l'autorisation consentie par le Bailleur étant alors caduque ;
- l'autorisation de domiciliation accordée ne remet pas en cause le principe d'indivisibilité contractuelle et matérielle des Locaux Loués. En conséquence, le Preneur demeurera en tout temps seul responsable de l'entier respect des clauses et conditions du présent Bail et notamment de l'entier paiement des loyers, taxes et accessoires ;
- il ne sera jamais créé de lien de droit direct entre le Bailleur et toute société domiciliée ;
- la domiciliation ne pourra avoir pour objet que l'élection de domicile de la société domiciliée dans les Locaux Loués et la réception par cette dernière de toutes correspondances et de tous actes qui auraient à lui être délivrés, à l'exclusion de toute occupation matérielle des Locaux Loués.

Le Preneur communiquera au Bailleur, chaque fin d'année, la liste des sociétés domiciliées dans les Locaux Loués.

Au cas où le Bail viendrait à cesser à quelque date et pour quelque cause que ce soit, le Preneur devra obtenir pour la même date à ses seuls diligences et frais, que l'ensemble des sociétés domiciliées transfèrent leur domiciliation dans un autre lieu. Le Preneur devra justifier au Bailleur du transfert de la ou des domiciliation(s) en un autre lieu par la production d'un extrait Kbis du ou des domicilié(s) ou par tout autre moyen permettant de constater le transfert effectif de la domiciliation.

Le Preneur garantira le Bailleur de toutes réclamations qui pourraient être formulées par les

sociétés domiciliées à l'encontre de ce dernier nonobstant l'absence de lien de droit entre elles et le Bailleur.

La société domiciliée ne pourra pas apposer de plaque sur l'Immeuble.

Le Bailleur dispense le Preneur de recueillir son agrément préalablement à la conclusion de tout contrat de domiciliation. Toutefois, le Preneur devra notifier tout contrat de domiciliation au Bailleur dans les huit jours calendaires de sa signature, en même temps qu'il justifiera des liens de filiation ou de contrôle existant avec la société domiciliée.

Toute société domiciliée dans les Locaux Loués devra se conformer aux clauses générales du Bail dont elle devra avoir connaissance.

Article 14 - RESTITUTION DES LOCAUX LOUÉS

14.1. Formalités préalables au déménagement

Avant de déménager, le Preneur devra être à jour du paiement de ses loyers, charges, taxes et de toutes autres sommes dues au titre du Bail et, préalablement à tout enlèvement, même partiel, des mobiliers et matériels, justifier par présentation des acquits du paiement des contributions et impôts à sa charge. Il devra communiquer au Bailleur sa nouvelle adresse.

Le Preneur restera également tenu de ses obligations d'assurance jusqu'à la restitution des Locaux Loués.

14.2 Etat de restitution des Locaux Loués

Le Preneur devra, au plus tard le jour de la libération des Locaux Loués pour quelque cause que ce soit, restituer au Bailleur les Locaux Loués en bon état d'entretien, de fonctionnement, de réparation, de remplacement, et à jour des mises en conformité imposées par la loi ou les règlements en vigueur.

Le Preneur devra en outre remettre les Locaux Loués au Bailleur dans leur configuration initiale telle qu'elle résulte de l'état des lieux d'entrée visé à l'article 4 ci-dessus, libres de tous meubles, aménagements spécifiques, et autres qui n'auraient pas fait accession au Bailleur en vertu de l'option dont il dispose et qui est définie à l'Article 7.2 dernier paragraphe.

Il devra notamment procéder, dans tous les cas, aux travaux suivants :

- dépose de tous les aménagements spécifiques (enseigne, antenne paraboliques, studio TV, salles serveurs, groupes de climatisation, etc...),
- vérification et remise en état de tous les équipements techniques tels que les installations électriques, luminaires, prises et tous autres équipements spécifiques des Locaux Loués, et remettre les rapports des bureaux de contrôle agréés correspondants, vierges de toutes réserves.
- remise en état nécessaires pour remédier aux dégradations résultant de l'enlèvement de ses agencements, câblages ou autres

Il est en tant que de besoin précisé que le Bailleur pourra bien évidemment exiger du Preneur la réalisation de l'ensemble des travaux susvisés en cas de départ de ce dernier pour quelque cause que ce soit avant le terme du Bail.

14.3 Pré-état des lieux de sortie

Trois (3) mois au plus tard avant l'expiration du Bail pour quelque cause que ce soit, les Parties

feront procéder à un pré-état des lieux de sortie contradictoire qui comportera le relevé des travaux incombant au Preneur pour restituer les Locaux Loués dans un état conforme aux stipulations du paragraphe 14.2 « Etat de restitution des Locaux Loués », ainsi que des enlèvements et remises en état souhaités par le Bailleur pour la date de restitution des Locaux Loués.

A défaut d'établissement du pré-état des lieux de sortie dans le délai susvisé pour une raison imputable au Preneur, ce dernier ne pourra pas s'en prévaloir pour justifier d'un délai complémentaire pour la réalisation des travaux qui lui incombent pour restituer les Locaux Loués dans un état conforme aux stipulations du paragraphe 14.2 « Etat de restitution des Locaux Loués ». Le Preneur ne pourra pas plus exciper de l'absence d'état des lieux de sortie pour prétendre avoir ignoré les travaux de remise en état voulu du Bailleur. En pareille hypothèse, le Preneur devra supprimer, purement et simplement, l'ensemble des travaux, notamment changements, additions, installations, améliorations, décors, embellissements et constructions réalisés par ses soins dans les Locaux Loués, remédier aux dégradations consécutives et restituer les Locaux Loués dans un état conforme aux stipulations du paragraphe 14.2 « Etat de restitution des Locaux Loués ».

14.4. Coût des travaux et indemnité de restitution des Locaux Loués

Sur la base du pré-état des lieux de sortie, le Bailleur fera établir des devis de travaux de remise en état par un bureau d'études techniques ou des entreprises qualifiées, qu'il notifiera au Preneur.

Dans un délai de quinze (15) jours calendaires suivant la réception desdits devis, le Preneur fera part au Bailleur de son accord ou non sur lesdits devis et de son intention ou non de procéder aux travaux de remise en état des Locaux Loués.

- a) En cas d'accord du Preneur sur les devis, ce dernier pourra :
- soit notifier au Bailleur son intention de faire procéder lui-même aux travaux par des entreprises compétentes pour la date de restitution des Locaux Loués,
 - soit notifier au Bailleur son intention de s'acquitter entre les mains de ce dernier d'une indemnité compensatrice de la non réalisation desdits travaux, d'un montant égal à celui des devis, augmenté de la TVA. Dans l'hypothèse où, à la date de restitution des Locaux Loués, des dégradations complémentaires non relevées lors du pré-état des lieux de sortie étaient constatées, le Preneur s'engage d'ores et déjà à acquitter entre les mains du Bailleur le montant des devis de remise en état correspondants.

A défaut pour le Preneur de s'acquitter de ladite indemnité entre les mains du Bailleur (sous réserves de tous désordres complémentaires ultérieurement constatés) au plus tard deux (2) mois avant la date d'expiration du Bail pour quelque cause que ce soit, il ne pourra plus se prévaloir de la faculté qui lui était offerte de se dispenser des travaux de remise en état en fin de Bail par le versement, en contrepartie, d'une indemnité de remise en état et devra procéder pour la date de restitution des Locaux Loués aux travaux listés au procès-verbal de pré-état des lieux de sortie, outre tous autres travaux dont la nécessité se serait ultérieurement révélée.

- b) En cas de silence gardé par le Preneur sur lesdits devis dans le délai susvisé, les devis seront réputés agréés par ce dernier qui devra en verser le montant, augmenté de la TVA, au Bailleur. En contrepartie de ce paiement, et sous réserve qu'il soit acquitté trois (3) mois au plus tard avant la date d'expiration du Bail pour quelque cause que ce soit, le Preneur sera dispensé de procéder aux travaux listés au pré-état des lieux de sortie pour la date de restitution des Locaux Loués. Toutefois, si des dégradations complémentaires non relevées lors du pré-état des lieux de sortie étaient constatées à la date de restitution des Locaux Loués, le Preneur s'engage

d'ores et déjà à acquitter entre les mains du Bailleur le montant des devis de remise en état correspondants.

A défaut pour le Preneur de s'acquitter de ladite indemnité entre les mains du Bailleur (sous réserves de tous désordres complémentaires ultérieurement constatés) au plus tard deux (2) mois avant la date d'expiration du Bail pour quelque cause que ce soit, il ne pourra plus se prévaloir de la faculté qui lui était offerte de se dispenser des travaux de remise en état en fin de Bail par le versement, en contrepartie, d'une indemnité de remise en état et devra procéder pour la date de restitution des Locaux Loués aux travaux listés au procès-verbal de pré-état des lieux de sortie, outre tous autres travaux dont la nécessité se serait ultérieurement révélée.

- c) En cas de désaccord du Preneur sur la consistance des travaux à réaliser ou leur montant, comme en cas de non-paiement par ce dernier du montant des devis susvisés entre les mains du Bailleur au plus tard deux (2) mois avant la date de restitution des Locaux Loués, le Preneur devra procéder pour la date de restitution des Locaux Loués aux travaux listés au procès-verbal de pré-état des lieux de sortie, outre tous autres travaux dont la nécessité se serait ultérieurement révélée.

14.5 Etat des lieux de sortie

Un état des lieux de sortie sera établi contradictoirement par Huissier de Justice à frais partagés par moitié entre les Parties.

Si, au vu de cet état des lieux, des travaux à la charge du Preneur se révélaient nécessaires, soit parce que les travaux listés dans le pré-état des lieux de sortie n'auraient pas été réalisés, soit parce qu'il n'aurait pas été remédié aux dégradations non constatées lors dudit pré-état des lieux ou à de nouvelles dégradations survenues depuis ce pré-état des lieux, le Bailleur fera établir des devis de remise en état qu'il adressera au Preneur.

Le Preneur devra, dans les quinze (15) jours calendaires de leur réception :

- soit faire part de son accord sur lesdits devis et s'acquitter du coût correspondant, toutes taxes comprises, augmenté de l'indemnité d'immobilisation fixée dans les conditions stipulées à l'article 14.6 ci-après, à concurrence de la durée estimée des travaux de remise en état ;
- soit communiquer de nouveaux devis émanant d'entreprises de réputation et de solvabilité équivalente. A défaut d'accord entre les Parties sur le montant des travaux de remise en état dus par le Preneur, la Partie la plus diligente sollicitera en référé la désignation d'un expert judiciaire, lequel aura pour mission de donner son avis dans le mois de sa saisine, avis qui s'imposera définitivement aux Parties, sans recours. Le Preneur sera tenu au paiement d'une indemnité d'occupation jusqu'à parfait paiement du montant des travaux de remise en état.

En cas de silence du Preneur, ce dernier sera de plein droit tenu au paiement d'une indemnité forfaitaire correspondant au montant des travaux de remise en état, augmentée de l'indemnité d'immobilisation fixée dans les conditions stipulées au paragraphe « Occupation des Locaux Loués après cessation ou résiliation du Bail », à concurrence de la durée estimée des travaux de remise en état.

Il est expressément convenu entre les Parties que l'obligation, pour le Preneur, de financer les travaux de remise en état des Locaux Loués s'impose à lui, quelle que soit l'étendue des travaux effectivement réalisés par le Bailleur à la suite du délaissement des lieux par le Preneur, que lesdits Locaux Loués fassent l'objet d'une rénovation totale ou soient reloués en l'état.

14.6. Occupation des Locaux Loués après cessation ou résiliation du Bail

En cas de non délaissement des Locaux Loués pour la date d'effet de la résiliation de plein droit

ou judiciaire du Bail, ou encore pour la date d'expiration du Bail quelle qu'en soit la cause, ou en cas de non réalisation des travaux dont il était tenu pour la date de restitution des Locaux Loués, le Preneur se reconnaît définitivement redevable au profit du Bailleur d'une indemnité d'occupation journalière établie forfaitairement sur la base du dernier loyer journalier facturé, augmenté, par jour calendaire de retard, à 2 % (deux pour cent) du montant du loyer trimestriel T.T.C et augmenté de la TVA, ainsi que des charges et taxes.

Article 15 – VENTE DE L'IMMEUBLE

Si pendant la durée du Bail, le Bailleur vend l'Immeuble dans lequel sont situés les Locaux Loués faisant l'objet du Bail à une tierce personne, physique ou morale, celle-ci se trouvera de plein droit substituée au Bailleur dans les droits et obligations résultant du Bail sans que cette substitution, d'ores et déjà acceptée par les Parties, apporte novation.

CHAPITRE III - OBLIGATIONS FINANCIERES

Article 16 - LOYER

Le Bail est consenti et accepté moyennant un loyer principal annuel de base dont le montant est précisé au Chapitre V - Conditions particulières et qui évoluera dans les conditions fixées par la législation et suivant les modalités stipulées à l'article 21.

Article 17 - TAXES ET DROITS

Le Bailleur déclare s'engager à assujettir le loyer à la T.V.A. par le jeu d'option dont il bénéficie en vertu de l'article 260-2° du Code Général des Impôts et le Preneur s'engage à acquitter la T.V.A. au taux légal en vigueur à la date d'exigibilité du loyer en sus du loyer.

Le Preneur règlera la T.V.A. au Bailleur dans les mêmes conditions que le loyer.

Si pour une raison quelconque, le loyer du Bail devait être légalement assujetti à une autre taxe, le Preneur devra en supporter le paiement ou le remboursement avec toutes les conséquences qui en découlent.

Article 18 - CHARGES ET ACCESSOIRES

Le Preneur supportera toutes les charges, contributions, assurances, frais de gérance de l'Immeuble, taxes et prestations énoncés sous les précédents articles et remboursera au Bailleur le montant de toutes les autres dépenses d'exploitation, de réparation et d'entretien afférentes aux Locaux Loués et aux équipements de toutes natures tant des Locaux Loués que des parties réputées communes à l'Immeuble.

Ce remboursement s'effectuera par appel d'une provision trimestrielle versée par le Preneur avec chaque terme de loyer, tel que prévue au Chapitre V - Conditions particulières.

Au terme de chaque exercice le Bailleur établira un décompte des charges réelles payées sur lequel seront imputées les provisions versées. La régularisation comptable, appel de fonds complémentaire ou imputation à valoir sur le terme suivant, interviendra en même temps que l'appel de loyer suivant.

Article 19 - MODALITES DE REGLEMENT

Le Preneur s'oblige à payer au Bailleur le loyer et ses accessoires en quatre termes de paiement égaux et d'avance au plus tard les premiers janvier, avril, juillet et octobre de chaque année. Le premier et le dernier loyer seront payables au prorata temporis, le cas échéant.

Les loyers et sommes dus sont réputés "portables" au domicile du Bailleur ou de son mandataire. Le Preneur devra faire en sorte que les règlements parviennent bien au Bailleur aux échéances contractuelles. Dans le cadre du dispositif de facturation électronique instauré par l'ordonnance 2014-697 du 26 juin 2014, le décret 2016-1478 du 2 novembre 2016 et l'arrêté du 9 décembre 2016, le Bailleur déposera les factures sur la plateforme Chorus Pro (<https://chorus-pro.gouv.fr>).

En l'absence de paiement, même partiel, à l'échéance du loyer dû par le Preneur, ou de toute autre somme due en vertu de Bail et qui n'aurait pas été réglée dans les délais requis, le Bailleur percevra des pénalités de retard et ce, sans qu'il soit besoin d'une mise en demeure ou sommation quelconque.

Ces pénalités de retard seront calculées sur la base d'un taux mensuel égal à 2%.

Article 20 - CAUTION BANCAIRE

Pour garantir l'exécution des obligations lui incombant, le Preneur produira une caution bancaire ce jour au Bailleur représentant un quart du loyer annuel déterminé au Chapitre V - Conditions particulières.

Cette caution ne sera ni productive d'intérêts, ni imputable sur la dernière échéance de loyer et pourra être levée après le départ du Preneur, au plus tard dans les 6 mois consécutifs de la restitution des locaux, au plus tard, sous réserve d'exécution par lui de toutes les clauses et conditions du bail, notamment après l'exécution des travaux de remise en bon état locatif des locaux loués tels que définis à la suite de l'état des lieux de sortie et justification du paiement de ses impôts.

En cas de révision ou de variation du prix du loyer fixé, le présent dépôt de garantie sera réajusté proportionnellement au nouveau loyer et dans les mêmes conditions de façon à être toujours égal à un quart du loyer annuel.

Dans le cas où une autre taxe serait exigible à quelque moment que ce soit sur le dépôt de garantie, le Preneur s'engage à la rembourser au Bailleur à sa première demande écrite.

Article 21 – INDEXATION

Le loyer sera automatiquement révisé chaque année à la date anniversaire de la prise d'effet du Bail, par application des variations de l'Indice des Loyers des Activités Tertiaires publié par l'INSEE, la première indexation intervenant un an après la date de prise d'effet du Bail.

Il sera appliqué chaque année au loyer en cours la variation annuelle de l'Indice des Loyers des Activités Tertiaires.

- Pour la première indexation, l'indice précisé en conditions particulières, constituera l'indice de base et l'indice du même trimestre de l'année suivante constituera l'indice terminal,
- Pour les indexations suivantes, l'indice terminal de la précédente indexation constituera l'indice de base, et il lui sera comparé celui du même trimestre de l'année suivante comme indice terminal.

La période de variation de l'indice choisi ne devra pas être supérieure à la durée s'étant écoulée entre la date de prise d'effet du Bail et la date de la première indexation. Si cela devait se produire sur la première indexation en raison des décalages de date de publication des indices de base et terminal, le Bailleur ajustera alors l'indice terminal pour que la première

indexation soit conforme aux dispositions d'ordre public de l'article L112-1 du Code Monétaire et Financier, ce que le Preneur accepte expressément.

La variation du loyer sera automatique, sans être subordonnée à aucune condition, et en particulier sans avoir à être sollicitée par le Bailleur.

Le fait de ne l'avoir pas calculée et réclamée immédiatement n'entraîne aucune déchéance dans le droit du Bailleur à en réclamer l'application, tant pour l'avenir que pour les arriérés.

Si cet indice cessait d'être publié, il serait remplacé, à défaut d'indice officiel de substitution, par un indice équivalent choisi d'un commun accord entre les Parties ou, à défaut, par un expert choisi d'un commun accord par les Parties ou, en cas de difficultés, désigné par ordonnance du Président du Tribunal Judiciaire du lieu de situation de l'immeuble, rendue à la requête de la Partie la plus diligente, les frais d'expertise étant partagés par moitié entre les Parties.

Il est précisé que la présente clause constitue une indexation conventionnelle qui ne se réfère pas à la révision triennale prévue par les articles L145-37 et L145-38 du Code de Commerce et qui est de droit. Dans le cas d'une révision triennale, un avenant concrétisant la révision du loyer sera établi, les frais et honoraires en découlant seront supportés par le Preneur.

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

CHAPITRE IV - AUTRES OBLIGATIONS

Article 22 - CLAUSE RESOLUTOIRE

Il est expressément convenu qu'en cas d'inexécution des conditions ci-dessus ou de l'une d'entre elles, un mois après sommation d'exécuter demeurée infructueuse, le Bail sera résilié de plein droit si bon semble au Bailleur, sans qu'il soit besoin de remplir de formalités judiciaires. Le Bailleur pourra obtenir l'expulsion des Locaux Loués par simple ordonnance de référé rendu par le Président du Tribunal Judiciaire. Le Bailleur se réserve par ailleurs de faire valoir tous droits pour loyers échus, dommages-intérêts et frais, sans préjudice de son droit de saisir en toute circonstance, le Juge du Fond, de toute action qu'il pourra juger utile. En cas de non-paiement d'un seul terme à son échéance, le Bailleur sera en droit d'expulser le Preneur par la même voie et sous les mêmes réserves mais, en ce cas, un mois seulement après un commandement de payer resté sans effet.

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

En cas de résiliation ou d'expulsion, les montants des loyers payés d'avance, s'il y a lieu, resteront acquis au Bailleur à titre d'indemnité, sans préjudice de plus amples dommages-intérêts et sans préjudice également de l'application de l'article 1760 du Code Civil et ce, nonobstant l'expulsion.

Au cas où, après résiliation du Bail, les Locaux Loués ne seraient pas restitués au Bailleur à bonne date, libres de toute occupation, l'indemnité d'occupation due par le Preneur ou ses ayants droit jusqu'à la restitution effective, sera égale, par jour calendaire de retard, à 2 % (deux pour cent) du montant du loyer trimestriel T.T.C. augmentés de tous droits et dommages-intérêts au profit du Bailleur. Ladite indemnité d'occupation s'entend hors droits et taxes, en sus à la charge du débiteur de ladite indemnité.

En aucune circonstance et pour quelque cause que ce soit, la clause ci-dessus ne pourra être considérée ni comme comminatoire ni comme clause de style.

Tenant lieu de loi aux termes de l'article 1103 du Code Civil, cette clause devra être rigoureusement exécutée par les Parties.

Article 23 - REDUCTION DES CONSOMMATIONS D'ENERGIE

23.1. Les Parties s'engagent à coopérer activement en vue d'améliorer progressivement, dans leur intérêt commun, la qualité environnementale et la performance énergétique de l'immeuble et des locaux, et le bien-être de leurs occupants et visiteurs.

Elles s'obligent à respecter les prescriptions édictées par les lois et règlements et notamment par les articles R. 174-22 à R. 174-32 et R. 185-2 (anciens articles R. 131-38 à R. 131-45) du CCH et les arrêtés pris en application et à entreprendre les actions nécessaires et utiles pour réaliser les objectifs de réduction de la consommation énergétique finale mentionnés au 2° du III de l'article L. 111-10-3 du code de l'environnement.

Ces actions porteront notamment sur :

1° la performance énergétique de l'immeuble et des locaux ;

- 2° l'installation d'équipements performants et de dispositifs de contrôle et de gestion active de ces équipements ;
- 3° les modalités d'exploitation des équipements ;
- 4° l'adaptation des locaux à un usage économe en énergie et le comportement des occupants.

A cet effet, chacune d'elles s'engage à mettre en œuvre, dans les parties de l'immeuble et dans les équipements dont elle a l'exploitation ou la responsabilité, des mesures et actions concrètes destinées, notamment, à réduire constamment les consommations et les coûts d'énergie et d'eau, à privilégier l'utilisation de matériaux et produits propres, à réaliser les travaux de maintenance des équipements nécessaires pour éviter les déperditions d'énergie, à effectuer tous travaux utiles pour réduire l'usage des énergies fossiles et promouvoir les énergies renouvelables, à contribuer à la réduction, au tri sélectif, à la valorisation et au recyclage des déchets, à favoriser l'usage des moyens de transport alternatifs respectueux de l'environnement, et d'une façon générale à tendre en permanence vers la diminution radicale de toutes sources de pollution et d'émissions de gaz à effet de serre ainsi qu'à l'économie croissante en ressources naturelles dans l'objectif d'un développement durable.

Les Parties se portent fort du respect de ces engagements par leurs personnels, et feront leurs meilleurs efforts pour en obtenir le respect de la part de leurs prestataires, mandataires et visiteurs et de tous professionnels qu'elles feront intervenir dans les parties de l'immeuble dont elles ont l'exploitation ou la responsabilité.

Les stipulations ci-après précisent les engagements et les mesures que le Bailleur, d'une part, et le Preneur, d'autre part, conviennent de prendre à l'effet d'atteindre ces objectifs généraux. Ces stipulations pourront être ultérieurement complétées ou améliorées pour tenir compte notamment des évolutions législatives et réglementaires.

23.2. Elles s'engagent à cet effet à œuvrer et à adapter leurs comportements et actions en vue d'atteindre ces objectifs, en formant leurs personnels à cet effet.

Le Bailleur s'oblige à gérer ou faire gérer l'immeuble et les équipements dont il a l'exploitation ou la responsabilité conformément aux meilleures pratiques en la matière.

Il veillera à ce que ces bonnes pratiques soient également respectées par les autres locataires ou occupants de l'immeuble, s'il en existe.

23.3. Le Preneur s'engage à communiquer au Bailleur, dans les trente jours de l'expiration de chaque semestre civil, les données de ses consommations d'énergie afin de permettre au Bailleur de déclarer annuellement, au plus tard le 30 septembre, sur la plateforme de l'Observatoire de la performance énergétique, de la rénovation et des actions du tertiaire (OPERAT), les données ci-après relatives à l'année précédente :

- la ou les activités tertiaires exercées dans l'immeuble et les locaux ;
- la surface des bâtiments, parties de bâtiments ou ensembles de bâtiments soumis à l'obligation ;
- les consommations annuelles d'énergie par type d'énergie, des bâtiments, parties de bâtiments ou ensembles de bâtiments ;
- le cas échéant, l'année de référence mentionnée au 1° de l'article R. 131-39 du code de l'environnement et les consommations de référence associées, par type d'énergie, avec les justificatifs correspondants ;
- le cas échéant, le renseignement des indicateurs d'intensité d'usage relatifs aux activités

hébergées, permettant de déterminer l'objectif de consommation d'énergie finale en application du 2° de l'article R. 131-39 du code de l'environnement et, éventuellement, de le moduler en application du II de l'article R. 131-40 du même code ;

- le cas échéant, les modulations prévues à l'article R. 131-40 du code de l'environnement. La modulation qui porte sur le volume de l'activité est effectuée automatiquement par la plateforme OPERAT sur la base des indicateurs d'intensité d'usage spécifiques aux activités concernées ;
- le cas échéant, la comptabilisation des consommations d'énergie finale liées à la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

La déclaration annuelle des consommations d'énergie sur la plateforme OPERAT est réalisée par le mandataire du Bailleur et dans le cadre des dispositions relatives aux droits d'accès sur la plateforme numérique. Chacune des Parties a la faculté de déléguer la transmission de ses consommations d'énergie à un prestataire ou, sous réserve de leur capacité technique, aux gestionnaires de réseau de distribution d'énergie.

Le Preneur peut, avec l'accord du Bailleur, déléguer à ce dernier cette transmission de ses données.

Article 24 – CLAUSE ANTICORRUPTION

Aux fins de prévenir et de lutter contre la corruption, les Parties s'interdisent, au-delà de la simple exécution de leurs engagements contractuels, de proposer ou de recevoir, sans droit, directement ou indirectement, des offres, promesses, dons, présents, avantages quelconques, pour elles ou autrui, aux fins d'accomplir ou de s'abstenir d'accomplir ou de faciliter un acte en violation de leurs obligations légales, et/ou professionnelles et/ou issues du Bail. Elles veillent, le cas échéant, au respect de cet engagement par leurs salariés, préposés et mandataires sociaux.

Dès lors qu'elles relèveraient des dispositions de la loi n° 2016-1691 relative à la transparence, à la lutte contre la corruption et à la modernisation de la vie économique, les Parties déclarent en respecter scrupuleusement les dispositions.

Les Parties s'engagent à pouvoir justifier, à tout moment, de leur assujettissement ou non à la loi ainsi que de la bonne mise en œuvre des mesures exigées par celle-ci.

Le Preneur s'engage à informer le Bailleur sans délai, de tout acte de corruption ou de raisonnable soupçon de corruption, ainsi que de tout dysfonctionnement éventuel au regard des obligations légales ou réglementaires. Le signalement peut être opéré auprès de la Conformité du Groupe des Assurances du Crédit Mutuel SA à l'adresse suivante :

Adresse mail : ACMCONFORMITE@acm.fr

Adresse postale : 4, rue Frédéric-Guillaume Raiffeisen – 67906 Strasbourg Cedex 9

Article 25 - FRAIS

Chacune des Parties supportera les frais et honoraires de ses propres conseils pour la rédaction et la négociation du Bail.

Le Preneur sera en outre redevable de tous les frais, émoluments et dépens que le Bailleur serait amené à supporter compte tenu d'un manquement du Preneur à une obligation résultant

du présent Bail.

Article 26 - ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution du Bail, le Bailleur fait élection de domicile à son siège social et le Preneur dans les Locaux Loués.

Article 27 – MODALITES DE SIGNATURE DU BAIL

Les Parties conviennent par les présentes de signer électroniquement le Bail en application des dispositions des articles 1366 et suivants du Code civil, par l'intermédiaire du prestataire de services DocuSign, qui assurera la sécurité et l'intégrité des copies numériques du Bail conformément à la réglementation en vigueur relative à la signature électronique. Chaque Partie s'engage à prendre toutes les mesures appropriées pour que la signature électronique du Bail soit effectuée par son représentant dûment habilité aux fins des présentes.

Chaque Partie reconnaît et accepte que la signature du Bail par le biais du processus électronique susmentionné est effectuée en toute connaissance de la technologie mise en œuvre, de ses conditions d'utilisation et de la réglementation en vigueur relative à la signature électronique et, par conséquent, renonce irrévocablement et inconditionnellement à tout droit que cette Partie pourrait avoir d'engager une réclamation et/ou une action judiciaire, découlant de, ou liés à, directement ou indirectement, la fiabilité dudit processus de signature électronique et/ou la preuve de son intention de conclure le Bail par le biais du processus électronique susmentionné.

LIVRE II / Chapitre V - CONDITIONS PARTICULIERES

Les présentes Conditions Particulières constituent le complément des Conditions Générales qui sont stipulées au Livre I du Bail et y sont indissociablement articulées. Les Conditions Particulières et les Conditions Générales forment un ensemble contractuel constituant le Bail. En cas de conflit entre les dispositions des Conditions Particulières et celles des Conditions Générales, les premières prévaudront sur les secondes.

Dans ce livre, seuls sont repris les articles de Conditions Générales qui sont complétés ou modifiés en vue de leur application au Bail.

ADRESSE de L'IMMEUBLE : 78, rue de la Villette 69003 LYON

DESIGNATION :

Dans l'immeuble à usage de bureaux « LE DAUPHINE PART-DIEU » sis à LYON 3^{ème}, 78, rue de la Villette :

- Des locaux à usage de bureaux d'une surface d'environ 188 m², quote-part de parties communes incluses, situés au rez-de-chaussée d'un immeuble d'une superficie totale (y compris parties communes) de 13 081 m², soit 1.44% de la surface totale parties communes incluses.
- 2 emplacements de stationnement, situés au 2^{ème} sous-sol de l'immeuble portant les numéros 232 & 233, sur un nombre total de 283 emplacements (soit 0.71% des emplacements).

Le Preneur déclare prendre les Locaux Loués dans leur état actuel et n'en pas vouloir une plus ample désignation.

DESTINATION :

Les Locaux Loués sont destinés à l'usage exclusif de bureaux.

Activité exercée par le Preneur :

Le Preneur exerce l'activité de gestion du service public de production, de transport, de stockage et de distribution d'eau potable sur l'ensemble du territoire de la communauté urbaine de Lyon.

DATES DE REFERENCE :

- Date d'effet du bail : 01/01/2023
- Date de fin de bail : 31/12/2031
- Date de mise à disposition des locaux : 01/01/2023
- Date de départ du loyer : 01/01/2023
- Dates d'échéances triennales : 31/12/2025 – 31/12/2028 – 31/12/2031

REGIME FISCAL DES LOYERS :

Le Preneur s'engage à acquitter entre les mains du Bailleur, en sus dudit loyer, le montant de la TVA ou de toute autre taxe nouvelle complémentaire ou de substitution qui pourrait être créée, au taux légalement en vigueur au jour de chaque règlement.

LOYER ANNUEL DE BASE :

- Loyer annuel de base HT	51.015,00	€
- Taxe à la Valeur Ajoutée (taux en vigueur)	10.203,00	€

- Loyer annuel de base TTC	61.218,00	€

LOYER TRIMESTRIEL DE BASE :

- Loyer trimestriel de base HT	12.753,75	€
- Taxe à la Valeur Ajoutée (taux en vigueur)	2.550,75	€

- Loyer trimestriel de base TTC	15.304,50	€

PROVISION SUR CHARGES

En règlement des charges, le Bailleur appellera auprès du Preneur une provision fixée pour l'exercice à 13.441,00 € TTC, soit par trimestre 3.360,25 € TTC, sauf revalorisation par suite de dépenses non prévues. Cette provision sera modifiée chaque année suivant le budget prévisionnel.

CAUTION BANCAIRE :

A la signature du bail, la caution bancaire, correspondant à un terme trimestriel de loyer hors taxes, s'élève à la somme de 12.753,75 €.

INDEXATION ANNUELLE :

Date de Révision : 1^{er} janvier de chaque année

Indice de Base : dernier indice INSEE des Loyers des Activités Tertiaires connu à la date de prise d'effet du bail.

ANNEXES :

PLANS DES LOCAUX LOUES (Annexe n°1)

ETAT RECAPITULATIF DES TRAVAUX (Annexe n°2)

Il est ici précisé que l'état récapitulatif des travaux tel que défini dans l'article L.145-40-2 du Code du Commerce est annexé au Bail avec la mention de leur coût.

ETAT PREVISIONNEL DES TRAVAUX (Annexe n°3)

Il est ici précisé que l'état prévisionnel des travaux tel que défini dans l'article L.145-40-2 du Code du Commerce assorti d'un budget prévisionnel est annexé au Bail.

INVENTAIRE DES CHARGES, IMPOTS ET TAXES INCOMBANT AU PRENEUR (Annexe n°4)

Conformément à l'article 8.5 des conditions générales, l'inventaire des charges, impôts et taxes est annexé au Bail.

BUDGET PREVISIONNEL (Annexe n°4Bis)

ETAT DES RISQUES ET POLLUTIONS (Annexe n°5)

Conformément aux dispositions de l'article L 125-5 du Code de l'Environnement, l'ERP est annexé au Bail.

Le Bailleur déclare en outre que les Locaux Loués n'ont, à sa connaissance, subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles (article L 125-2 du Code des Assurances) ou technologiques (article L 128-2 du Code des Assurances).

DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE (Annexe n°6)

Conformément aux dispositions des articles L. 134-1 et L. 134-3-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, est annexé au Bail, le diagnostic de performance énergétique (DPE) de l'immeuble dont dépendent les Locaux Loués. Ce diagnostic est établi sur la base de la moyenne des quantités d'énergie consommées au cours des trois dernières années précédant sa réalisation.

LISTE DES ELEMENTS A TRANSMETTRE POUR LE KYC (Annexe n°7)

Les Parties déclarent que les dispositions de ce contrat ont été, en respect des dispositions impératives de l'article 1104 du Code civil, négociées de bonne foi, et qu'en application de celles de l'article 1112-1 du même Code, toutes les informations dont l'importance est déterminante pour le consentement de l'autre ont été révélées.

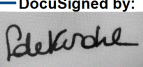
Fait à Paris pour le Bailleur et à Lyon pour le Preneur, le 20 décembre 2022

LE BAILLEUR

Madame Stéphanie DE KERDREL

LE PRENEUR

Monsieur Christophe DROZD

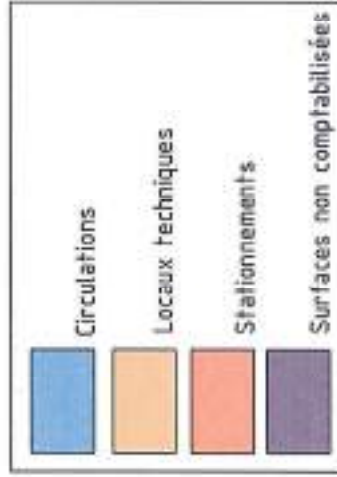
DocuSigned by:

D0B1C0F04B1F497...

DocuSigned by:

D8F25DEE67DC4FC...

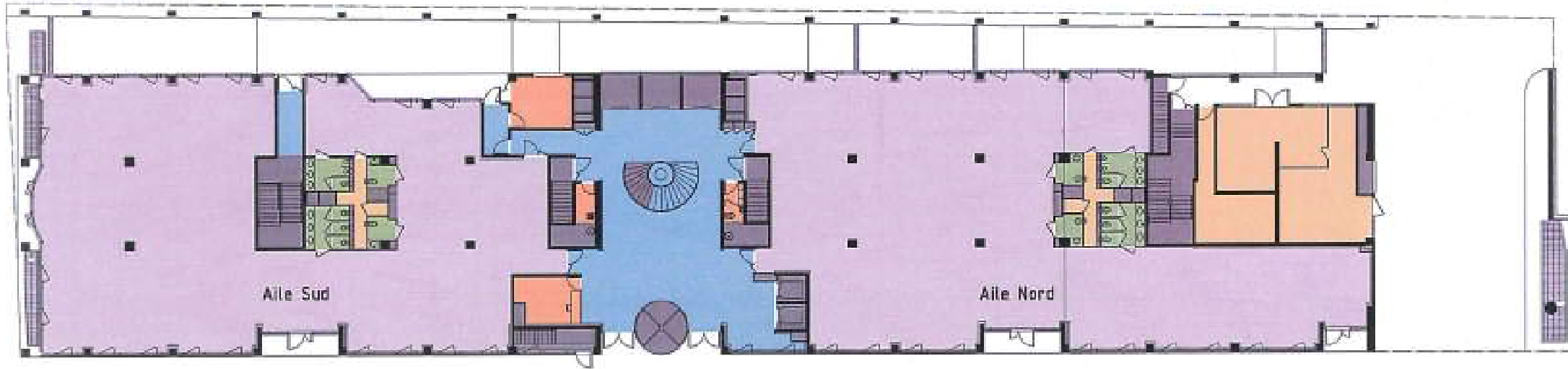


Plan des niveaux -2 : 57 places



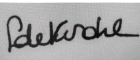
DS


DS



Plan du Rez de chaussée

-  Bureaux
-  Circulations
-  Sanitaires
-  Locaux techniques
-  Locaux divers
-  Surfaces non comptabilisées

DS


DS


ETAT PREVISIONNEL DES TRAVAUX


SUR LA PERIODE TRIENNALE POSTERIEURE A LA CONCLUSION DU BAIL

LE DAUPHINE - 78 RUE DE LA VILLETTE 69003 LYON

Description des travaux	Type de travaux	Montant (K€ HT)		
		2023	2024	2025
Provision suite retour audit et politique environnementale	Economie d'énergie	10	10	10
Réparation et entretien menuiseries	Entretien	15		
Nettoyage des façades	Entretien	8		
Remplacement GTC et ventilo-convecteur et de la production	Pérennisation actif	3000		
Refection des paliers des étages	Entretien	10		
Réfection des sols des paliers des étages : ponçage et vitrification	Entretien		10	
Installation d'une boucle électrique pour l'alimentation des IRVE au -1 S/SOL		13		
Création d'un local vélo		10		
Réfection du bureau du mainteneur (revêtement de sol, peinture, éclairage LED)		4		
Remise en peinture du porche + remplacement des projecteurs actuels par des appareils type LED			10	
Réfection du hall + remplacement mobiliers			100	
Mise à niveau du système de vidéosurveillance du site		5		
Remplacement du contrôle d'accès de l'immeuble			35	
Remplacement des ascenseurs (superstructure et infrastructure)			670	

- 1- Certains travaux peuvent être reportés, notamment en raison de contraintes techniques ou administratives
- 2- Les montants indiqués sont des estimations, et peuvent donc faire l'objet de modifications
- 3- Les travaux urgents ou nécessités par une réglementation nouvelle ou une injonction administrative ne figurent pas dans cet état

DS
P. Dekroche

DS


ETAT RECAPITULATIF DES TRAVAUX

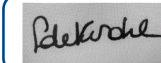
SUR LA PERIODE TRIENNALE ANTERIEURE A LA CONCLUSION DU BAIL

LE DAUPHINE - 78 RUE DE LA VILLETTE 69003 LYON

Description des travaux	Type de travaux	Montant (K€ HT)		
		2020	2021	2022
Fermeture trémies extérieures	Sécurité	25.4		
Relamping des parties communes + locaux techniques	Economie d'énergie	7		
Remise en état éclairage extérieur	Entretien	7.6		
Mise en sécurité toiture	Sécurité		14.5	
Contrôle d'accès portes palières	Entretien			6
Modernisation porte tambour	Rénovation			50

1- Pour les travaux en cours, le montant est indiqué en italique.

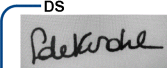
2- Pour les travaux engagés mais non encore terminés, le montant indiqué correspond au marché arrêté avec l'entreprise en charge des travaux, il pourra faire l'objet d'un réajustement à la hausse ou à la baisse en fin de travaux

DS


DS


Immeuble : DAUPHINE 78 Rue de la Villette
 Lot n° : RDC
 Locataire : EX EAU DU GRAND LYON
 Surface en m2 : 188
 Parking : 2 emplacements

€ TTC	Intitulé de la nature de la dépense	Montant	QP PRENEUR	QP TOTAL	Montants indicatifs prévisionnel annuel 2023 TTC à la charge du Preneur
1 CHARGES COMMUNES GENERALES					
	Maintenance multitechniques (75% du contrat global)	95 491 €	188	13081	1 372 €
	Maintenance porte automatique immeuble	1 410 €	188	13081	20 €
	Location des bacs roulants + Collecte privée	10 091 €	188	13081	145 €
	Espaces verts	2 731 €	188	13081	39 €
	Hôtesse d'accueil	68 768 €	188	13081	988 €
	Gardiennage	55 585 €	188	13081	799 €
	Nettoyage des parties communes + contrat enlèvement graffitis	62 991 €	188	13081	905 €
	Extincteurs		188	13081	0 €
	Télésurveillance	897 €	188	13081	13 €
	Contrôles réglementaires	8 778 €	188	13081	126 €
	Moyens de secours (colonnes seches + désenfumage)	- €	188	13081	0 €
	Fournitures diverses (Château d'eau + tapis d'entrée + prestation CERVIN)	- €	188	13081	0 €
	Entretien étanchéité toiture	1 359 €	188	13081	20 €
	3D	412 €	188	13081	6 €
	Ruches	4 111 €	188	13081	59 €
	Maintenance ouvrants	7 247 €	188	13081	104 €
	Eau froide	19 584 €	188	13081	281 €
	Electricité	498 432 €	188	13081	7 163 €
	Téléphone	2 400 €	188	13081	34 €
	Travaux PPA récupérables	74 400 €		13081	0 €
	Travaux divers	43 200 €	188	13081	621 €
	TOTAL CHARGES GENERALES	957 887 €			12 697 €
2 Charges ascenseurs (Bureaux)					
	Maintenance ascenseurs (Bx)	10 140 €	188	13081	146 €
	Téléphone (Asc. Bx)	108 €	188	13081	2 €
	Contrôles réglementaires ascenseurs (Bx)	408 €	188	13081	6 €
	Electricité (Asc. Bx)	- €	188	13081	0 €
	Travaux divers (Asc. Bx)	2 400 €	188	13081	34 €
	TOTAL CHARGES ASCENSEURS (BUREAUX)	13 056 €			188 €
5 Charges ascenseurs (Parking)					
	Maintenance ascenseurs (Pk)	6 727 €	188	13081	97 €
	Téléphone (Asc. Pk)	108 €	188	13081	2 €
	Contrôles réglementaires ascenseurs (Pk)	326 €	188	13081	5 €
	Electricité (Asc. Pk)	- €	188	13081	0 €
	Travaux divers (Asc. Pk)	3 000 €	188	13081	43 €
	TOTAL CHARGES ASCENSEURS PARKING	10 161 €			146 €
4 Charges parking					
	Maintenance multitechniques (25% du contrat global)	32 567 €	2	288	226 €
	Maintenance porte automatique	552 €	2	288	4 €
	Nettoyage	1 497 €	2	288	10 €
	Gardiennage	18 442 €	2	288	128 €
	Electricité	- €	2	288	0 €
	Travaux divers	6 000 €	2	288	42 €
	TOTAL CHARGES PARKING	59 057 €			410 €
CHARGES REFACTUREES ANNUELLEMENT					
	Honoraires gestion 1,17% HT des loyers facturés HT	- €			
	Assurance multirisques *	37 100 €	188	13081	533 €
	Taxe foncière * TEOM	487 253 €	188	13081	7 003 €
	TOTAL CHARGES REFACTUREES ANNUELLEMENT	524 353 €			7 536 €
TOTAL GENERAL		1 564 515 €			20 977 €

DS


DS


LISTE DES CATEGORIES DE CHARGES, TRAVAUX ET IMPOTS INCOMBANT AU PRENEUR

I. - Ascenseurs et monte-charge

1. *Dépenses d'électricité, abonnement téléphonique*

2. *Dépenses d'exploitation, d'entretien courant, de réparations et remplacement :*

a) Exploitation :

- visite périodique et quinquennale, nettoyage et graissage des organes mécaniques ;
- examen semestriel des câbles et vérification annuelle des parachutes ;
- nettoyage annuel de la cuvette, de la gaine, du dessus de la cabine et de la machinerie ;
- dépannage ne nécessitant pas de réparations ou fournitures de pièces ;
- tenue d'un dossier par l'entreprise mentionnant les visites techniques, incidents et faits importants touchant l'appareil.
- toutes prestations fournies pour assurer l'entretien et le fonctionnement de l'appareil.

b) Fournitures relatives à des produits ou à du petit matériel d'entretien (chiffons, graisses et huiles nécessaires) et aux lampes d'éclairage de la cabine.

c) Réparations et remplacement :

- de la cabine (boutons d'envoi, boîte à boutons, porte, paumelles de portes, contacts de portes, ferme-portes automatiques, coulisseaux de cabine, revêtement de sol et placage, dispositif de sécurité de seuil et cellule photo-électrique, vitre, miroir, éclairage, platine téléphonique) ;
- des paliers (ferme-portes mécaniques, électriques ou pneumatiques, serrures électromécaniques, contacts de porte, porte et boutons d'appel, oculus, vitrage) ;
- des balais du moteur et fusibles, toute pièces du moteur ou de la machinerie, du moteur, poulies, câbles....

II. – Eau froide, eau chaude, chauffage collectif, rafraîchissement d'air, des locaux privatifs et des parties communes.

1. *Dépenses relatives :*

A l'eau froide et chaude des locataires ou occupants du bâtiment ou de l'ensemble des bâtiments d'habitation concernés ;

A l'eau nécessaire à l'entretien courant des parties communes du ou desdits bâtiments, y compris la station d'épuration ;

A l'eau nécessaire à l'entretien courant des espaces extérieurs ;

Les dépenses relatives à la consommation d'eau incluant l'ensemble des taxes et redevances ainsi que les sommes dues au titre de la redevance d'assainissement. Aux produits nécessaires à l'exploitation, à l'entretien et au traitement de l'eau ;

A l'électricité ;

Au combustible ou à la fourniture d'énergie, quelle que soit sa nature.

2. *Dépenses d'exploitation, d'entretien courant et de réparations :*

a) Exploitation et entretien courant :

- nettoyage des gicleurs, électrodes, filtres et clapets des brûleurs ;
- entretien courant et graissage des pompes de relais, jauges, contrôleurs de niveau ainsi que des groupes moto-pompes de puisards ;
- graissage des vannes et robinets et réfection des presses-étoupes ;
- remplacement des ampoules des voyants lumineux et ampoules de chaufferie ;
- entretien et réglage des appareils de régulation automatique et de leurs annexes ;
- vérification et entretien des régulateurs de tirages ;
- réglage des vannes, robinets et tés ne comprenant pas l'équilibrage ;
- purge des points de chauffage ;
- frais de contrôles de combustion ;
- entretien des épurateurs de fumée ;
- opérations de mise en repos en fin de saison de chauffage, rinçage des corps de chauffe et tuyauteries, nettoyage de chaufferies, y compris leurs puisards et siphons, ramonage des chaudières, carneaux et cheminées ;
- conduite de chauffage ;
- entretien de l'adoucisseur, du détartreur d'eau, du surpresseur et du détendeur ;
- contrôles périodiques visant à éviter les fuites de fluide frigorigène des pompes à chaleur ;
- vérification, nettoyage et graissage des organes des pompes à chaleur ;
- nettoyage périodique de la face extérieure des capteurs solaires ;
- vérification, nettoyage et graissage des organes de capteurs solaires.

b) Réparations dans les parties communes ou sur des éléments d'usage commun :

- réparation de fuites sur raccords et joints ;
- remplacement des joints, clapets et presse-étoupes ;
- rodage des sièges de clapets ;
- menues réparations visant à remédier aux fuites de fluide frigorigène des pompes à chaleur ;
- recharge en fluide frigorigène des pompes à chaleur.

3. *Installations de plomberie :*

a) Canalisations d'eau :

Dégorgement :

Remplacement notamment de joints et de colliers et des canalisations, descente, chute, siphon.

b) Canalisations de gaz :

Entretien courant des robinets, siphons et ouvertures d'aération ;

Remplacement périodique des tuyaux souples de raccordement et d'acheminement.

c) Fosses septiques, puisards et fosses d'aisance :

Vidange.

d) Chauffage, production d'eau chaude, climatisation, rafraîchissement d'air et robinetterie :

- remplacement des bilames, pistons, membranes, boîtes à eau, allumage piézo-électrique, clapets et joints des appareils à gaz ;
- rinçage et nettoyage des corps de chauffe et tuyauteries ;
- remplacement des joints, clapets et presse-étoupes des robinets ;
- remplacement complet de la chaudière, des groupes froids ;
- remplacement des joints, flotteurs et joints cloches des chasses d'eau.

e) Eviers et appareils sanitaires :

Nettoyage des dépôts de calcaire, remplacement des tuyaux flexibles de douches.

III. – Installations individuelles.

A. Chauffage et production d'eau chaude, climatisation, rafraîchissement d'air, distribution d'eau dans les parties privatives :

1. *Dépenses d'alimentation commune de combustible :*

2. *Exploitation et entretien courant, réparations :*

a) Exploitation et entretien courant :

- réglage de débit et température de l'eau chaude sanitaire ;
- vérification et réglage des appareils de commande, d'asservissement, de sécurité d'aquastat et de pompe ;
- dépannage ;
- contrôle des raccordements et de l'alimentation des chauffe-eau électriques, contrôle de l'intensité absorbée ;
- vérification de l'état des résistances, des thermostats, nettoyage ;
- réglage des thermostats et contrôle de la température d'eau ;
- contrôle et réfection d'étanchéité des raccordements eau froide – eau chaude ;
- contrôle des groupes de sécurité ;
- rodage des sièges de clapets des robinets ;
- réglage des mécanismes de chasses d'eau.

b) Réparations, remplacements :

- remplacement des bilames, pistons, membranes, boîtes à eau, allumage piézo-électrique, clapets et joints des appareils à gaz ;
- rinçage et nettoyage des corps de chauffe et tuyauteries ;
- remplacement des joints, clapets et presse-étoupes des robinets ;
- remplacement des joints, flotteurs et joints cloches des chasses d'eau ;
- remplacement complet des ballons d'eau chaude, chauffe-eau, chaudière, cassette de rafraîchissement d'air et climatisation, des groupes VRV ;
- entretien de la chaudière de chauffage central et le ou les chauffe-eau ou chauffe bains qui sont ou pourraient être installés dans les locaux, les tuyaux d'évacuation et les prises d'air, tous les équipements intérieurs, climatisation, rafraîchissement d'air, blocs autonomes de sécurité, alarme, VMC...
- entretien des canalisations intérieures et des robinets d'eau et de gaz, des canalisations et de l'appareillage électrique à partir des coffres de distribution ;

B. Parties intérieures et extérieures à usage exclusif

a) Sections ouvrantes telles que portes et fenêtres :

- graissage des gonds, paumelles et charnières ;
- menues réparations des boutons et poignées de portes, des gonds, crémones et espagnolettes ;
- remplacement notamment de boulons, clavettes et targettes.

b) Vitrages :

- réfection des mastics et joints ;
- remplacement des vitres détériorées.

c) Dispositifs d'occultation de la lumière tels que stores et jalousies :

- graissage ;
- remplacement notamment de cordes, poulies, de quelques lames, ou remplacement complet des stores ou jalousies.

d) Serrures et verrous de sécurité :

- graissage ;
- remplacement de petites pièces ainsi que des clés égarées ou détériorées, remplacement complet des canons et serrures ;
- remplacement et réparation de la porte d'entrée, croisées et volets, vitrages, planches de cloison ou de fermeture des boutiques, gonds, targette et serrures, blindage, cornières anti-pincement.

e) Grilles :

- Nettoyage et graissage ;
- remplacement notamment de boulons, clavettes, targettes, moteur, mécanisme d'ouverture ou fermeture, remplacement complet.

f) Plafonds, murs intérieurs et cloisons :

- maintien en état de propreté ;
- raccords de peintures et tapisseries ; remise en place ou remplacement des matériaux de revêtement tels que faïence, mosaïque, matière plastique, dalle de faux plafond ; rebouchage des trous.

g) Parquets, moquettes et autres revêtements de sol :

- encaustiquage et entretien courant de la vitrification ;
- remplacement de quelques lames de parquets et remise en état, pose de raccords de moquettes et autres revêtements de sol, notamment en cas de taches et de trous.

h) Placards et menuiseries telles que plinthes, baguettes et moulures :

- remplacement des tablettes et tasseaux de placard et réparation de leur dispositif de fermeture ;
- fixation de raccords et remplacement de pointes de menuiseries.

C. Equipements d'installations d'électricité.

Remplacement des interrupteurs, prises de courant, coupe-circuits et fusibles, des ampoules, tubes lumineux et de leurs supports ; réparation ou remplacement des baguettes ou gaines de protection, tableau électrique, sonnette, interphone et visiophone, gâche électrique, alarmes, détecteurs incendie.

D. Autres équipements mentionnés au contrat de location.

a) Entretien courant, menues réparations et remplacement des appareils tels que réfrigérateurs, machines à laver le linge et la vaisselle, sèche-linge, hottes aspirantes, adoucisseurs, capteurs solaires, pompes à chaleur, appareils de conditionnement d'air, antennes individuelles de radiodiffusion et de télévision, meubles scellés, cheminées, glaces et miroirs ;

b) Menues réparations nécessitées par la dépose des bourrelets ;

c) Graissage et remplacement des joints des vidoirs.

IV. – Parties communes intérieures au bâtiment ou à l'ensemble des bâtiments.

1. *Dépenses relatives :*

A l'électricité ;

Aux fournitures consommables, notamment produits d'entretien, balais et petit matériel assimilé nécessaires à l'entretien de propreté, sel ;

Aux portes cochères, de hall, de caves ;

2. *Exploitation et entretien courant, menues réparations :*

a) Entretien, remplacement de la minuterie, tableau électrique, remplacement d'ampoules, ou tubes d'éclairage, appliques, interrupteurs, interphone, visiophone, pose, dépose, remplacement et entretien des tapis et tringles ;

Entretien et réglage ferme porte, serrure et canons, gâche électrique, remplacement et entretien des vitres et grilles.

b) Menues réparations et remplacement des appareils d'entretien de propreté tels qu'aspirateur, nettoyeur haute pression.

3. Entretien de propreté (frais de personnel).

V. – Espaces extérieurs au bâtiment ou à l'ensemble de bâtiments d'habitation (voies de circulation, aires de stationnement, abords et espaces verts, aires et équipements de jeux).

1. *Dépenses relatives :*

A l'électricité ;

A l'essence et l'huile ;

Aux fournitures consommables utilisées dans l'entretien courant : ampoules ou tubes d'éclairage, engrais, produits bactéricides et insecticides, produits tels que graines, fleurs, plats, plantes de remplacement, à l'exclusion de celles utilisées pour la réfection de massifs, plates-bandes ou haies.

2. *Parties extérieures :*

a) Jardins privatifs :

- entretien courant, notamment des allées, pelouses, massifs, bassins et piscine ; taille, élagage, échenillage des arbres et arbustes ;

- remplacement des arbustes ; réparation et remplacement des installations mobiles d'arrosage.

b) Auvents, terrasses et marquises :

- enlèvement de la mousse et des autres végétaux

c) Descentes d'eaux pluviales, chéneaux et gouttières :

- dégorgement des conduits.

d) Exploitation et entretien courant :

Opérations de coupe, désherbage, sarclage, ratissage, nettoyage et arrosage concernant :

- les allées, aires de stationnement et abords ;
- les espaces verts (pelouses, massifs, arbustes, haies vives, plates-bandes) ;
- les aires de jeux ;
- les bassins, fontaines, caniveaux, canalisations d'évacuation des eaux pluviales ;
- entretien, remplacement du matériel horticole ;
- remplacement du sable des bacs et du petit matériel de jeux.

e) Peinture et menues réparations des bancs de jardins et des équipements de jeux et grillages.

VI. – Hygiène.

1. *Dépenses de fournitures consommables :*

Sacs en plastique et en papier nécessaires à l'élimination des rejets ;
Produits relatifs à la désinsectisation et à la désinfection, y compris des colonnes sèches de vide-ordures.

2. *Exploitation et entretien courant :*

Entretien et vidange des fosses d'aisances ;
Entretien des appareils de conditionnement des ordures ;
Entretien et remplacement des robinetteries et des installations sanitaires.

3. *Elimination des rejets (frais de personnel).*

VII. – Equipements divers du bâtiment ou de l'ensemble de bâtiments d'habitation.

1. *La fourniture d'énergie nécessaire à la ventilation mécanique, à l'éclairage des parties communes.*

2. *Exploitation et entretien courant :*

Ramonage des conduits de ventilation ;
Entretien, remplacement de la ventilation mécanique ;
Entretien et remplacement des dispositifs d'ouverture automatique ou codée, des interphones et visiophones, gâches électrique, serrures, canons ;
Visites périodiques y compris les contrôles réglementaires de sécurité, nettoyage et graissage de l'appareillage fixe de manutention des nacelles et nettoyage des façades vitrées, des lignes de vie, y compris leur pose.

3. *Divers :*

Abonnement des postes de téléphone à la disposition des locataires.
Les frais d'entretien, de maintenance et remplacement du matériel de lutte contre l'incendie et de secours et de tout équipement de sécurité.

4. *Gros œuvre :*

Travaux incombant au bailleur :

- des travaux visés à l'article 606 du Code Civil, à savoir les grosses réparations et/ou les remplacements sur les éléments suivants : structure, clos, couvert et VRD de l'immeuble y compris du fait de la vétusté (sauf défaut d'entretien du preneur) et les honoraires liés à la réalisation des travaux précités.
- des travaux de remplacement intégral relatifs aux équipements et installations suivants, en ce compris ceux liés à la vétusté sauf lorsque la vétusté a pour origine le défaut d'entretien du preneur :

- ✓ TGBT, Poste Central de sécurité et système de sécurité incendie
- ✓ Groupes Froids ou équivalent
- ✓ Tuyauteries
- ✓ Centrales de Traitement et Terminaux d'Air
- ✓ Unités de production de chauffage (CPCU)
- ✓ Appareils de levage (y compris les éléments moteurs)
- ✓ Façade

- des honoraires liés à la réalisation des travaux sus-mentionnés.

Travaux incombant au Preneur sauf s'ils entrent dans le champ d'application des travaux incombant au Bailleur ci-dessus mentionnés :

- Entretien, maintenance, remplacement, réparation du gros œuvre des ouvrages ou travaux de toute nature imposés par l'administration ou par des dispositions législatives ou réglementaires ;
- Mise aux normes ;
- Travaux relatifs à la réglementation sur les établissements recevant du public et ce, par dérogation expresse aux dispositions de l'article 1719 du Code Civil dès lors qu'ils sont liés à l'activité du Preneur ;
- Réparations relatives à l'étanchéité, à la réfection extérieure ou à la réfection partielle des toitures et au ravalement.

VIII. – Impositions et redevances.

Charges de ville, de police et de voirie ou autres taxes nationales, régionales, départementales, municipales ou autres ;

Contribution des revenus locatifs (CRL) ou taxe sur la valeur ajoutée (TVA)

Taxe ou redevance d'enlèvement des ordures ménagères ;

Taxes locatives ;

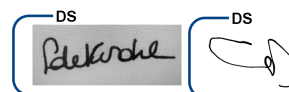
Taxe d'écoulement à l'égout ;

Taxe foncière ;

Frais de gestion relatifs à ces impôts et taxes.

IX. – Honoraires

Honoraires de gestion à l'exception des honoraires de gestion des loyers

DS DS


Etat des Risques et Pollutions

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

Référence : 99990003899

Mode EDITION***

Réalisé par Hugo COELHO

Pour le compte de Diag Partners

Date de réalisation : 16 décembre 2022 (Valable 6 mois)

Selon les informations mises à disposition par arrêté préfectoral :

N° 69-2019-01-28-001 du 28 janvier 2019.

REFERENCES DU BIEN

Adresse du bien

78 rue de la Villette

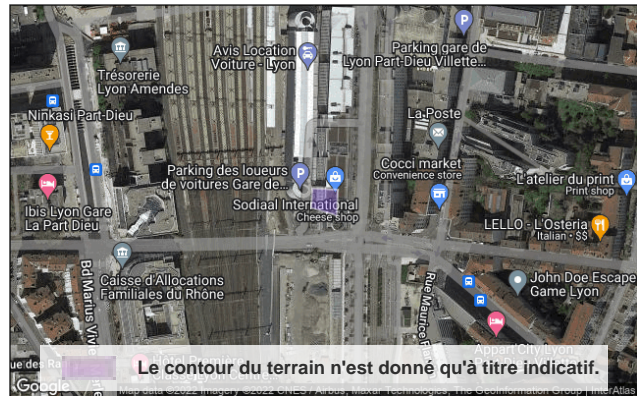
69003 Lyon

Parcelle(s) saisie(s):

EM0332

Bailleur

DAUPHINE



SYNTHESES

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

Etat des Risques et Pollutions (ERP)						
Votre commune				Votre immeuble		
Type	Nature du risque	Etat de la procédure	Date	Concerné	Travaux	Réf.
PPRn	Inondation	approuvé	02/03/2009	non	non	p.3
PPRt	Effet thermique vallée de la chimie	approuvé	19/10/2016	non	non	p.4
PPRt	Effet de surpression vallée de la chimie	approuvé	19/10/2016	non	non	p.4
PPRt	Effet toxique vallée de la chimie	approuvé	19/10/2016	non	non	p.4
SIS ⁽¹⁾	Pollution des sols	approuvé	15/11/2018	non	-	p.4
SIS	Pollution des sols	approuvé	24/06/2022	non	-	p.4
Zonage de sismicité : 2 - Faible ⁽²⁾				oui	-	-
Zonage du potentiel radon : 1 - Faible ⁽³⁾				non	-	-

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

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

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



Etat des risques approfondi (Attestation Argiles / ENSA / ERPS)	Concerné	Détails
Plan d'Exposition au Bruit ⁽⁴⁾	Non	-
Basias, Basol, Icpe	Oui	139 sites* à - de 500 mètres

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

(1) Secteur d'Information sur les Sols.








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

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

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

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

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	<i>Présence d'un TRI sur la commune sans plus d'informations sur l'exposition du bien.</i>
	AZI : Atlas des Zones Inondables	Oui	<i>Présence d'un AZI sur la commune sans plus d'informations sur l'exposition du bien.</i>
	PAPI : Programmes d'actions de Prévention des Inondations	Oui	<i>Présence d'un PAPI sur la commune sans plus d'informations sur l'exposition du bien.</i>
	Remontées de nappes	Oui	<i>Zones potentiellement sujettes aux débordements de nappe, fiabilité MOYENNE (dans un rayon de 500 mètres).</i>
 Installation nucléaire		Non	-
 Mouvement de terrain		Non	-
 Pollution des sols, des eaux ou de l'air	BASOL : Sites pollués ou potentiellement pollués	Non	-
	BASIAS : Sites industriels et activités de service	Oui	<i>Le bien se situe dans un rayon de 500 mètres d'un ou plusieurs sites identifiés.</i>
	ICPE : Installations industrielles	Non	-
 Cavités souterraines		Non	-
 Canalisation TMD		Non	-
 Retrait / gonflement des argiles		Non	-

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

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

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

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

SOMMAIRE

Synthèses.....	1
Imprimé officiel.....	5
Localisation sur cartographie des risques.....	6
Procédures ne concernant pas l'immeuble.....	7
Déclaration de sinistres indemnisés.....	13
Prescriptions de travaux, Documents de référence, Conclusions.....	14
Annexes.....	15

Etat des Risques et Pollutions

aléas naturels, miniers ou technologiques, sismicité, potentiel radon et pollution des sols

en application des articles L.125-5 à 7, R.125-26, R.563-4 et D.563-8-1 du Code de l'environnement et de l'article L.174-5 du nouveau Code minier

1. Cet état, relatif aux obligations, interdictions, servitudes et prescriptions définies vis-à-vis des risques naturels, miniers ou technologiques concernant l'immeuble, est établi sur la base des informations mises à disposition par arrêté préfectoral

n° **69-2019-01-28-001** du **28/01/2019**

Situation du bien immobilier (bâti ou non bâti)

Document réalisé le : 16/12/2022

2. Adresse

Parcelle(s) : EM0332

78 rue de la Villette 69003 Lyon

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

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

prescrit

oui non

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

appliqué par anticipation

oui non

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

approuvé

oui non

Les risques naturels pris en compte sont liés à :

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

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

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

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

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

prescrit

oui non

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

appliqué par anticipation

oui non

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

approuvé

oui non

Les risques miniers pris en compte sont liés à :

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

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

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

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

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

approuvé

oui non

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

prescrit

oui non

Les risques technologiques pris en compte sont liés à :

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

Risque Industriel Effet thermique Effet de surpression Effet toxique Projection

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

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

6. Situation de l'immeuble au regard du zonage réglementaire pour la prise en compte de la sismicité

en application des articles R.563-4 et D.563-8-1 du code de l'environnement modifiés par l'Arrêté et les Décrets n°2010-1254 / 2010-1255 du 22 octobre 2010.

L'immeuble est situé dans une commune de sismicité :

Forte Moyenne Modérée Faible Très faible
zone 5 zone 4 zone 3 zone 2 zone 1

7. Situation de l'immeuble au regard du zonage réglementaire pour la prise en compte du potentiel radon

en application des articles R125-23 du code de l'environnement et R1333-29 du code de la santé publique, modifiés par le Décret n°2018-434 du 4 juin 2018

L'immeuble se situe dans une Zone à Potentiel Radon :

Significatif Faible avec facteur de transfert Faible
zone 3 zone 2 zone 1

8. Information relative aux sinistres indemnisés par l'assurance suite à une catastrophe naturelle

L'information est mentionnée dans l'acte authentique constatant la réalisation de la vente

oui non

9. Situation de l'immeuble au regard de 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 DDP-PP-DREAL-2022-166 du 24/06/2022 portant création des SIS dans le département

Parties concernées

Bailleur

SCI ACM

à Paris

le 20-12-2022

Locataire

Société Eau
du Grand Lyon

à Paris

le 20-12-2022

Attention ! S'ils n'impliquent pas d'obligation particulière en règlementaire 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.

DocuSigned by:



D8F25DEE67DC4FC...

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

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

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

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



DocuSigned by:

Blakische

DOB1C0F04B1F49

Inondation

PPRn Inondation, approuvé le 02/03/2009

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.

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

Cartographies ne concernant pas l'immeuble

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

Le PPRt multirisque, approuvé le 19/10/2016

Pris en considération : Effet thermique, Effet de surpression, Effet toxique



Le SIS Pollution des sols, approuvé le 15/11/2018



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

L'édition et la diffusion de ce document implique l'acceptation des Conditions Générales de Vente, disponibles sur le site Internet Preventimmo. □
Copyright 2007-2017 Kinaxia. Tous droits réservés. Les noms et marques commerciaux appartiennent à leurs propriétaires respectifs. □

SIS Pollution des sols, approuvé le 15/11/2018 (suite)



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

SIS Pollution des sols, approuvé le 15/11/2018 (suite)



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

L'édition et la diffusion de ce document implique l'acceptation des Conditions Générales de Vente, disponibles sur le site Internet Preventimmo. □
Copyright 2007-2017 Kinaxia. Tous droits réservés. Les noms et marques commerciaux appartiennent à leurs propriétaires respectifs. □

SIS Pollution des sols, approuvé le 15/11/2018 (suite)



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

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

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

SIS Pollution des sols, approuvé le 15/11/2018 (suite)



Le SIS Pollution des sols, approuvé le 24/06/2022



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

SIS Pollution des sols, approuvé le 24/06/2022 (suite)



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

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

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

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	06/08/2007	06/08/2007	13/01/2008	<input type="checkbox"/>
Mouvement de terrain	17/04/2005	18/04/2005	14/10/2005	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	18/03/2001	28/03/2001	09/02/2002	<input type="checkbox"/>
Par remontées de nappes phréatiques - Mouvement de terrain				
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	10/06/2000	10/06/2000	23/08/2000	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	22/10/1999	24/10/1999	26/02/2000	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	07/09/1995	07/09/1995	28/01/1996	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	07/01/1994	21/01/1994	25/09/1994	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	07/01/1994	21/01/1994	25/06/1994	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	18/10/1993	18/10/1993	10/06/1994	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	10/10/1993	10/10/1993	03/08/1995	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	05/10/1993	10/10/1993	09/07/1996	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	05/10/1993	10/10/1993	24/10/1993	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	05/10/1993	10/10/1993	18/02/1994	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	29/07/1990	29/07/1990	15/12/1990	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	16/05/1983	18/05/1983	24/06/1983	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	01/04/1983	30/04/1983	24/06/1983	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	08/12/1982	31/12/1982	13/01/1983	<input type="checkbox"/>
Neige	26/11/1982	28/11/1982	22/12/1982	<input type="checkbox"/>
Neige	26/11/1982	27/11/1982	29/01/1983	<input type="checkbox"/>
Tempête (vent)	06/11/1982	10/11/1982	19/11/1982	<input type="checkbox"/>

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 : www.prim.net

Préfecture : Lyon - Rhône

Commune : Lyon

Adresse de l'immeuble :

78 rue de la Villette

Parcelle(s) : EM0332

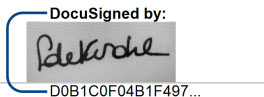
69003 Lyon

France

Etabli le : 20-12-2022


20-12-2022

Bailleur :

DocuSigned by:

 DOB1C0F04B1F497...

DAUPHINE

Locataire :

DocuSigned by:

 D8F25DEE67DC4FC...

Prescriptions de travaux

Aucune

Documents de référence

Aucun

Conclusions

L'Etat des Risques délivré par Diag Partners en date du 16/12/2022 fait apparaître que la commune dans laquelle se trouve le bien fait l'objet d'un arrêté préfectoral n°69-2019-01-28-001 en date du 28/01/2019 en matière d'obligation d'Information Acquéreur Locataire sur les Risques Naturels, Miniers et Technologiques.

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

- Le risque sismique (niveau 2, sismicité Faible) et par la réglementation de construction parasismique EUROCODE 8

Sommaire des annexes

> Arrêté Préfectoral départemental n° 69-2019-01-28-001 du 28 janvier 2019

> Cartographies :

- Cartographie réglementaire du PPRn Inondation, approuvé le 02/03/2009
- Cartographie réglementaire de la sismicité

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

VU l'arrêté préfectoral n° 2019-1243 du 14 février 2019 portant la détermination des communes à l'intérieur desquelles les communes de la Région de l'Auvergne et de la Nouvelle-Aquitaine ont des communes jumelles...

AR l'arrêté préfectoral n° 2019-1243 du 14 février 2019 portant la détermination des communes de la Région de l'Auvergne et de la Nouvelle-Aquitaine qui ont des communes jumelles...

AR l'arrêté préfectoral n° 2019-1243 du 14 février 2019 portant la détermination des communes de la Région de l'Auvergne et de la Nouvelle-Aquitaine qui ont des communes jumelles...

ARRÊTÉ

ARTICLE 1^{er}

L'arrêté préfectoral n° 2006-1227 du 14 février 2006 relatif aux communes jumelles est complété de la manière suivante :

Article 1. - A la rubrique d'Auvergne, sont ajoutés les communes jumelles de l'Auvergne, de la Nouvelle-Aquitaine, de la Région de l'Auvergne et de la Nouvelle-Aquitaine...

Comme l'arrêté préfectoral n° 2006-1227 du 14 février 2006 relatif aux communes jumelles est complété de la manière suivante :

L'arrêté préfectoral n° 2006-1227 du 14 février 2006 relatif aux communes jumelles est complété de la manière suivante :

L'arrêté préfectoral n° 2006-1227 du 14 février 2006 relatif aux communes jumelles est complété de la manière suivante :

L'arrêté préfectoral n° 2006-1227 du 14 février 2006 relatif aux communes jumelles est complété de la manière suivante :

L'arrêté préfectoral n° 2006-1227 du 14 février 2006 relatif aux communes jumelles est complété de la manière suivante :

L'arrêté préfectoral n° 2006-1227 du 14 février 2006 relatif aux communes jumelles est complété de la manière suivante :

L'arrêté préfectoral n° 2006-1227 du 14 février 2006 relatif aux communes jumelles est complété de la manière suivante :

ARTICLE 2 :

Les données inscrites au répertoire des communes jumelles sont complétées de la manière suivante :

Il est créé un dossier cartographique d'information pour la commune de Saint-Jean-de-Maurienne...

Il est créé un dossier cartographique d'information pour la commune de Saint-Jean-de-Maurienne...

Il est créé un dossier cartographique d'information pour la commune de Saint-Jean-de-Maurienne...

Il est créé un dossier cartographique d'information pour la commune de Saint-Jean-de-Maurienne...

Il est créé un dossier cartographique d'information pour la commune de Saint-Jean-de-Maurienne...

Il est créé un dossier cartographique d'information pour la commune de Saint-Jean-de-Maurienne...

Il est créé un dossier cartographique d'information pour la commune de Saint-Jean-de-Maurienne...

Il est créé un dossier cartographique d'information pour la commune de Saint-Jean-de-Maurienne...

Il est créé un dossier cartographique d'information pour la commune de Saint-Jean-de-Maurienne...

ARTICLE 3 :

Le présent arrêté est publié au bulletin officiel de la région de l'Auvergne et de la Nouvelle-Aquitaine...

Il est créé un dossier cartographique d'information pour la commune de Saint-Jean-de-Maurienne...

ARTICLE 4 :

Le présent arrêté est publié au bulletin officiel de la région de l'Auvergne et de la Nouvelle-Aquitaine...

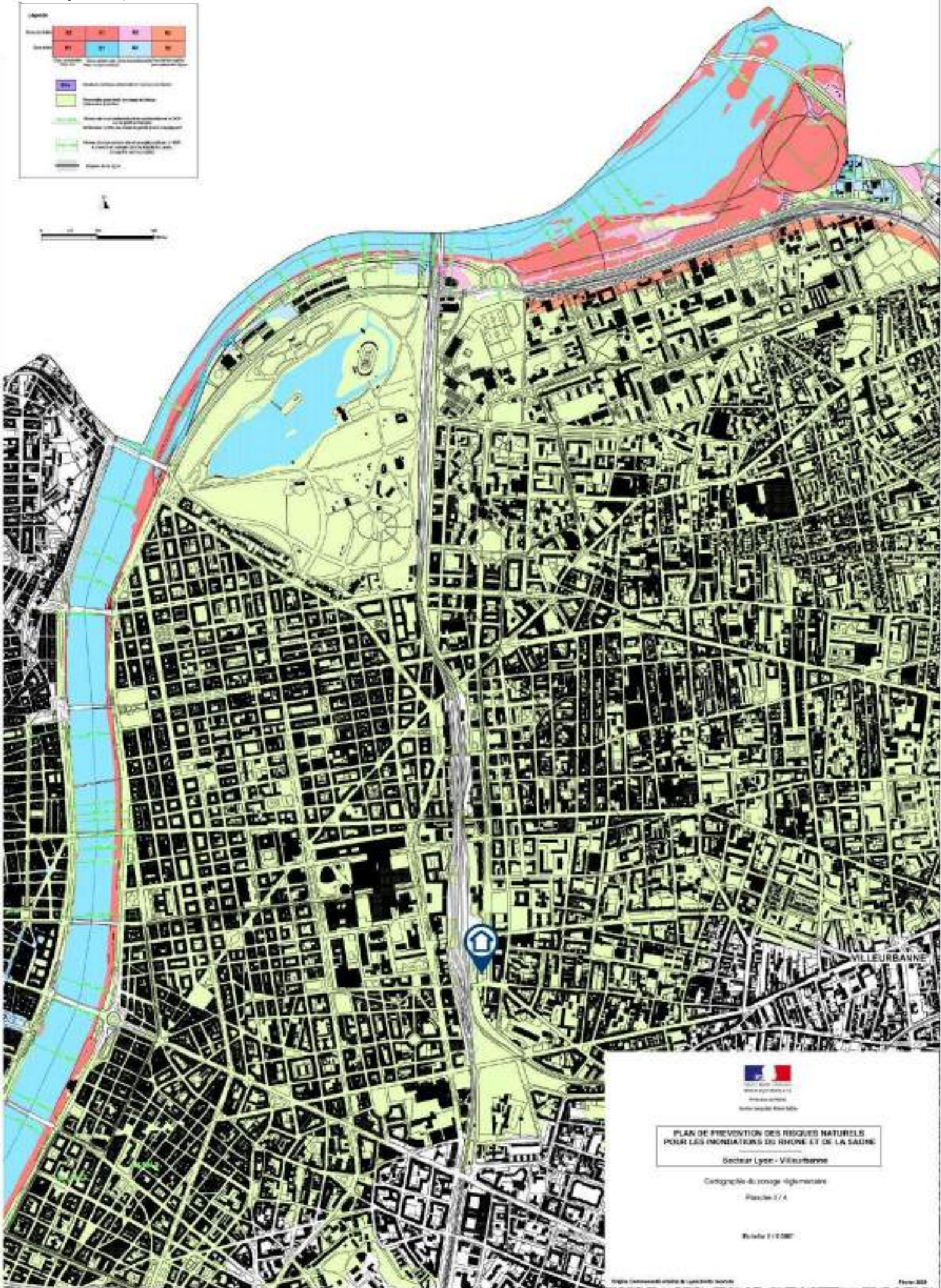
Signature officielle et date : 23 JAN 2019

JOËL PRILLARD

Legend

Zone à risque	R1	R2	R3	R4
Zone à risque	R1	R2	R3	R4

- Zone à risque
- Zone à risque
- Zone à risque
- Zone à risque
- Zone à risque
- Zone à risque



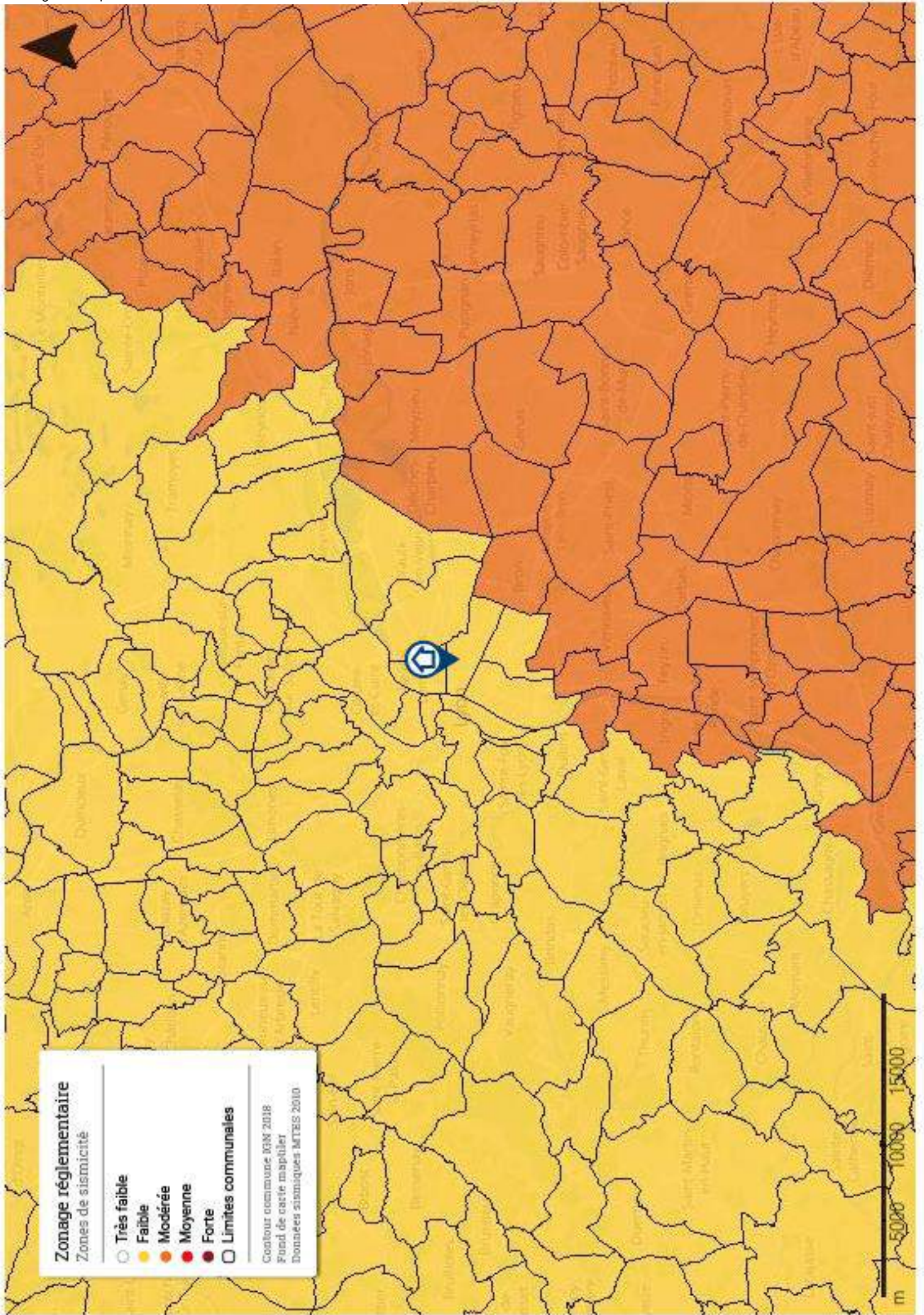
**PLAN DE PREVENTION DES RISQUES NATURELS
POUR LES INONDATIONS DU RHONE ET DE LA SAONE**

Secteur Lyon - Villeurbanne

Cartographie du zonage réglementaire

Fascicule 1 / 4

Échelle 1:10 000






DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

Une information au service de la lutte contre l'effet de serre
(6.3.a bis) bureaux, services administratifs, enseignement

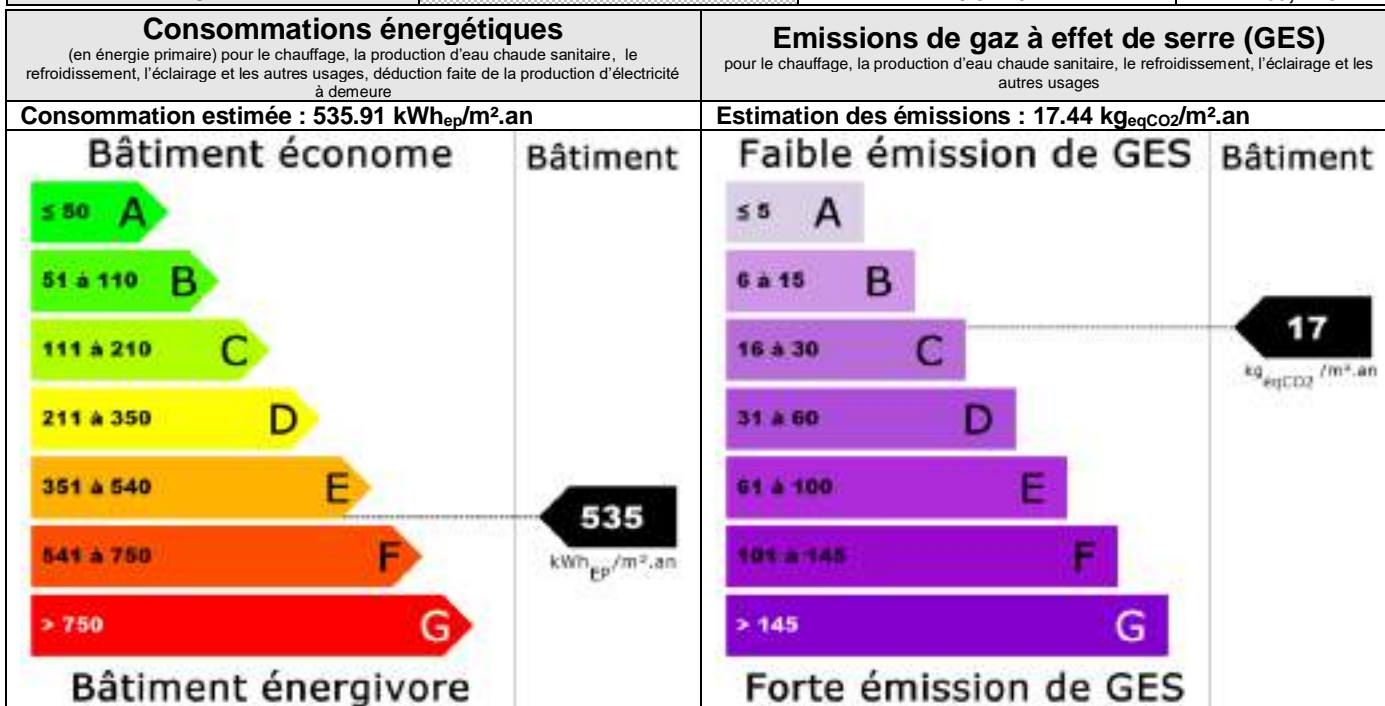
Décret n° 2006-1114 du 5 septembre 2006, Décret n° 2006-1147 du 14 septembre 2006, Décret n° 2007-363 du 19 mars 2007, Arrêté du 7 décembre 2007, Arrêté du 24 décembre 2012

A INFORMATIONS GENERALES	
N° de rapport : ACM 7197 21.05.19	Signature :
Date du rapport : 21/05/2019	
Valable jusqu'au : 20/05/2029	
Nature de l'ERP : Bureaux	
Année de construction : 2003	
Diagnostiqueur : HAMELIN NATHALIE	
Adresse : IMMEUBLE LE DAUPHINE 78 rue de la Villette 69003 LYON INSEE : 69123	
<input type="checkbox"/> Bâtiment entier <input checked="" type="checkbox"/> Partie de bâtiment (à préciser) : RDC (EX-ICADE)	
Superficie : 188 m² Sth : 206.8 m²	
Propriétaire : Nom : ACM POUR CUSHMAN & WAKEFIELD Adresse : C/O ARTENA 45 Quai Charles de Gaulle 69463 LYON CEDEX 06	
Gestionnaire (s'il y a lieu) : Nom : Adresse :	

B CONSOMMATIONS ANNUELLES D'ENERGIE

Période de relevés de consommations considérée : du 01/01/2018 au 01/01/2019

	Consommations en énergies finales (détail par énergie en kWh _{EP})	Consommations en énergie primaire (détail par énergie en kWh _{EP})	Frais annuels d'énergie En € (TTC)
Bois, biomasse			
Electricité	Electrique 42 956.45	110827.64	3 891,85 €
Gaz			
Autres énergies			
Production d'électricité à demeure			
Abonnements			261,62 €
TOTAL		110 827.64	4 153,47 €



Rapport N° : ACM 7197 21.05.19 DP

C DESCRIPTIF DU BÂTIMENT (OU DE LA PARTIE DE BÂTIMENT) ET DE SES EQUIPEMENTS							
C.1 DESCRIPTIF DU BATIMENT (OU DE LA PARTIE DU BATIMENT)							
TYPE(S) DE MUR(S)							
Intitulé	Type	Surface (m ²)	Donne sur	Epaisseur (cm)	Isolation		
Mur 1	Inconnu		Extérieur		Période d'isolation : 2003 (intérieure)		
TYPE(S) DE TOITURE(S)							
Intitulé	Type	Surface (m ²)	Donne sur	Isolation			
Plafond 1	Dalle béton	206.8	Local chauffé	Période d'isolation : 2003 (intérieure)			
TYPE(S) DE PLANCHER(S) BAS							
Intitulé	Type	Surface (m ²)	Donne sur	Isolation			
Plancher 1	Dalle béton	206.8	S/S	Période d'isolation : 2003 (intérieure)			
TYPE(S) DE MENUISERIE(S)							
Intitulé	Type	Surface (m ²)	Donne sur	Présence de fermeture	Remplissage en argon ou krypton		
Porte 1	Bois Opaque pleine	2	Extérieur				
Fenêtre 1	Fenêtres battantes, Menuiserie Alu - double vitrage (e = 10 mm)		Extérieur	Non	Non		
C.2 DESCRIPTIF DU SYSTÈME DE CHAUFFAGE ET DE REFROIDISSEMENT							
TYPE(S) DE SYSTEME(S) DE CHAUFFAGE							
Type de système	Type d'énergie	Puissance nominale	Rendement	Veilleuse	Date de Fabrication	Rapport d'inspection	Individuel / Collectif
Pompe à chaleur air/air	Electrique			Non	2000	Non requis	Collectif
Types d'émetteurs liés aux systèmes de chauffage							
Soufflage d'air chaud par ventilo-convecteurs (surface chauffée : 206.80 m ²) – Système GTC							
TYPE(S) DE SYSTEME(S) DE REFROIDISSEMENT							
Type de système						Surface climatisée (m ²)	
Collective électrique						206.8	

Rapport N° : ACM 7197 21.05.19 DP

C.3 DESCRIPTIF DU SYSTÈME D'EAU CHAUDE SANITAIRE**TYPE(S) DE SYSTEME(S) D'EAU CHAUDE SANITAIRE**

Type de système	Type d'énergie	Puissance nominale	Rendement	Veilleuse	Date de Fabrication	Rapport d'inspection	Individuel / Collectif
Ballon ECS	Electrique			Non	2003	Non requis	Individuel

C.4 DESCRIPTIF DU SYSTÈME DE VENTILATION**TYPE DE SYSTEME DE VENTILATION**

Type de système	Menuiseries sans joint	Cheminée sans trappe
Ventilation mécanique contrôlée	Non	Non

C.5 DESCRIPTIF DU SYSTÈME D'ECLAIRAGE**TYPE DE SYSTEME D'ECLAIRAGE**

Type de système
Tubes néon

C.6 DESCRIPTIF DES AUTRES SYSTEMES**AUTRES EQUIPEMENTS CONSOMMANTS DE L'ENERGIE - AUCUN -****C.7 NOMBRE D'OCCUPANTS : < 300****C.8 DESCRIPTIF DES EQUIPEMENTS UTILISANT DES ENERGIES RENOUVELABLES - AUCUN -**

Quantité d'énergie d'origine renouvelable apportée au bâtiment :	Néant
--	-------

D NOTICE D'INFORMATION**Pourquoi un diagnostic dans les bâtiments publics**

- Pour informer le futur locataire ou acheteur ;
- Pour comparer les 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 :

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 votre collectivité ou 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

- Arrêtez les chauffe-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.

Eclairage

- Profiter au maximum de l'éclairage naturel. Eviter 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 dans 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) ; 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

E RECOMMANDATIONS D'AMELIORATION ENERGETIQUE

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

Projet	Mesures d'amélioration	Commentaires

Commentaires :

Les consommations énergétiques indiquées sont estimées sur la base d'une année d'historique de consommations (2018).

Statut des résultats :

Conformément à la réglementation, les consommations d'énergie indiquées ci-dessus sont estimées à partir des consommations réelles, tous postes de consommation confondus. Aussi, bien que le bâtiment soit placé en E (bâtiment économe), celui-ci n'est pas pour autant mal isolé ou mal équipé. En effet l'usage des locaux peut rendre les consommations d'énergie affichées peu comparables avec un bâtiment standard.

Conseils pour un bon usage :**Chauffage :** Régulation et Programmation

La régulation vise à maintenir la température à une valeur constante. La programmation permet de faire varier cette température de consigne en fonction des besoins et de l'occupation du bâtiment.

Le choix de la température ambiante a une influence importante sur la facture. Il est donc recommandé de couper le chauffage durant les périodes d'inutilisation des locaux.

Toutefois, pour assurer une remontée rapide en température, on dispose d'un contrôle de la température réduite que l'on règle généralement à quelques 3 à 4 degrés inférieurs à la température de confort.

Un programmeur assure automatiquement cette tâche.

Eclairage :

Optez pour des lampes basse consommation.

Evitez les lampes halogènes et les spots.

Nettoyez les lampes et les luminaires poussiéreux : perte jusqu'à 40% de leur efficacité lumineuse

Les travaux sont à réaliser par un professionnel qualifié.

Pour plus d'informations :

www.logement.gouv.fr rubrique performance energetique

www.ademe.fr

F CACHET DU DIAGNOSTIQUEUR

Signature



Etablissement du rapport :

Fait à **CRAPONNE** le **21/05/2019**Cabinet : **DIAG PRO IMMO**Nom du responsable : **ACHARD-HAMELIN Nathalie**Désignation de la compagnie d'assurance : **GAN ASSURANCES**N° de police : **121.312.453**Date de validité : **31/12/2019**Date de visite : **17/05/2019**

Le présent rapport est établi par **HAMELIN NATHALIE** dont les compétences sont certifiées par : **BUREAU VERITAS CERTIFICATION France 60 avenue du Général de Gaulle 92800 PUTEAUX**

N° de certificat de qualification : **8052502**Date d'obtention : **19/03/2018**Version du logiciel utilisé : **AnalysImmo DPE-3CL2012 version 2.1.1**Rapport N° : **ACM 7197 21.05.19 DP**



Certificat Attribué à

Madame Nathalie HAMELIN-ACHARD

Bureau Veritas Certification certifie que les compétences de la personne mentionnée ci-dessus répondent aux exigences des arrêtés relatifs aux critères de certification de compétences ci-dessous posés en application des articles L271-8 et R 271-1 du Code de la Construction et de l'habitation et relatifs aux critères de compétence des personnes physiques réalisant des travaux de diagnostics techniques tels que définis à l'article L271-4 du code précité.

DOMAINES TECHNIQUES

	Références des arrêtés	Date de Certification originale	Validité du certificat*
Arrêtés sans mention	Arrêté du 25 juillet 2015 définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques opérateurs de réparages, d'évaluation préliminaire de l'état de conservation des matériaux et produits constituant de l'habitat, et d'examen visuel après travaux dans les immeubles bâtis et les critères d'accréditation des organismes de certification	30/02/2017	10/12/2021
Arrêtés avec mention	Arrêté du 25 juillet 2015 définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques opérateurs de réparages, d'évaluation préliminaire de l'état de conservation des matériaux et produits constituant de l'habitat, et d'examen visuel après travaux dans les immeubles bâtis et les critères d'accréditation des organismes de certification	30/06/2017	26/06/2021
DPE sans mention	Arrêté du 18 octobre 2000 modifié définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques réalisant le diagnostic de performance énergétique ou l'habilitation de près en compte de la réglementation thermique, et les critères d'accréditation des organismes de certification	03/04/2018	01/04/2023
DPE avec mention	Arrêté du 18 octobre 2000 modifié définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques réalisant le diagnostic de performance énergétique ou l'habilitation de près en compte de la réglementation thermique, et les critères d'accréditation des organismes de certification	18/03/2018	18/03/2023
Eleveurs	Arrêté du 8 juillet 2006 modifié définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques réalisant l'état de l'habitation relative à l'habitat et les critères d'accréditation des organismes de certification	13/10/2018	10/10/2023
Gas	Arrêté du 6 avril 2007 modifié définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques réalisant l'état de l'habitation relative à gaz et les critères d'accréditation des organismes de certification	13/02/2018	12/02/2023

Date : 24/10/2018

Nom du certifié : **Jacques MATILLON, Directeur Général**

Nom de certificat : 8062502



* Sous réserve du respect des dispositions contractuelles et des résultats positifs des surveillances réalisées, ce certificat est valable jusqu'en : voir ci-dessus

Des informations supplémentaires concernant le périmètre de ce certificat ainsi que l'applicabilité des exigences du référentiel peuvent être obtenues en consultant l'organisme.

Pour vérifier la validité de ce certificat, vous pouvez aller sur : www.bureauveritas.com/fr/clients

Adresse de l'organisme certificateur : Bureau Veritas Certification France
60, avenue du Général de Gaulle - Immeuble La Colonne - 92040 Paris La Defense



ASSURANCE RESPONSABILITE CIVILE DIAGNOSTIQUEURS IMMOBILIERS

ATTESTATION D'ASSURANCE

La Compagnie d'assurance, **GAN ASSURANCES**, dont le Siège Social est situé au 8 - 10, RUE D'ASTORG - 75383 PARIS CEDEX 08, atteste que :

Nom ou raison social : **DIAG PRO IMMO SARL**
Adresse ou Siège Social : **7 ter rue Jean Claude Martin
69290 CRAPONNE**

est titulaire d'un contrat d'assurance n° 121 312 453 à effet du 05/08/2013, par l'intermédiaire de **AGENCE MANTES GASSICOURT**, garantissant la Responsabilité Civile Professionnelle dans le cadre de ses activités de :
DIAGNOSTIQUEURS IMMOBILIERS

L'assuré déclare effectuer les diagnostics suivants :

- Amiante (hors activités d'extraction, d'exploitation et d'enlèvement d'amiante) dont Parties Privatives (DAPP)
- Installation intérieure de gaz
- Installation intérieure d'électricité
- DPE (Performance énergétique)
- ERNT (Risques naturels et technologiques)
- CREP (exposition au plomb)
- Détermination des millèmes de copropriété
- Etat avant prêts bancaires réglementés

Ce contrat est conforme aux prescriptions légales et réglementaires en vigueur en France notamment :

- à l'Ordonnance n°2005-855 du 8 juin 2005 modifiée,
- et aux dispositions du Décret n°2006-114 du 5 septembre 2006.

Il est entendu que la garantie n'est effective que pour les personnes physiques certifiées ou morales employant des personnes physiques certifiées ou constituées de personnes physiques certifiées.

La présente attestation est valable du 01/01/2019 au 31/12/2019 à 24 heures.

La présente attestation ne constitue qu'une présomption de garantie. Elle ne peut engager la Compagnie en dehors des clauses et conditions du contrat auquel elle se réfère.

Fait à MANTES, le 27 décembre 2018
Pour Gan Assurances

Site Réseau Info - La Compagnie Française d'Assurances et de Réassurance - Société anonyme au capital de 912 057 430 euros - RCS Paris 642 863 995 - APE 6412Z
Tél. +33 1 47 76 20 00 - www.gan.fr
Gan Assurances est membre des produits de Groupama Gan Vie - Société anonyme au capital de 1 971 303 425 euros (sans plafond variable) - RCS Paris 340 427 414 - APE 6312Z
Siège social : 9-10, rue d'Astorg - 75008 Paris
Enregistrée en France par le Code des Assurances et soumise à l'Autorité de Contrôle Prudentiel et de Résolution (ACPR) - A, place de Roquette - 75 013 Paris - TS43M Paris Cedex 07

3376 - 03/01/2019

Rapport N° : ACM 7197 21.05.19 DP

DIAG PRO IMMO - 116 avenue Pierre Dumond 69290 CRAPONNE
Tel. 06 22 17 34 04 - Email : contact@diagproimmo.fr
N° Siret 793 314 147 00018 - Code APE 7120B

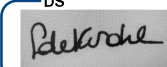
Liste des documents pour validation du KYC du futur preneur

Si le preneur est une personne morale, il devra transmettre :

- Un extrait KBIS récent (numéro de RCS, date de création de la société) ;
- Rib d'une banque localisée en FR ou UE
- les statuts à jour de la société preneuse
- les procès-verbaux de nomination du ou des mandataires de la société preneuse avec leurs pouvoirs
- les pièces d'identités du ou des mandataires
- l'attestation de résidence fiscale (EAI) de la société preneuse
- Dernier rapport annuel d'AG ;
- Dernier rapports financiers ou de gouvernance ;
- Organigramme complet avec explication sur toute la chaine de détention pour chaque société ou fonds intervenant dans le schéma
- formulaire W9 en cas de Us Person (la certification du statut de "résident US") et formulaire W8 pour les non US : autocertification du statut fiscal si le preneur perçoit des revenus de l'étranger
- Formulaire DBE -S -1 (formulaire relatif aux bénéficiaires effectifs) et le cas échéant, le formulaire DBE-S-2
- Une copie de la carte d'identité ou passeport valide, un justificatif de domicile, une attestation de résidence fiscale EAI du(des) bénéficiaire(s) effectif(s)
- Certificat de goodstanding ou wolsberg ou à défaut de faire partie de ce groupement, une attestation sur l'honneur attestant du respect des principes de la lutte anti-blanchiment (un modèle peut être communiqué sur simple demande) :

Si le preneur est une personne physique, il devra transmettre :

- Copie CNI ou passeport valide ;
- Justificatif de domicile ;
- mode de financement
- Formulaire W9 si US Person
- Attestation de résidence fiscale EAI ;
- RIB d'une banque localisée en FR ou UE

DS  DS 