

AVENANT AU BAIL COMMERCIAL

ENTRE LES SOUSSIGNÉS :

SCI ANTIGONE au capital de 762,25 € dont le siège social est sis 33 rue de Beauregard 17137 NIEUL-SUR-MER inscrite au RCS de LA ROCHELLE sous le numéro 418 120 275 représentée par son Gérant Monsieur Serge CAYROL dûment habilité et qui se porte fort des présentes

Ci-après dénommée le "BAILLEUR",

ET

SAS VENISE en cours de constitution au RCS dont le siège social sera 22 avenue Marcel Dassault 33000 BORDEAUX représentée par son Président Monsieur Eric LABROUSSE dûment habilité et qui se porte fort des présentes

Ci-après dénommée "le PRENEUR",

PRÉAMBULE

Le 29/03/2019, il a été signé un bail commercial pour les locaux situés sis commune de BORDEAUX dont les principales caractéristiques sont les suivantes :

- prise d'effet du bail au 1^{er} avril 2019
- loyer annuel de 45 600 € HT
- dépôt de garantie versé de 11 400 €
- révision annuelle du loyer sur la base INSEE de l'indice des loyers commerciaux du 3^e trimestre 2018 soit 113,45

SIEGE SOCIAL PRENEUR

22 avenue Marcel Dassault 33300 BORDEAUX

DÉSIGNATION

Commune de BORDEAUX 33300, îlot Galilée, 22 avenue Marcel Dassault dans le quartier de Bordeaux Lac

Les autres clauses du bail restent inchangées

Fait à Bordeaux, le
en trois exemplaires originaux

LE PRENEUR

LE BAILLEUR

CELIMO

11 cours de l'Intendance
33000 BORDEAUX
Tél. : 05 56 48 44 44
Fax : 05 56 48 44 45

BAIL COMMERCIAL
(Soumis aux articles L 145.1 et suivants du Code de Commerce)

ENTRE LES SOUSSIGNES

SCI ANTIGONE au capital de 762,25 € dont le siège social est sis 33 rue de Beauregard 17137 NIEUL-SUR-MER inscrite au RCS de LA ROCHELLE sous le numéro 418 120 275 représentée par son Gérant Monsieur Serge CAYROL dûment habilité et qui se porte fort des présentes

Ci-après dénommée le "BAILLEUR",

ET

SAS VENISE en cours de constitution au RCS dont le siège social sera 22 avenue Marcel Dassault 33000 BORDEAUX représentée par son Président Monsieur Eric LABROUSSE dûment habilité et qui se porte fort des présentes

Ci-après dénommée "le PRENEUR",

Lesquels affirment avoir la plénitude de leurs droits et capacités, déclarant notamment :

- Ne pas être en état de tutelle,
- Ne pas être en cessation de paiements, redressement judiciaire ou liquidation de biens.

IL EST PRÉALABLEMENT EXPOSÉ QUE :

Le BAILLEUR déclare que les biens loués ne font l'objet d'aucune mesure d'expropriation en cours, que ces biens ne sont pas situés dans un secteur de rénovation et plus généralement, qu'aucune mesure actuelle d'urbanisme n'est susceptible de remettre en cause la jouissance résultant du présent bail.

CECI EXPOSÉ IL EST ARRÊTÉ ET CONVENU CE QUI SUIIT :

Le BAILLEUR fait bail et donne à loyer selon les conditions générales et particulières figurant ci-après :

SOMMAIRE

CONDITIONS GÉNÉRALES.....	3
ARTICLE 1 - Bail.....	3
ARTICLE 2 - Désignation.....	3
ARTICLE 3 - État des lieux	3
ARTICLE 4 - Durée	4
ARTICLE 5 - Destination - activité	4
ARTICLE 6 - Loyer	5
ARTICLE 7 - Charges et prestations.....	5
ARTICLE 8 - Dépôt de garantie.....	7
ARTICLE 9 - Indexation.....	8
ARTICLE 10 - Intérêts de retard	8
ARTICLE 11 - Conditions générales d'occupation.....	9
ARTICLE 12 - Travaux – réparations - embellissements	9
ARTICLE 13 - Diagnostics techniques.....	11
ARTICLE 14 - Utilisation des parties privées et communes	12
ARTICLE 15 - Garnissement	13
ARTICLE 16 - Cession - Nantissement - Sous-location	13
ARTICLE 17 - Charges et obligations de ville, de police, de voiries et de copropriété	14
ARTICLE 18 - Sinistres	14
ARTICLE 19 - Restitution des locaux.....	15
ARTICLE 20 - Droit de préemption du locataire	15
ARTICLE 21 - Assurances.....	15
ARTICLE 22 - Clause résolutoire	17
ARTICLE 23 - Frais et enregistrement.....	18
ARTICLE 24 - T.V.A	18
ARTICLE 25 - Domiciliation bancaire	19
 CONDITIONS PARTICULIÈRES	 20
ARTICLE 26 - Désignation	20
ARTICLE 27 - Durée du bail.....	20
ARTICLE 28 - Destination - Activité.....	20
ARTICLE 29 - Loyer.....	20
ARTICLE 30 - Indice.....	20
ARTICLE 31 - Charges.....	21
ARTICLE 32 - Dépôt de garantie	21
ARTICLE 33 - Fiscalité.....	21
ARTICLE 34 - Attribution de juridiction	21
ARTICLE 35 - Élection de domicile	21
ARTICLE 36 - Annexes	21

CONDITIONS GÉNÉRALES

ARTICLE 1 - BAIL

Le BAILLEUR fait bail et donne à loyer au PRENEUR qui accepte, les locaux désignés à l'article 26 des présentes. Le présent bail est consenti par le BAILLEUR et accepté par le PRENEUR dans le cadre des dispositions des articles L.145-1 et suivants du Code de commerce, et R.145-1 et suivants du Code de commerce ainsi que des dispositions non abrogées du décret n°53-960 du 30 septembre 1953, à l'exclusion de tous autres statuts (baux professionnels, baux civils, etc.) et sous celles qui suivent, que les Parties s'engagent à observer ou subir.

Elles seront applicables tant au PRENEUR qu'à tous les cessionnaires ou autres occupants réguliers des lieux et tant au présent bail qu'à ceux qui feront suite.

ARTICLE 2 - DÉSIGNATION

2.1 Les locaux objets du présent bail sont décrits à l'article 26, tels au surplus que le tout se poursuit et se comporte sans qu'il soit nécessaire d'en faire une plus ample désignation, le PRENEUR déclarant bien connaître les lieux pour les avoir visités en vue des présentes et les trouver conformes à l'exercice de son activité prévue à l'article 28.

2.2 Il est précisé que toute différence entre les cotes et surfaces mentionnées au présent bail, ou résultant du plan ci-annexé et les dimensions réelles des lieux, ne saurait justifier réduction ou augmentation de loyer, les parties se référant à la consistance des lieux tels qu'ils existent.

2.3 Il est en outre rappelé qu'en conformité avec les usages en matière d'immeubles commerciaux et de convention formelle, sera prise en compte dans la superficie des locaux loués une quote-part des parties communes calculée en fonction des surfaces relatives des différents occupants de l'immeuble, ce que le PRENEUR accepte expressément.

2.4. Il est précisé que lesdits locaux sont réputés matériellement et juridiquement indivisibles dans la commune intention des parties.

ARTICLE 3 - ÉTAT DES LIEUX

Conformément aux dispositions de l'article L.145-40-1 du Code de commerce, à la prise de possession des lieux et lors de leur restitution, un état des lieux sera établi contradictoirement et amiablement entre les parties. À défaut, il sera établi par un huissier de justice, aux frais du PRENEUR si ce dernier refusait de l'établir amiablement.

Il devra être annexé au bail.

CS 3/21

EL

ARTICLE 4 - DURÉE

4.1 Conformément aux dispositions des articles L.145-1 à L.145-60 du Code de commerce, le bail commercial a une durée minimale de neuf (9) ans.

Le présent bail est consenti pour la durée mentionnée à l'article 27 qui commencera à courir à la date d'effet prévue au même article.

4.2 Il cessera dans les conditions fixées par la législation sur les baux à usage commercial. Conformément aux dispositions de l'article L.145-4 du Code de Commerce, Le PRENEUR aura la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale dans les conditions prévues à l'article 145-9 du Code du Commerce, c'est-à-dire en avisant le BAILLEUR par acte extra judiciaire ou par lettre recommandée avec accusé de réception, six mois avant chaque échéance triennale.

Le présent bail est conclu pour une durée de 9 ans.

4.3. Le BAILLEUR, pour sa part, disposera d'une faculté de résiliation triennale s'il entend invoquer les dispositions des articles L 145-18, L 145-21, et L 145-24 du Code de Commerce.

ARTICLE 5 - DESTINATION - ACTIVITÉ

5.1 Le PRENEUR devra utiliser les locaux sus-désignés à l'usage prévu à l'article 28, dans le cadre de son activité telle que mentionnée au même article 28.

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

5.3 Le PRENEUR s'engage à maintenir les locaux loués en état permanent d'exploitation personnelle, effective et normale.

L'autorisation donnée au PRENEUR d'exercer certaines activités n'implique, de la part du BAILLEUR, aucune garantie, ni diligence pour l'obtention des autorisations administratives qui pourraient lui être par ailleurs nécessaires à quelque titre que ce soit, le BAILLEUR ne pouvant en conséquence, encourir aucune responsabilité en cas de refus ou retard dans l'obtention de ces autorisations.

5.4 Le BAILLEUR se réserve expressément le droit de louer à son gré les autres locaux de l'immeuble quels qu'ils soient, comme bon lui plaira, à qui bon lui semblera et pour quelque utilisation que ce soit, y compris l'exercice d'activités concurrentes de celles exercées par le PRENEUR.

Au cas où le PRENEUR croirait avoir à se plaindre de la concurrence commerciale d'un autre locataire, il n'aura de recours que contre ledit locataire et, réciproquement, il devra supporter seul les actions des autres locataires qui croiraient avoir des plaintes à faire valoir contre lui.

Le BAILLEUR, en tout état de cause, ne sera tenu qu'à justifier des termes du bail.

CS

4/21

EL

ARTICLE 6 - LOYER

Le présent bail est en outre consenti moyennant le loyer principal annuel stipulé à l'article 29 que le PRENEUR s'oblige à payer au BAILLEUR ou à son mandataire, par virement, en quatre termes de paiement égaux et d'avance les 1^{er} janvier, 1^{er} avril, 1^{er} juillet et 1^{er} octobre de chaque année.

Par dérogation le paiement du premier terme aura lieu à la date figurant à l'article 29, au prorata temporis jusqu'à la fin du trimestre commencé.

Le loyer sera majoré de la T.V.A, au taux en vigueur à la date d'exigibilité du loyer. Tous paiements auront lieu au domicile du BAILLEUR, ou en tout autre endroit indiqué par lui.

ARTICLE 7 - CHARGES ET PRESTATIONS

Un inventaire précis et limitatif des catégories de charges et d'impôts, taxes et redevances, avec indication de leur répartition entre le BAILLEUR le PRENEUR, est ci-après annexé.

À ce titre,

- Contribution - Impôt - Taxes - Frais

Le PRENEUR devra rembourser au BAILLEUR les taxes, impôts et redevances liés à l'usage des locaux, de l'immeuble ou aux services dont il bénéficie directement ou indirectement.

Il devra donc rembourser au Bailleur la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, la taxe d'écoulement à l'égout, la taxe de balayage, toutes nouvelles contributions, taxes municipales ou autres et augmentations d'impôts pouvant être créées, de quelque nature et sous quelque dénomination que ce puisse être liées à l'usage des locaux, et/ou de l'immeuble.

Il devra également rembourser au BAILLEUR, la taxe foncière grevant les locaux loués ainsi que les taxes additionnelles.

- Entretien

Le PRENEUR devra assurer l'entretien et les réparations courantes, dites dépenses locatives, sauf les dépenses de ravalement et de réfections extérieures ayant un caractère obligatoire ou non, sauf les grosses réparations prévues à l'article 606 du Code Civil.

Le PRENEUR aura à sa charge :

- Les frais d'exploitation, matériel, entretien courant, menues réparations.
- Les redevances des contrats d'entretien et les fournitures nécessaires au bon fonctionnement des installations techniques. Les frais d'achat des produits d'entretien des parties communes de l'immeuble.
- Les frais d'entretien du matériel de lutte contre l'incendie et de secours et de tout équipement de sécurité et de télésurveillance des installations.
- Les frais de dératisation, de désinfection, et de désinsectisation des parties communes.
- Les frais d'entretien des portes de parkings et barrières, des espaces verts et s'il y a lieu, la décoration florale.

es 5/21
EL

- **Électricité**

Le PRENEUR aura à sa charge :

- Les dépenses courantes d'électricité des parties privatives et la quote-part des dépenses parties communes de l'immeuble, ainsi que le remplacement des ampoules et des tubes d'éclairage des parties communes, l'entretien des minuteriers et installations électriques.
- Les dépenses relatives aux contrôles obligatoires des installations électriques.
- La pose, l'entretien et les relevés des compteurs divisionnaires le cas échéant.

- **Ascenseurs**

Le PRENEUR aura à sa charge la quote-part :

- Des redevances du contrat d'entretien des ascenseurs et monte-charges.
- Des frais d'abonnement, d'exploitation, entretien courant, menues réparations et fournitures nécessaires au bon fonctionnement.
- Des frais d'électricité (éclairage et force motrice).

- **Chauffage - Climatisation**

Le PRENEUR aura à sa charge la quote-part :

- Des frais de chauffage et de climatisation, s'il y a lieu, de combustible, d'électricité, les frais d'entretien complet d'exploitation, les réparations ainsi que les salaires, charges sociales du personnel chargé de l'entretien et des réparations. Toutes dépenses nécessaires au chauffage des parties privatives et communes de l'immeuble.
- Des dépenses relatives aux contrôles des installations.

- **Personnel**

Le PRENEUR aura à sa charge la quote-part :

- Des frais de main-d'œuvre, salaires, charges sociales et fiscales du personnel chargé de la surveillance et de l'exécution des tâches concernant des services ou des prestations, dont la récupération est prévue au présent contrat.
- Du salaire, frais et charges du personnel assurant une fonction d'accueil, répartis intégralement au prorata des tantièmes affectés à chaque local.
- Des frais de main d'œuvre, salaires, charges sociales du personnel nécessaire à l'entretien et à la propreté des parties communes et sanitaires ainsi que tout le personnel suppléant ou intérimaire.
- Du service d'un standard téléphonique et de toutes autres installations de télécommunications, s'il y a lieu.
- Des frais de main d'œuvre, salaires, charges sociales du personnel assurant la sécurité et le gardiennage des parties communes de l'immeuble, s'il y a lieu.

- **Eau**

Le Preneur aura à sa charge la quote-part :

- Des consommations des parties communes et privatives, taxes d'assainissement, frais et taxes annexes.
- Des frais de location, dépose d'entretien et de relevés de compteurs.
- Des frais d'entretien de la robinetterie.

6/21
EL

7.2 Le remboursement des charges s'effectuera par appel d'une provision trimestrielle versée par le PRENEUR avec chaque terme, d'un montant fixé, pour l'année civile en cours à l'article 31, le BAILLEUR se réservant, soit en cas de nouvelle dépense ne figurant pas au précédent exercice, soit en cas de variation des prix ou de variation des consommations intervenant en cours d'année, de réviser la provision.

7.3 À la clôture de chaque période annuelle, le montant des provisions versées sera régularisé en fonction des dépenses réelles à l'aide des clés de répartition auxquelles le PRENEUR reconnaît adhérer sans réserve.

7.4 Le PRENEUR pourra, sur rendez-vous, prendre connaissance auprès du BAILLEUR ou de son mandataire, aux horaires de bureaux, des comptes de répartition des dépenses, mais il est formellement convenu que, sans préjudice de ses droits et recours, le PRENEUR ne pourra surseoir, en tout ou partie, au règlement de sa quittance et de ses accessoires prétextant un désaccord sur le montant de ses charges.

7.5 Le BAILLEUR se réserve la possibilité de faire acquitter les charges par le PRENEUR directement entre les mains de son mandataire chargé de la gestion de l'immeuble, le loyer principal continuant à être perçu directement par le BAILLEUR.

7.6. Le BAILLEUR conservera à sa charge :

- Les dépenses relatives aux grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code civil ainsi que le cas échéant les honoraires liés à la réalisation de ces travaux,
- Les dépenses relatives aux travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté ou de mettre en conformité avec la réglementation le bien loué ou l'immeuble dans lequel il se trouve, dès lors qu'ils relèvent des grosses réparations susvisées,
- Les impôts, notamment la CET, les taxes et redevances dont le redevable légal est le BAILLEUR, à l'exception de la taxe foncière et des taxes additionnelles ainsi que des impôts, taxes et redevances liés à l'usage du local ou de l'immeuble ou à un service dont le PRENEUR bénéficie directement ou indirectement visés à l'article 7.1.1 ci-dessus.

7.7. Un état récapitulatif annuel incluant la liquidation et la régularisation des comptes de charges sera communiqué chaque année au PRENEUR dans le délai de trois mois à compter de la reddition des charges de copropriété sur l'exercice annuel.

ARTICLE 8 - DÉPÔT DE GARANTIE

8.1 Pour garantir l'exécution des obligations lui incombant, Le PRENEUR verse ce jour au BAILLEUR, qui le reconnaît, une somme indivisible équivalente à un quart du loyer annuel, déterminé à l'article 31.

7/21
EL

8.2 Ce dépôt de garantie sera conservé par le BAILLEUR pendant toute la durée du bail ne sera ni productif d'intérêts, ni imputable sur la dernière échéance de loyer, et sera remboursable après le départ du PRENEUR, sous réserve d'exécution par lui de toutes les clauses et conditions du bail, notamment après exécution des travaux de remise en parfait état des locaux loués.

8.3 Lors de l'indexation du loyer ci-dessus fixé, le présent dépôt de garantie sera réajusté proportionnellement au nouveau loyer, et dans les mêmes conditions, de manière à toujours correspondre à un quart du loyer annuel.

8.4 Dans le cas de résiliation judiciaire ou de plein droit du présent bail, par suite d'inexécution par le PRENEUR de ses engagements, ou pour une cause quelconque imputable au PRENEUR, ledit dépôt restera acquis au BAILLEUR au titre de premiers dommages intérêts sans préjudice de tous autres.

ARTICLE 9 - INDEXATION

9.1 Le loyer de base stipulé à l'article 29 sera ajusté automatiquement, au 1^{er} avril de chaque année et pour la première fois le 1^{er} avril suivant la date de prise d'effet du bail, en fonction des variations de l'Indice des Loyers Commerciaux (ILC) publié trimestriellement par l'INSEE.

9.2 L'indice de base retenu est précisé à l'article 30 ci-après.

9.3 La présente indexation constitue une condition essentielle et déterminante du bail sans laquelle il n'aurait pas été consenti.

9.4 Au cas où l'indice contractuel de comparaison ne serait pas encore publié à la date prévue pour la révision annuelle, le loyer exigible serait calculé provisoirement en prenant pour indice de comparaison le dernier indice connu à cette date et une régularisation serait opérée lors de la publication de l'indice.

9.5 En cas de modification ou de remplacement de l'indice choisi, le nouvel indice sera de plein droit substitué à l'ancien dans les conditions et selon le coefficient de raccordement publié.

9.6 En cas de suppression pure et simple de l'indice ci-dessus choisi, il serait remplacé par un nouvel indice équivalent, fixé d'un commun accord entre les parties.

ARTICLE 10 - INTERÊTS DE RETARD

10.1 En cas de non-paiement à échéance du loyer dû par le PRENEUR ou de toute autre somme due en vertu du présent bail et qui n'aurait pas été réglée dans les délais requis, le BAILLEUR percevra de plein droit et huit jours après une mise en demeure préalable demeurée infructueuse, outre une majoration forfaitaire de 10 % du montant de la quittance de loyer, un intérêt de retard calculé prorata temporis au taux de base de la banque du BAILLEUR majoré de 2 points, tout mois commencé étant dû en entier.

10.2 Toute sommation ou commandement délivré par le BAILLEUR au PRENEUR par acte d'huissier sera à la charge du PRENEUR, ainsi que tous autres actes judiciaires ou extra-judiciaires consécutifs à la non-exécution ou la non observation de l'une quelconque des clauses du bail.

8/21
EL

ARTICLE 11 - CONDITIONS GÉNÉRALES D'OCCUPATION

11.1 Le PRENEUR devra jouir des locaux, suivant leur destination et dans le cadre de son activité telle qu'elle est indiquée à l'article 28.

Il ne pourra en aucun cas rien faire ou laisser faire qui puisse les détériorer et il devra prévenir immédiatement le BAILLEUR de toute atteinte qui serait portée à la propriété, de toutes dégradations et détériorations qui viendraient à se produire dans les locaux loués.

11.2 Le PRENEUR prendra les lieux, objet du présent bail, dans l'état où ils se trouvent au moment de l'entrée en jouissance, sans pouvoir exiger du BAILLEUR, pendant toute sa durée, aucune mise en état ni aucune réparation de quelque nature ou de quelque importance que ce soit, sauf les grosses réparations, telles que prévues à l'article 606 du Code Civil.

11.3 Le PRENEUR sera tenu d'effectuer dans les lieux loués, pendant toute la durée du bail et à ses frais, toutes les réparations courantes et les travaux d'entretien, le nettoyage et, en général, toute réfection ou tout remplacement dès qu'ils s'avèreront nécessaires, pour quelque cause que ce soit

11.4 Il devra, en outre, entretenir tous équipements spécifiques, tels que climatisation, ventilations, installations électriques et téléphoniques, câblage informatique ou autre, conformément aux normes en vigueur, et les rendre en parfait état d'utilisation. Dans l'hypothèse d'un entretien commun à l'ensemble des utilisateurs de l'immeuble la signature du présent bail emporte par elle-même adhésion du PRENEUR aux contrats ou abonnements souscrits.

11.5 Il devra souscrire à ses frais tous abonnements prescrits par la réglementation pour assurer le fonctionnement, la maintenance, le contrôle et l'entretien des installations de sécurité et de prévention de telle manière que le BAILLEUR ne puisse être recherché ou inquiété par quiconque à ce sujet.

11.6 Il devra également assurer le fonctionnement dans les locaux loués, en liaison avec la copropriété ou le gestionnaire de l'immeuble, d'un service de sécurité et de prévention conforme, dans son effectif et sa qualification, aux exigences administratives.

11.7 Il devra, en fin de bail, remettre les lieux loués en parfait état de réparation et d'entretien dans les conditions prévues au présent article.

11.8 À défaut d'exécution de ces obligations, Le BAILLEUR pourra se substituer au PRENEUR et les faire réaliser par une entreprise de son choix, aux frais exclusifs du PRENEUR, sans préjudice de tous frais de remise en état consécutifs à des dommages causés par l'inobservation des dispositions de la présente clause.

ARTICLE 12 - TRAVAUX - RÉPARATIONS – EMBELLISSEMENTS

12.1 Le PRENEUR devra souffrir et laisser faire, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité, ni diminution de loyer, tous travaux de réparation, reconstruction, surélévation, agrandissements et autres, que le BAILLEUR jugerait nécessaires, en cours de bail dans les lieux loués, quelles qu'en soient la nature et la durée, cette dernière excédât-elle 21 jours, et ce, par dérogation expresse à l'article 1724 du Code civil, à condition toutefois que les travaux ne gênent pas le libre accès des lieux loués.

12.2 Le PRENEUR s'engage à supporter de la même manière, les travaux qui seraient exécutés sur la voie publique ou dans les immeubles voisins, alors même qu'il en résulterait une gêne pour la jouissance des locaux et sauf à exercer personnellement un recours contre l'administration, l'entrepreneur des travaux ou les propriétaires voisins, sans que le BAILLEUR ne soit jamais ni recherché ni inquiété à ce sujet.

12.3 Le BAILLEUR, le mandataire ou le syndicat de copropriété aura le droit d'installer, entretenir, utiliser, réparer, remplacer, les tubes conduites, câbles, fils et équipement de toute nature pouvant même desservir d'autres parties de l'ensemble immobilier et qui traverseraient les lieux loués.

12.4 Le PRENEUR déplacera, à ses frais et sans délai, son mobilier et déposera tous coffrages et décorations ainsi que les installations qu'il aurait faites et dont l'enlèvement serait utile pour la recherche et la réparation des fuites de toute nature, des fissures et en général, pour l'exécution de tous travaux.

12.5 Le PRENEUR devra faire effectuer, à sa charge et sous sa responsabilité, tous travaux, quelles qu'en soient l'importance et la nature, qui seraient imposés par des dispositions législatives ou réglementaires, quand bien même l'obligation de les effectuer résulterait de leur structure ou de leur état et non de leur utilisation spécifique sauf dans l'hypothèse où lesdits travaux relèveraient de l'article 606 du Code civil.

12.6 Le PRENEUR pourra effectuer dans les lieux loués, tous les travaux d'équipement et d'installations qui lui paraîtraient nécessaires, à la condition que ces travaux ne puissent ni changer la destination de l'immeuble, ni nuire à sa solidité.

12.7 Tous les travaux comportant changement de distribution, démolitions ou percements de murs, de poutres ou de planchers, devront faire l'objet d'une autorisation préalable et écrite du BAILLEUR.

12.8 Dans ce cas, les travaux devront être exécutés aux frais, risques et périls exclusifs du PRENEUR et sous la surveillance d'un architecte ou d'un bureau d'études techniques agréé par le BAILLEUR et dont les honoraires seront supportés par le PRENEUR.

12.9 Tous les travaux, embellissements, améliorations, installations et constructions quelconques, y compris, le cas échéant, ceux qui pourraient être imposés par les dispositions législatives ou réglementaires, faits par le PRENEUR en cours de bail, deviendront lors du départ du PRENEUR, ou de ses ayants cause, la propriété du BAILLEUR sans indemnité et sans préjudice du droit qui est réservé audit BAILLEUR d'exiger la remise des lieux, en tout ou partie, dans l'état primitif, aux frais du PRENEUR, même pour les travaux expressément autorisés par le BAILLEUR.

12.10 Il est toutefois précisé, en tant que de besoin, que les équipements, matériels et installations, non fixés à demeure, et qui de ce fait ne peuvent être considérés comme immeuble par destination, resteront la propriété du PRENEUR et devront être enlevés par lui, lors de son départ, à charge pour lui de remettre les lieux en état, après cet enlèvement.

ARTICLE 13 - DIANOSTICS TECHNIQUES

Les diagnostics techniques sont en cours de réalisation et comprendront :

13.1 État des risques naturels, miniers ou technologiques

Conformément aux dispositions de l'article L 125-5 du Code de l'Environnement, est annexé aux présentes un état des risques naturels ou technologiques ainsi qu'une éventuelle déclaration des sinistres pour lesquels une indemnisation est intervenue au titre des catastrophes naturelles ou technologiques.

Le BAILLEUR déclare que les biens objet des présentes ne sont pas situés dans une zone couverte par un plan de prévention des risques technologiques, prescrit ou approuvé,

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).

13.2 Protection de l'environnement

Le BAILLEUR déclare qu'à sa connaissance le bâtiment dans lequel se trouvent le local objet des présentes et son terrain d'assiette n'ont pas été utilisés aux fins d'une activité nuisible pour l'environnement ou réglementée dans ce cadre, et notamment qu'ils n'ont accueilli aucune installation classée ou autorisée ou simplement déclarée.

De son côté, le PRENEUR devra informer le BAILLEUR de tout projet qui, bien que conforme à la destination convenue entre les parties, pourrait avoir une incidence au titre de la législation ou de la réglementation applicable en matière d'environnement.

Pendant toute la durée des relations contractuelles constituées par les présentes, le PRENEUR restera seul responsable de tous dommages causés à l'environnement par son exploitation.

Enfin, le PRENEUR, ayant l'obligation de remettre au BAILLEUR en fin de bail le bien loué exempt de substances dangereuses pour l'environnement, il supportera en tant que de besoin toutes les conséquences juridiques et financières d'une éventuelle remise en état des locaux.

13.3 Diagnostic de Performance Énergétique

En vertu des dispositions des articles L 134-1 à L 135-5, et R 134-1 à R 134-5 du Code de la construction et de l'habitation, un diagnostic de performance énergétique (D.P.E.) est un document qui comprend la quantité d'énergie effectivement consommée ou estimée pour une utilisation standardisé du bâtiment ou de la partie de bâtiment et une classification en fonction des valeurs de références, afin que les consommateurs puissent comparer et évaluer sa performance énergétique. Il est accompagné de recommandation destinée à améliorer cette performance.

Il devra être remis au locataire. Par conséquent, le BAILLEUR remettra au PRENEUR, qui le reconnaît, le D.P.E.

13.4 Amiante

Le BAILLEUR déclare que les recherches effectuées, conformément à l'article R.1334- 24 du Code de la Santé Publique, n'ont pas révélé la présence d'amiante, ainsi qu'il résulte du rapport technique qui est en cours de réalisation.

ARTICLE 14 - UTILISATION DES PARTIES PRIVÉES ET COMMUNES

14.1 Sous réserve d'avoir été informé au moins 48 h à l'avance, pendant toute la durée du bail, le PRENEUR devra laisser les représentants du BAILLEUR visiter les lieux loués à tout moment, pour s'assurer de leur état et fournir à première demande du BAILLEUR, toutes les justifications qui pourraient lui être demandées de la bonne exécution des conditions du bail.

14.2 Sous réserve d'avoir été informé au moins 48h à l'avance le PRENEUR devra laisser visiter les lieux par le BAILLEUR ou ses représentants, en cas de résiliation de bail, pendant une période de six mois précédant la date effective de son départ, et souffrir l'apposition d'écriteaux ou d'affiches, à tels emplacements convenant au BAILLEUR pendant la même période.

Le PRENEUR fera son affaire personnelle du gardiennage et de la surveillance des locaux loués.

14.3 Le PRENEUR ne pourra tenir en aucun cas pour responsable le BAILLEUR pour tous vols qui pourraient être commis chez lui, et il ne pourra réclamer audit BAILLEUR de ce chef aucune indemnité, ni dommages et intérêts, ni aucune diminution du loyer.

14.4 Le PRENEUR ne devra faire dans les lieux loués aucun bruit susceptible de gêner les autres occupants.

14.5 Le PRENEUR ne pourra faire dans les lieux loués ou toute autre partie de l'immeuble aucune vente publique de meubles, matériels ou autres objets.

14.6 Le PRENEUR ne pourra déposer ou laisser séjourner même temporairement dans les vestibules, escaliers ou autres lieux communs avec d'autres locataires ni caisses ni ballots ni marchandises ni objets mobiliers ou autres.

Le PRENEUR ne laissera pénétrer et stationner aucun véhicule dans la cour de l'immeuble, sauf aux emplacements prévus à cet effet.

Le PRENEUR ne pourra exposer aux fenêtres et aux murs de l'immeuble aucun panneau ou objet de quelque nature qu'il soit.

Le PRENEUR ne pourra introduire dans les locaux de matières dangereuses, aucun produit explosif et particulièrement inflammable.

Le PRENEUR ne pourra faire venir aucun animal dans les lieux loués.

14.7 Le PRENEUR veillera à ce que la tranquillité et la bonne tenue de l'ensemble immobilier ne soient troublées en aucune manière de son fait ou de celui de son personnel ou de ses visiteurs.

Le PRENEUR déposera les ordures à l'endroit et aux heures indiqués à cet effet. Il devra, en outre, faire son affaire personnelle de l'enlèvement des déchets de papier.

14.8 Le PRENEUR ne pourra prétendre à aucune réduction de loyer en cas de suppression du ou des gardiens s'il en existe et ne pourra rendre le BAILLEUR responsable des faits commis par ce ou ces gardiens.

14.9 Le PRENEUR ne pourra prétendre à aucune réduction de loyer en cas de suppression temporaire ou réduction des services collectifs, tels que l'eau, le gaz, l'électricité, le téléphone, le chauffage, les ascenseurs, monte-charges...

14.10 Le PRENEUR ne pourra faire supporter aux planchers une charge supérieure à leur résistance, sous peine d'être responsable de tous désordres ou accidents.

14.11 Le PRENEUR ne pourra installer une machinerie, quelle qu'en soit la source d'énergie, sauf autorisation spéciale et écrite du BAILLEUR, à l'exception des machines de bureaux. Le PRENEUR, en cas d'autorisation, fera son affaire personnelle, à ses risques, périls et frais, de toutes réclamations faites par les voisins ou les tiers, notamment pour bruits, odeurs, chaleur ou trépidations.

14.12 En cas d'expropriation, pour cause d'utilité publique, il ne pourra rien réclamer au BAILLEUR, tous les droits du PRENEUR étant réservés contre la partie expropriante.

14.13 Une tolérance ne devra jamais être considérée comme un droit, même avec le temps, le BAILLEUR pouvant toujours y mettre fin.

ARTICLE 15 - GARNISSEMENT

Les lieux loués devront être garnis en tout temps de matériels, mobilier et marchandises en quantité et valeur suffisantes pour répondre et servir à toute époque de garantie au BAILLEUR du paiement du loyer et de l'ensemble des charges et obligations du présent bail.

ARTICLE 16 - CESSION – NANTISSEMENT - SOUS-LOCATION

16.1 Le PRENEUR ne pourra céder ou apporter ses droits au présent bail à toute autre personne sauf à l'acquéreur de la totalité de son fonds de commerce ou de son entreprise, sauf accord préalable écrit du BAILLEUR.

16.2. Le BAILLEUR devra être appelé à intervenir à la cession, il sera donc avisé un mois avant ladite cession. Ces cessions intervenant dans le cadre de l'article L.145-16 du Code du Commerce, devront être notifiées au BAILLEUR par acte extrajudiciaire au plus tard un mois après la signature.

16.3 Le PRENEUR devra alors rester garant solidaire du cessionnaire et tous cessionnaires successifs tant pour le paiement du loyer, des charges et accessoires, que pour le respect des conditions du présent bail pendant une durée de 3 ans après la date de cession et selon l'article L415-16-2 du Code du Commerce.

16.4 Cette stipulation s'applique à tous les cas de cession, sous quelque forme que ce soit, comme à l'apport du droit au bail à toute société quelconque, que cet apport soit fait à une nouvelle société ou à une société préexistante.

16.5 Toute sous-location totale ou partielle des locaux au profit de tiers est interdite sauf accord expresse du BAILLEUR.

ARTICLE 17 - CHARGES ET OBLIGATIONS DE VILLE, DE POLICE, DE VOIRIES ET DE COPROPRIÉTÉ

17.1 Le PRENEUR devra payer les contributions personnelles mobilières, les taxes locatives existantes ou à créer et autres de toute nature le concernant particulièrement, relatives aux locaux loués, auxquelles les locataires sont ou pourront être assujettis.

17.2 Le PRENEUR devra satisfaire à toutes les charges de ville, de police et de voirie, le tout de manière à ce que le BAILLEUR ne puisse aucunement être inquiété ni recherché à ce sujet.

17.3 Le PRENEUR ne pourra installer ni plaque, ni enseigne, store et installation quelconque intéressant l'aspect extérieur de l'immeuble, sans l'accord préalable et écrit du BAILLEUR, étant toutefois précisé que le PRENEUR fera son affaire personnelle des autorisations administratives nécessaires et du règlement des taxes qui pourraient être exigés de ce fait, de façon à ce que le BAILLEUR ne soit jamais ni inquiété ni recherché à ce sujet.

17.4 Si l'immeuble est soumis au statut de la copropriété, le PRENEUR s'oblige à respecter et à faire respecter les obligations découlant de l'existence d'un règlement de copropriété de l'immeuble (dont il reconnaît qu'un exemplaire lui a été remis).

ARTICLE 18 - SINISTRES

18.1 Dans le cas où, à la suite d'un incendie, d'une explosion, quelle qu'en soit l'origine, d'un sinistre quelconque, les locaux donnés à bail viendraient à être détruits en totalité, la présente convention serait résiliée de plein droit, sans indemnité de part et d'autre.

18.2 En cas de sinistre partiel, le PRENEUR pourra au choix demander une diminution du prix ou la résiliation du bail.

18.3 En conséquence et sous réserve des autorisations administratives, le BAILLEUR s'engage à remettre les locaux en l'état dans un délai maximum de deux ans et à affecter à cette fin la totalité de l'indemnité qui lui serait versée par l'assureur, sous réserve des dispositions prévues à l'article 21 ci-après.

18.4 Pendant toute la durée de la remise en état des locaux partiellement détruits, le PRENEUR acquittera régulièrement le montant de son loyer, en principal et accessoires s'il en existe, et sera en conséquence autorisé à percevoir directement auprès des assureurs les indemnités correspondantes.

18.5 Pour le cas où, en raison des causes étrangères au BAILLEUR et dans ce délai de deux ans, la remise en état s'avérerait impossible et même dans le cas où elle ne le serait que partiellement, le présent contrat de bail se trouvera résilié sans indemnité pour le PRENEUR, l'entier bénéfice des indemnités d'assurances immobilières restant acquis au BAILLEUR.

ARTICLE 19 - RESTITUTION DES LOCAUX

19.1 Avant de déménager, le PRENEUR devra préalablement à tout enlèvement, même partiel des mobiliers et matériels, justifier par présentation des acquits, du paiement des contributions à sa charge, tant pour les années écoulées que pour l'année en cours et de tous les termes de son loyer.

19.2 Il devra également rendre les lieux loués en bon état de réparations, ou à défaut, régler au BAILLEUR le coût des travaux nécessaires pour leur remise en parfait état.

19.3 L'état des lieux de sortie, qui devra être réalisé dans le mois précédant l'expiration du bail, comportera le relevé des réparations à effectuer incombant au PRENEUR.

19.4 Le PRENEUR devra, dans les huit jours calendaires de la notification des devis établis par un bureau d'études techniques ou des entreprises agréées par le BAILLEUR, donner son accord pour lesdits devis.

19.5 Si le PRENEUR ne manifeste pas son intention dans le délai ci-dessus, les devis seront réputés agréés et le BAILLEUR pourra les faire exécuter par des entreprises de son choix en en réclamant le montant au PRENEUR.

19.6 Si le PRENEUR manifeste son intention de les exécuter lui-même, il devra s'engager à les faire exécuter sans délai par des entreprises qualifiées et agréées par le BAILLEUR.

ARTICLE 20 - DROIT DE PRÉEMPTION DU LOCATAIRE

Lorsque le BAILLEUR envisagera de vendre les locaux loués, le PRENEUR bénéficiera d'un droit de préemption conformément aux dispositions de l'article L 145- 46- 1 du Code de Commerce.

Toutefois cette disposition n'est pas applicable en cas de :

- Cession unique de plusieurs locaux d'un ensemble commercial,
- Cession unique de locaux commerciaux distincts,
- Cession d'un local commercial aux copropriétaires d'un ensemble commercial,
- Cession globale d'un immeuble comprenant des locaux commerciaux
- Cession d'un local au conjoint du BAILLEUR ou un ascendant ou un descendant du BAILLEUR ou de son conjoint.

ARTICLE 21 - ASSURANCES

21.1. Engagements respectifs du Bailleur et du Preneur

- Le BAILLEUR et/ou la copropriété feront garantir :

a) Les immeubles, en valeur à neuf, y compris tous agencements et installations considérés comme immeuble par nature ou destination, installations attachées au fonds à perpétuelle demeure au sens

de l'article 525 du Code Civil, équipements et installations en place au jour de la souscription du bail, y compris les honoraires de l'architecte constructeur contre les risques suivants :

- L'incendie,
- La foudre,
- Les frais de déblais, démolition, enlèvement, transport à la décharge, étalements, échafaudage rendus nécessaires pour la remise en état des lieux,
- Toutes explosions,
- Dommages électriques,
- Chutes et/ou chocs d'appareils de navigation aérienne, parties d'appareils ou objets tombant de ceux-ci,
- Chocs de véhicules terrestres,
- Ouragan, tempêtes, trombes, tornades, cyclones,
- Grèves, émeutes, mouvements populaires,
- Vandalisme, malveillance, sabotage,
- Dégâts des eaux,
- Neige sur toiture,
- Pertes de loyers pour une durée qui ne saurait excéder deux années

b) Sa responsabilité civile, à raison des dommages corporels ou matériels causés à des tiers du fait des bâtiments, agencements et installations, ainsi que des activités du personnel attaché au service de l'immeuble.

- LE PRENEUR fera garantir :

a) Les meubles, objets mobiliers, matériels, marchandises entreposées ainsi que toutes les installations, embellissements exécutés ou non à ses frais dans les lieux qu'il occupe, contre les risques suivants :

- L'incendie,
- La foudre,
- Les frais de déblais, démolition, enlèvement, transport à la décharge, étalements, échafaudage rendus nécessaires pour la remise en état des lieux,
- Toutes explosions,
- Dommages électriques,
- Chutes et/ou chocs d'appareils de navigation aérienne, parties d'appareils ou objets tombant de ceux-ci,
- Chocs de véhicules terrestres
- Ouragan, tempêtes, trombes, tornades, cyclones
- Grèves, émeutes, mouvements populaires
- Vandalisme, malveillance, sabotage
- Dégâts des eaux

b) Sa responsabilité civile, vis-à-vis des tiers, du fait de son activité, ses matériels et marchandises, de son personnel...

Les polices d'assurances de responsabilité civile souscrites par le BAILLEUR et le PRENEUR devront stipuler qu'ils sont respectivement tiers l'un par rapport à l'autre.

21.2. Renonciation à recours

Le PRENEUR, ainsi que ses Assureurs renonceront à tous recours qu'ils seraient en droit d'exercer en cas de sinistre contre le propriétaire et ses Assureurs. Le BAILLEUR ainsi que ses Assureurs renoncent,

 16/21


exclusivement dans la limite des événements garantis par la police du Bailleur et des montants indemnisés, à tous recours qu'ils seraient en droit d'exercer contre les locataires et/ou autres occupants et leur personnel ainsi que leurs Assureurs.

En conséquence, les événements non assurés, les franchises prévues au contrat, les déchéances pour non-respect par le locataire de ses obligations en cas de sinistre resteront à la charge de ce dernier.

21.3. Obligations du PRENEUR relatives aux assurances souscrites par le BAILLEUR :

a) Déclaration des éléments aggravants :

Le PRENEUR s'engage à communiquer au BAILLEUR, à la souscription et en cours de bail, tout élément susceptible de modifier la destination des locaux ou simplement d'aggraver le risque et de modifier le taux de prime applicable aux lieux loués.

Le PRENEUR n'en demeurera pas moins tenu de laisser libre accès des lieux aux Assureurs du BAILLEUR afin de leur permettre une bonne appréciation des risques à couvrir.

Cette modification dans la destination des lieux ne pourra être effectuée qu'après accord préalable du BAILLEUR.

Si une règle proportionnelle est appliquée, en cas de sinistre, à l'indemnité que doit toucher le BAILLEUR, du fait de l'inobservation par le PRENEUR des conventions ci-dessus sur l'aggravation des risques, ce dernier sera tenu d'indemniser le BAILLEUR à concurrence du préjudice causé à celui-ci.

b) Sinistres :

En cas de sinistre, affectant les locaux loués, le PRENEUR devra déclarer à ses assureurs, et simultanément au BAILLEUR lui-même, 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.

21.4. Obligations du Preneur relatives aux assurances qu'il a souscrites :

a) Paiement de la prime :

Le PRENEUR devra assumer la charge en totalité des primes des polices qu'il est tenu de souscrire en vertu des dispositions ci-dessus.

Faute par le PRENEUR de souscrire, renouveler ou payer les primes des polices ci-dessus, le BAILLEUR se réserve le droit de faire procéder et réclamer au PRENEUR le remboursement des primes ainsi avancées.

b) Contrôle par le BAILLEUR :

En vue d'assurer l'exécution des stipulations qui précèdent, le PRENEUR devra adresser au BAILLEUR, avant la prise de possession des locaux, une attestation d'assurance reprenant les garanties demandées ci-dessus.

Pendant la durée du bail, il devra justifier de la validité des contrats à toutes réquisitions du BAILLEUR.

ARTICLE 22 - CLAUSE RÉSOLUTOIRE

22.1 Il est expressément convenu qu'en cas de non- exécution par le PRENEUR de l'un quelconque de ses engagements, notamment en ce qui concerne les charges et conditions ou en cas de non-paiement à son échéance, de l'un quelconque des termes du loyer convenu, ou des charges, le BAILLEUR aura la faculté de résilier de plein droit le présent contrat, après avoir mis le PRENEUR en demeure de régulariser sa situation, par un seul commandement ou sommation de payer ou de

respecter les stipulations du bail contenant déclaration par le BAILLEUR de son intention d'user du bénéfice de la présente clause, délivré par un acte extrajudiciaire.

22.2 Si un mois après ce commandement, le PRENEUR n'a pas entièrement régularisé sa situation ou s'agissant de travaux à effectuer, il n'a pas entrepris avec la diligence convenable, tout ce qu'il est possible de faire dans ce délai d'un mois, le BAILLEUR pourra lui signifier la résiliation de plein droit du bail.

22.3 Du jour de la résiliation de la location, le BAILLEUR rentrera immédiatement, de plein droit, dans la libre disposition des lieux loués.

22.4 Dans Le cas où le PRENEUR se refuserait à quitter les lieux, il suffirait pour l'y contraindre, d'une Ordonnance de Référé rendue par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance du lieu de situation de l'immeuble ; 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.

22.5 A défaut par le PRENEUR d'évacuer les locaux, il sera redevable, au BAILLEUR de plein droit, et sans aucun préavis, d'une indemnité d'occupation fixée d'ores et déjà, pour chaque jour de retard, au double du loyer en cours, calculé prorata temporis, sans préjudice de tous droits à dommages intérêts au profit du BAILLEUR.

ARTICLE 23 - FRAIS ET ENREGISTREMENT

23.1 Le PRENEUR paiera tous les frais des présentes, honoraires, droits de timbre, le cas échéant, d'enregistrement, ainsi que tous ceux qui en seraient la suite ou la conséquence, à l'exception des diagnostics techniques immobiliers pris en charge par le BAILLEUR.

23.2 Le PRENEUR ou ses ayants droit devra, en outre, rembourser au BAILLEUR les frais des actes extrajudiciaires et autres frais de justice, motivés par des infractions aux clauses et conditions des présentes.

ARTICLE 24 - T.V.A

24.1 Le BAILLEUR ayant opté pour l'application au présent bail de la Taxe sur la Valeur Ajoutée, le PRENEUR remboursera au BAILLEUR le montant de ladite taxe grevant le loyer et les charges à l'occasion du paiement de chaque terme de loyer.

24.2 Toutefois, si pour un motif quelconque (modification de la législation, non renouvellement par le BAILLEUR de son option pour l'assujettissement à la TVA etc), la présente location venait à être assujettie au droit d'enregistrement ou tout autre droit ou taxe, le PRENEUR devrait, de plein droit, en supporter le remboursement.

24.3 Dans le cas où le loyer serait soumis au droit annuel d'enregistrement, le BAILLEUR se réserve la possibilité d'opter à tout moment pour l'assujettissement de ses loyers à la TVA au taux en vigueur, le PRENEUR remboursera au BAILLEUR ladite taxe dans les conditions prévues au présent article.

24.4 Si en raison de la qualité du PRENEUR, le BAILLEUR se trouvait dans l'impossibilité d'opter pour la TVA, le PRENEUR s'oblige à verser une indemnité compensatrice en sus du loyer pendant la durée du bail, dont les conditions figurent à l'article 30.

ARTICLE 25 - DOMICILIATION BANCAIRE

25.1 Pour le paiement des loyers, le PRENEUR s'engage à communiquer à sa banque les références bancaires du bailleur ou de son représentant dont le RIB lui a été remis afin d'assurer le paiement des sommes dues au titre du présent bail, TVA incluse, à l'échéance des termes appelés pendant la durée du bail.



19/21



CONDITIONS PARTICULIÈRES

ARTICLE 26 - DÉSIGNATION

Commune de BORDEAUX 33000, îlot Galilée, Avenue Marcel Dassault dans le quartier de Bordeaux Lac :

Un bâtiment à usage commercial comprenant :

Une entrée et un local nu d'une surface utile de 216,90 m², ainsi qu'une terrasse d'une surface d'environ 207 m².

Ce local doit être entièrement aménagé par le locataire, qui reconnaît le prendre en l'état.

Le tout cadastré :

section TH N°28, avenue Marcel Dassault d'une surface d'environ 420 m²

ARTICLE 27 - DURÉE DU BAIL

Durée du bail : durée de neuf (9) années entières et consécutives

Date de prise d'effet du bail : 1^{er} avril 2019

Date de fin de bail : 31 mars 2028

ARTICLE 28 - DESTINATION - ACTIVITÉ

Les locaux, objet du présent bail, seront utilisés par le PRENEUR à usage de locaux professionnels pour l'exercice de l'activité entrant dans l'objet social de la société preneuse tel que défini par ses statuts en vigueur à la date du présent bail. À savoir : restauration.

Le PRENEUR s'engage à respecter les prescriptions légales ou administratives ainsi que les prescriptions qu'il déclare connaître.

ARTICLE 29 - LOYER

- Loyer principal annuel HT/HC de : 45 600,00 € (quarante-cinq mille six cents euros hors taxes hors charge par an) soit 11 400,00 €/HT/HC/trim. (onze mille quatre cents euros hors taxes hors charge par trimestre)

De convention expresse entre les parties, le BAILLEUR accorde au PRENEUR une franchise de loyer d'un mois, du 01/04/2019 au 30/04/2019.

- Paiement du premier terme le : 01/05/2019 soit la somme de 7 600 € HT (sept mille six cents euros hors taxes) pour la période allant du 01/04/2019 au 30/06/2019
- Règlement du loyer : par trimestre et d'avance

ARTICLE 30 - INDICE

Indice de base INSEE 113,45 Indice des Loyers des Loyers Commerciaux (ILC) du 3^e trimestre 2018.

ARTICLE 31 - CHARGES

Le montant des charges connue à ce jour est de 4 439 €/HT/an (quatre mille quatre cent trente-neuf euros hors taxes par an) - Valeur 2019.

ARTICLE 32 - DÉPÔT DE GARANTIE

11 400,00 € (onze mille quatre cents euros) correspondant à 1 terme de loyer.

ARTICLE 33 - FISCALITÉ

Le présent bail est soumis au régime de la T.V.A.

ARTICLE 34 - ATTRIBUTION DE JURIDICTION

Il est fait attribution de juridiction au Tribunal de Grande Instance du lieu de situation de l'immeuble.

ARTICLE 35 - ÉLECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, le BAILLEUR élit domicile en son siège social, et le PRENEUR dans les lieux loués.

ARTICLE 36 - ANNEXES

- Plans
- Diagnostics
- État des lieux

Fait à, le

En 3 exemplaires

LE BAILLEUR
(CACHET)

Lu et approuvé

S.C.I. ANTIGONE
33, rue de Beauregard
17137 NIEUL SUR MER

Lu et approuvé

LE PRENEUR
(CACHET)

Diagnostic de performance énergétique

Une information au service de la lutte contre l'effet de serre

(6.3.c bis)

N° : 19 03 564 / AL AM SCI ANTIGONE
Référence du logiciel validé : Imm'PACT DPE Version 7A
Valable jusqu'au : 27/03/2029
Le cas échéant, nature de l'ERP : Autre bâtiment
Année de construction : entre 2001 et 2005

Date de visite : 27/03/2019
Date d'établissement : 28/03/2019
Diagnosticteur : Alexandre LABADIE
SARL ED&C - CANÉJAN
Tél. : 05.56.07.47.47
Email : alexandre.labadie@edec@gmail.com
Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences ont été certifiées par Qualixpert 17 rue Borrel 81100 CASTRES. Le présent certificat est C2457 délivré le 19/07/2016 et expirant le 18/07/2021.

Adresse : 22 Avenue Marcel Dassault 33300 BORDEAUX
☐ Bâtiment entier ☒ Partie de bâtiment (à préciser) : RDC, Restaurant
S_{th} : 212,4 m²

Propriétaire :
Nom : SCI ANTIGONE
Adresse : Représentée par M. CAYROL Serge-33 rue Beauregard
17137 NIEUL-SUR-MER

Gestionnaire (s'il y a lieu) :
Nom :
Adresse :

Consommations annuelles d'énergie

Période de relevés de consommations considérée :

	Consommations en énergies finales	Consommations en énergie primaire	Frais annuels d'énergie (TTC)
	détail par énergie en kWh _{EP}	détail par énergie en kWh _{EP}	
Bois, biomasse	-	-	-
Electricité	-	-	-
Gaz	-	-	-
Autres énergies	-	-	-
Production d'électricité à demeure	-	-	-
Abonnements	-	-	-
TOTAL	-	-	-

Consommations énergétiques (en énergie primaire)

pour le chauffage, la production d'eau chaude sanitaire et le refroidissement, l'éclairage et les autres usages, déduction faite de la production d'électricité à demeure

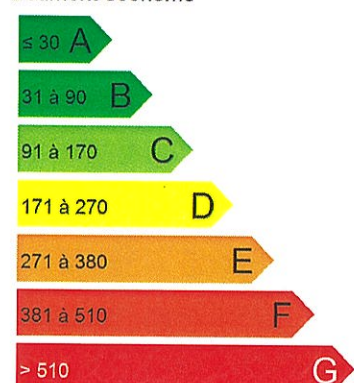
Émissions de gaz à effet de serre (GES)

Pour le chauffage, la production d'eau chaude sanitaire et le refroidissement, l'éclairage et les autres usages

Consommation estimée : - kWh_{EP}/m².an

Estimation des émissions : - kgCO₂/m².an

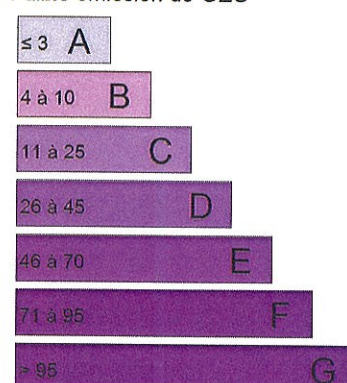
Bâtiment économe



Bâtiment énergivore

Bâtiment

Faible émission de GES



Forte émission de GES

Bâtiment

Handwritten signature/initials

Diagnostic de performance énergétique (6.3.c bis)

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

Bâtiment	Chauffage et refroidissement	Eau chaude sanitaire, éclairage, ventilation
Murs : - Mur 1 : béton banché ép. 20 cm ou moins donnant sur l'extérieur, isolation par l'intérieur (ITI), année d'isolation : entre 2001 et 2005	Système de chauffage : Installation de chauffage - Chauffage 1, PAC air/air, énergie électrique, chauffage individuel	Système de production d'eau chaude sanitaire : Inconnu
Toiture : - pas de paroi déperditive	Système de refroidissement : - sans objet	Système d'éclairage : - sans objet
Menuiseries ou parois vitrées : - Fenêtre fixe 1 : bois, double vitrage, épaisseur des lames d'air : 16 mm - Porte 1 : avec moins de 60% de double vitrage, simple en bois		Système de ventilation : - Ventilation centrale de traitement d'air
Plancher bas : - Plancher bas1, dalle béton, donnant sur un terre-plein, isolation inconnue (présence impossible à déterminer)	Rapport d'entretien ou d'inspection des chaudières joint : - sans objet	
Nombre d'occupants :	Autres équipements consommant de l'énergie : -Équipement cuisine, usage : autres usages, Cuisson, hotte, chambre froide...	
Energies renouvelables	Quantité d'énergie d'origine renouvelable	0 kWh_{EP}/m².an
Type d'équipements présents utilisant des énergies renouvelables : - aucun		

Pourquoi un diagnostic

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

Factures et performance énergétique

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

Énergie finale et énergie primaire

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

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

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 logement indiquée.

Énergies renouvelables

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

Commentaires :

Néant

ef 61

Diagnostic de performance énergétique (6.3.c bis)

CONSEILS POUR UN BON USAGE

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

Gestionnaire énergie

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

Chauffage

- Vérifier la programmation hebdomadaire et/ou quotidienne.
- Vérifier la température intérieure de consigne : elle peut être abaissée considérablement selon la durée de la période d'inoccupation, traitez chaque local avec sa spécificité (par exemple, température entre 14 et 16°C dans une salle de sport, réglez le chauffage en fonction du taux d'occupation et des apports liés à l'éclairage dans une salle de spectacle).
- Réguler les pompes de circulation de chauffage : asservissement à la régulation du chauffage, arrêt en dehors des relances.

Ventilation

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

Eau chaude sanitaire

- Arrêter les 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 portes vitrées s'il n'en existe pas.

Eclairage

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

Bureautique

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

Sensibilisation des occupants et du personnel

- Éteindre les équipements lors des périodes d'inoccupation.
- 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 usages (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.

Compléments

Néant

JL

Diagnostic de performance énergétique (6.3.c bis)

RECOMMANDATIONS D'AMELIORATION ENERGETIQUE

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

Mesures d'amélioration

Néant

COMMENTAIRES :

En l'absence de facture de consommation d'énergie, il n'a pas été possible de renseigner la valeur des étiquettes. Ces dernières sont donc vierges.

Les travaux sont à réaliser par un professionnel qualifié.

Pour aller plus loin, il existe des points info-énergie : www.infoenergie.org

Vous pouvez peut-être bénéficier d'un crédit d'impôt pour réduire le prix d'achat des fournitures, pensez-y !
www.impots.gouv.fr

Pour plus d'informations : www.developpement-durable.gouv.fr ou www.ademe.fr

es el

ATTESTATION SUR L'HONNEUR

Je, soussigné Alexandre LABADIE, atteste sur l'honneur être en situation régulière au regard de l'article L 271-6 du Code de la Construction et de l'Habitation.

J'atteste également disposer des moyens en matériel et en personnel nécessaires à l'établissement des constats et diagnostics composant le dossier.

Conformément à l'exigence de l'article R 271-3 du même code, j'atteste n'avoir aucun lien de nature à porter atteinte à mon impartialité et à mon indépendance, ni avec le propriétaire ou son mandataire qui fait appel à moi, ni avec une entreprise pouvant réaliser des travaux sur les ouvrages, installations ou équipements pour lesquels il m'est demandé d'établir le présent diagnostic.

En complément à cette attestation sur l'honneur, je joins mes états de compétences validés par la certification, ainsi que mon attestation d'assurance.

Alexandre LABADIE



CERTIFICAT DE COMPETENCES



Certificat N° C2457

Monsieur Alexandre LABADIE

Certifié dans le cadre du processus de certification PR04 consultable sur www.qualixpert.com conformément à l'ordonnance 2005-655 titre III du 8 juin 2005 et au décret 2006-1114 du 05 septembre 2006.



dans le(s) domaine(s) suivant(s) :

Etat des installations intérieures de gaz	Certificat valable Du 14/06/2016 au 13/06/2021	Arrêté du 06 avril 2007 modifié définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques réalisant l'état de l'installation intérieure de gaz et les critères d'accréditation des organismes de certification.
Etat relatif à la présence de termites dans le bâtiment mention France Métropolitaine	Certificat valable Du 14/06/2016 au 13/06/2021	Arrêté du 30 octobre 2006 modifié définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques réalisant l'état relatif à la présence de termites dans le bâtiment et les critères d'accréditation des organismes de certification.
Missions de repérage et de diagnostic de l'état de conservation des matériaux et produits contenant de l'amiante	Certificat valable Du 14/06/2016 au 13/06/2021	Arrêté du 21 novembre 2006 définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques opérateurs de repérage et de diagnostic amiante dans les immeubles bâtis et les critères d'accréditation des organismes de certification.
Constat de risque d'exposition au plomb	Certificat valable Du 19/07/2016 au 18/07/2021	Arrêté du 21 novembre 2006 modifié définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques opérateurs des constats de risque d'exposition au plomb, des diagnostics du risque d'intoxication par le plomb des peintures ou des contrôles après travaux en présence de plomb, et les critères d'accréditation des organismes de certification.
Diagnostic de performance énergétique tous types de bâtiments	Certificat valable Du 19/07/2016 au 18/07/2021	Arrêté du 16 octobre 2006 modifié définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques réalisant le diagnostic de performance énergétique ou l'attestation de prise en compte de la réglementation thermique, et les critères d'accréditation des organismes de certification.
Etat des installations intérieures d'électricité	Certificat valable Du 19/07/2016 au 18/07/2021	Arrêté du 8 juillet 2009 modifié définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques réalisant l'état de l'installation intérieure d'électricité et les critères d'accréditation des organismes de certification.

Date d'établissement le mardi 19 juillet 2016

Marjorie ALBERT
Directrice Administrative

P10

ATTESTATION D'ASSURANCE



Responsabilité Civile

Allianz I.A.R.D., dont le siège social est situé 1, cours Michelet - CS 30051 - 92076 Paris La Défense Cedex atteste que :

SARL EDEC

23 B RUE THOMAS EDISON

33610 CANEJAN

Est titulaire d'un contrat Allianz Responsabilité Civile Activités de Services souscrit sous le numéro **056861819**, qui a pris effet le **1^{er} Août 2016**.

Ce contrat a pour objet de :

- satisfaire aux obligations édictées par l'ordonnance n° 2005 – 655 du 8 juin 2005 et son décret d'application n° 2006 - 1114 du 5 septembre 2006, codifié aux articles R 271- 1 à R 212- 4 et L 271- 4 à L 271-6 du Code de la construction et de l'habitation, ainsi que ses textes subséquents ;
- garantir l'Assuré contre les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile professionnelle qu'il peut encourir à l'égard d'autrui du fait des activités, telles que déclarées aux Dispositions Particulières, à savoir :

DIAGNOSTICS REGLEMENTAIRES LIES A LA VENTE OU LOCATION D'IMMEUBLES :

- Risque d'Exposition au Plomb
- Repérage Amiante avant-vente
- Dossier technique Amiante
- Présence de Termites – Etat Parasitaire
- Installation Intérieur d'Electricité
- Installation Intérieur de Gaz
- Risques Naturels et Technologiques
- Diagnostic de Performance énergétique
- Diagnostic d'assainissement non collectif
- Loi Carrez – Millièmes – Prêt à taux zéro
- Certificat de décence – Etat des lieux

AUTRE DIAGNOSTICS :

- Repérage Amiante avant travaux ou démolition
- Diagnostic Accessibilité Handicapés
- Sécurité Piscine
- Loi SRU
- Mise au net de plan
- Diagnostic Technique Global

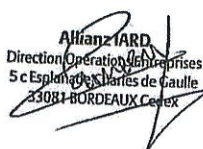
La présente attestation est valable, sous réserve du paiement des cotisations, jusqu'à la prochaine échéance annuelle soit 01/01/2020 à zéro heure.

La présente attestation n'implique qu'une présomption de garantie à la charge de l'assureur et ne peut engager celui-ci au-delà des limites du contrat auquel elle se réfère. Les exceptions de garantie opposables au souscripteur le sont également aux bénéficiaires de l'indemnité (résiliation, nullité, règle proportionnelle, exclusions, déchéances...).

Toute adjonction autre que le cachet et signature du représentant de la Compagnie est réputée non écrite.

Etablie à Bordeaux, le 03/01/2019

Pour Allianz


Allianz IARD
Direction Opérationnelle
5 c Esplanade des Marées de Goulle
33081 BORDEAUX Cedex

Allianz IARD – Entreprise régie par le Code des Assurances – Société anonyme au capital de 991 967 200 euros Siège social : 1 cours Michelet – CS 30051 – 92076 PARIS LA DEFENSE CEDEX – 542 110 291 RCS Nanterre



Préfecture de département

code postal 33000/3

Commune de BORDEAUX

code Insee 33063

Fiche communale d'informations sur les risques naturels, miniers et technologiques

pour l'application des I, II de l'article L 125-5 du Code de l'environnement

1. Fiche communale annexée à l'arrêté préfectoral

n°

du 20/11/12

mis à jour le

servitudes

2. Situation de la commune au regard d'un ou plusieurs plans de prévention de risques [PPR]

2.1 La commune est située dans le périmètre d'un PPR

naturels X

miniers

technologiques

non

Approuvé (Aire élargie de l'agglomération bordelaise – secteurs Bordeaux nord et sud)

date 07/07/05

aléa Inondation

Révision prescrite

date 02/03/12

aléa Inondation

Les documents de référence mentionnés à l'article R125-24 du Code de l'environnement sont :

La note de présentation du PPRI Aire élargie de l'agglomération bordelaise – secteurs Bordeaux nord et sud

consultable sur Internet * X

Le règlement

consultable sur Internet * X

Plan de zonage réglementaire

consultable sur Internet * X

L'arrêté d'approbation du PPRI

consultable sur Internet * X

L'arrêté préfectoral de révision du 2 mars 2012

consultable sur Internet * X

Le règlement de ce PPR intègre des prescriptions de travaux

oui X non

2.2 La commune est située dans le périmètre d'un PPR

naturels

miniers

technologiques

non X

date

aléa

Les documents de référence mentionnés à l'article R125-24 du Code de l'environnement sont :

consultable sur Internet *

Le règlement de ce PPR intègre des prescriptions de travaux

oui non

3. Situation de la commune au regard du zonage réglementaire pour la prise en compte de la sismicité

en application de l'article R 563-4 du code de l'environnement.

Forte

Moyenne

Modérée

Faible

Très faible

La commune est située dans une zone de sismicité

Zone 5

Zone 4

Zone 3

Zone 2

Zone 1 *

* Il n'existe aucune obligation réglementaire pour le niveau 1 de sismicité

Le document de référence mentionné à l'article R125-24 du Code de l'environnement est :

Article D 563-8-1 sur la répartition des communes entre les cinq zones de sismicité

consultable sur Internet * X

pièces jointes

4. Cartographie

extraits de documents ou de dossiers permettant la localisation des immeubles au regard des risques encourus en application de l'article R15-26 du Code de l'environnement

Carte de zonage réglementaire du PPRI sur la commune: 1 planche

5. Arrêtés portant ou ayant porté reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle ou technologique

La liste actualisée des arrêtés est consultable sur le portail www.georisques.gouv.fr dans la rubrique descriptif des risques relatifs à votre commune.

Date de mise à jour de la présente fiche : 1 Juillet 2017

Le préfet de département

Site www.gironde.gouv.fr


Etat des risques et pollutions

aléas naturels, miniers ou technologiques, sismicité, potentiel radon et sols pollués

! Attention ... s'ils n'impliquent pas d'obligation ou d'interdiction réglementaire particulière, les aléas connus ou prévisibles qui peuvent être signalés dans les divers documents d'information préventive et concerner l'immeuble, ne sont pas mentionnés par cet état. Cet état, à remplir par le vendeur ou le bailleur, est destiné à être en annexe d'un contrat de vente ou de location d'un immeuble.

Cet état est établi sur la base des informations mises à disposition par arrêté préfectoral

n° _____ du 20/11/12 mis à jour le _____
Adresse de l'immeuble 22 avenue Marcel Dassault code postal ou Insee 33300 commune BORDEAUX

Situation de l'immeuble au regard d'un ou plusieurs plans de prévention des risques naturels (PPRN)

- L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR N
prescrit _____ anticipé _____ approuvé ☒ date 07/07/05 rév 02/03/12
¹ Si oui, les risques naturels pris en considération sont liés à :
inondations ☒ autres _____
- > L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du PPRN
² Si oui, les travaux prescrits ont été réalisés
² oui ☒ non ☐
oui ☐ non ☐
- L'immeuble est situé dans le périmètre d'un autre PPR N
prescrit _____ anticipé _____ approuvé _____ date _____
¹ Si oui, les risques naturels pris en considération sont liés à :
Sub marine inondations _____ autres _____
- > L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du PPRN
² Si oui, les travaux prescrits ont été réalisés
² oui ☐ non ☐
oui ☐ non ☐

Situation de l'immeuble au regard d'un plan de prévention des risques miniers (PPRM)

- > L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR M
prescrit _____ anticipé _____ approuvé _____ date _____
³ Si oui, les risques naturels pris en considération sont liés à :
mouvement de terrain _____ autres _____
- > L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du PPRM
⁴ Si oui, les travaux prescrits ont été réalisés
⁴ oui ☐ non ☒
oui ☐ non ☐

Situation de l'immeuble au regard d'un plan de prévention des risques technologiques (PPRT)

- > L'immeuble est situé dans le périmètre d'étude d'un PPR T prescrit et non encore approuvé
⁵ Si oui, les risques technologiques pris en considération dans l'arrêté de prescription sont liés à :
effet toxique _____ effet thermique _____ effet de surpression _____
⁵ oui ☐ non ☒
- > L'immeuble est situé dans le périmètre d'exposition aux risques d'un PPR T approuvé
oui ☐ non ☒
- > L'immeuble est situé en secteur d'expropriation ou de délaissement
oui ☐ non ☒
- > L'immeuble est situé en zone de prescription
⁶ Si la transaction concerne un logement, les travaux prescrits ont été réalisés
oui ☐ non ☐
- ⁶ 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 ☐

27 EL

Situation de l'immeuble au regard du zonage sismique réglementaire

- > L'immeuble se situe dans une commune de sismicité classée en
- | | | | | |
|--|---|--|--|--|
| zone 1 ☐ | zone 2 ☒ | zone 3 ☐ | zone 4 ☐ | zone 5 ☐ |
| très faible | faible | modérée | moyenne | forte |

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

- > L'immeuble se situe dans une commune à potentiel radon classée en niveau 3 oui ☐ non ☒

Information relative à la pollution de sols

- > Le terrain est situé en secteur d'information sur les sols (SIS) oui ☐ non ☒

Information relative aux sinistres indemnisés par l'assurance suite à une catastrophe N/M/T*

* catastrophe naturelle minière ou technologique

- > L'information est mentionnée dans l'acte de vente oui ☐ non ☐

Documents de référence permettant la localisation de l'immeuble au regard des risques pris en compte

vendeur / bailleur

date / lieu

acquéreur / locataire

SCI ANTIGONE

29/03/2019 - BORDEAUX
DOSSIER 19 03 564 - EDEC

information sur les risques naturels, miniers ou technologiques, la sismicité, le potentiel radon, les pollutions de sols,
pour en savoir plus... consultez le site Internet :
www.georisques.gouv.fr

cl
av



PREFECTURE DE LA GIRONDE
Service Interministériel Régional de Défense et de Protection Civile
Direction Départementale de l'Équipement de la Gironde
DIRECTION DÉPARTEMENTALE DE L'ÉQUIPEMENT
DE LA GIRONDE

PLAN DE PREVENTION DU RISQUE INONDATION

Aire d'élargie de l'agglomération Bordelaise

Commune de Bordeaux

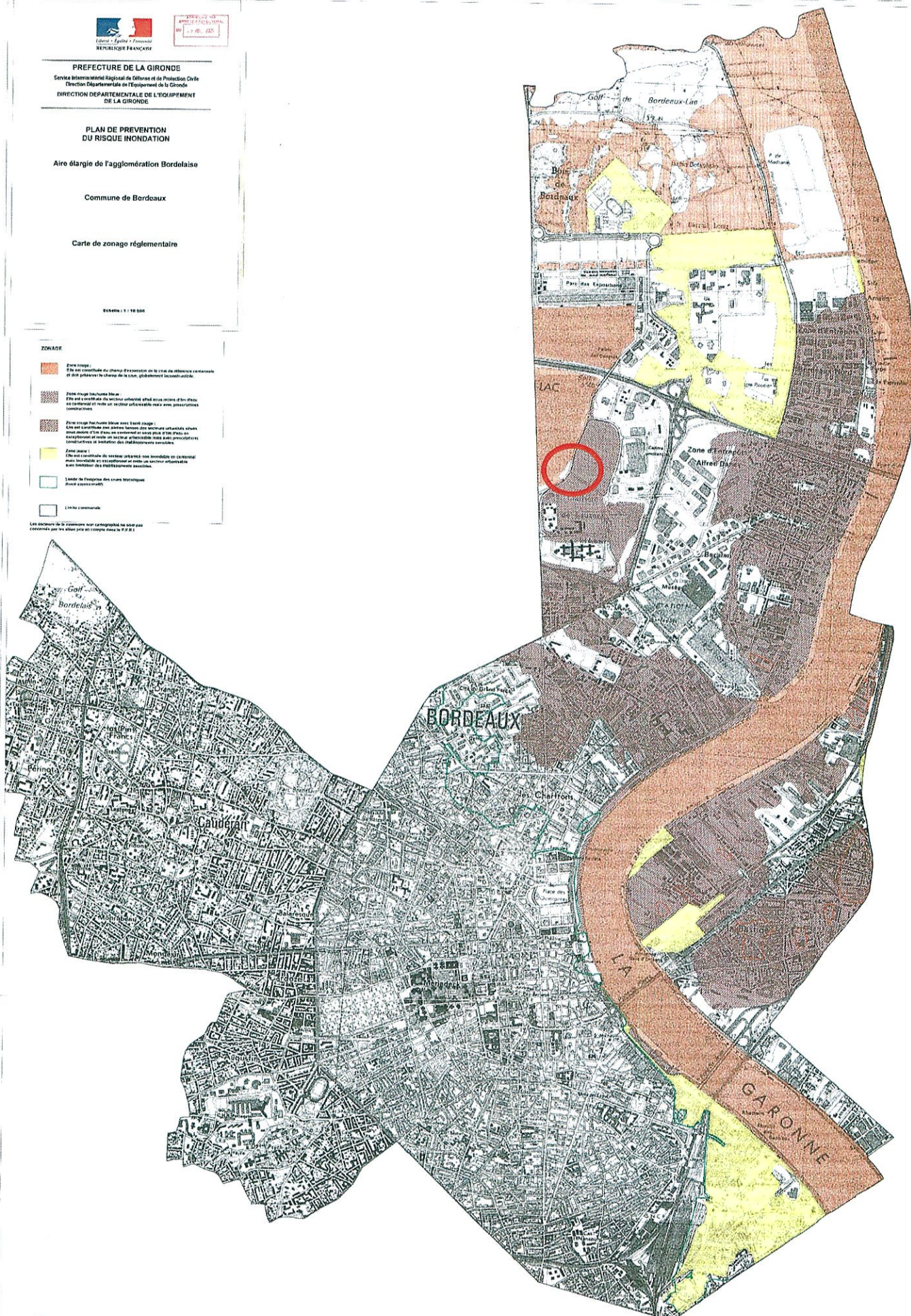
Carte de zonage réglementaire

Échelle : 1 : 10 000

ZONAGE

- Zone rouge :
Elle est constituée de champs d'inondation de la crue de référence maximale et des plaines inondables de la crue, globalement inégalement affectées.
- Zone orange à haute mer :
Elle est constituée de secteurs urbanisés affectés par des crues de référence maximale et de secteurs urbanisés affectés par des crues de référence maximale.
- Zone orange à basse mer :
Elle est constituée de secteurs urbanisés affectés par des crues de référence maximale et de secteurs urbanisés affectés par des crues de référence maximale.
- Zone jaune :
Elle est constituée de secteurs urbanisés affectés par des crues de référence maximale et de secteurs urbanisés affectés par des crues de référence maximale.
- Limites de l'agglomération des zones littorales (à compléter).
- Limites communales.

Les données de la commune non cartographiées ne sont pas
considérées pour les plans de prévention.



Handwritten signature or initials.

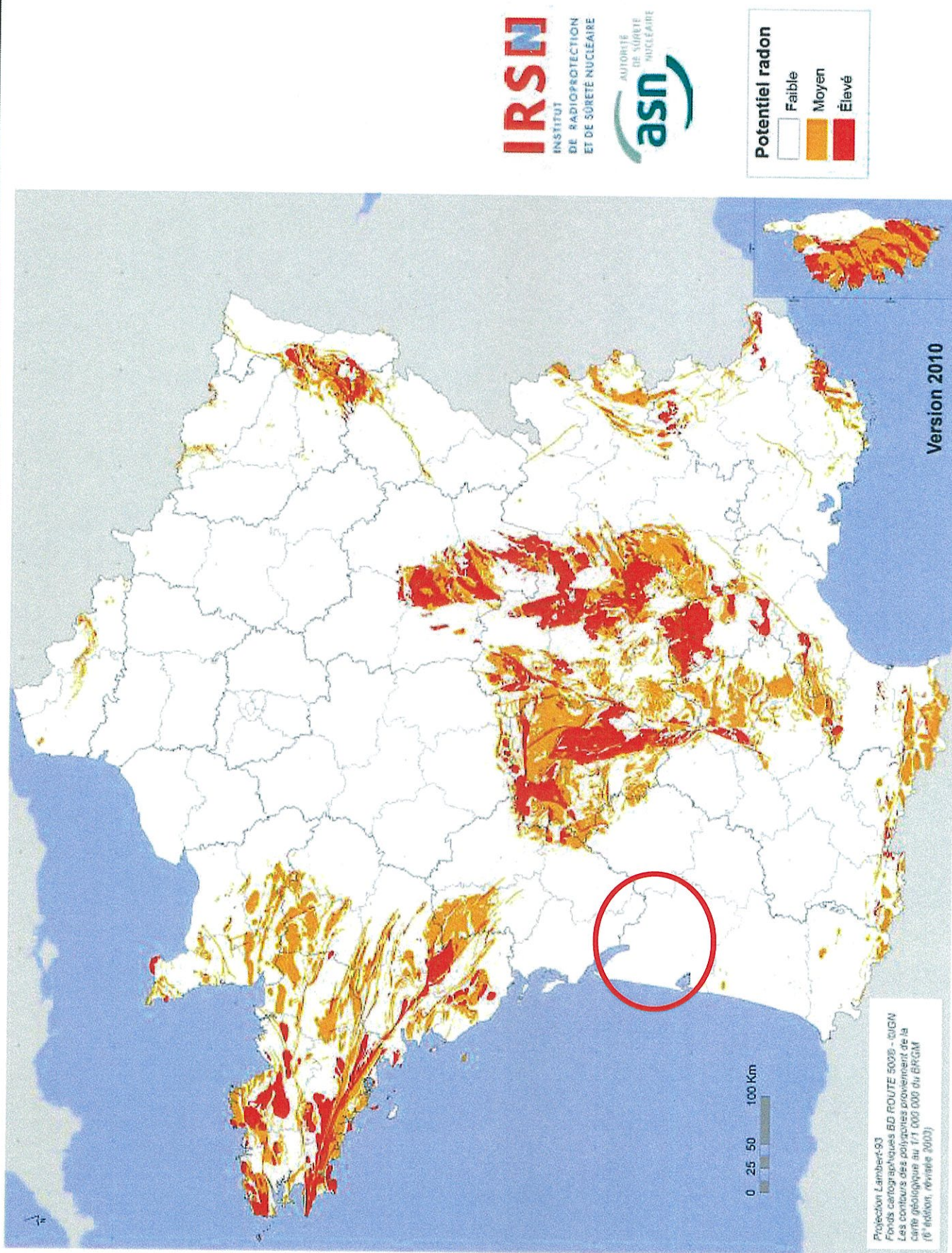


Figure 1 : Carte du potentiel radon des formations géologiques à l'échelle 1:1 000 000, version 2010

es el

Certificat de mesurage « Surface »

Objet

La présente mission consiste à établir la surface habitable d'un **bien selon les dispositions du Code de la construction et de l'habitation.**

La surface habitable est une information devant figurer dans le contrat de bail selon les dispositions des articles 3 et 3-1 de la loi 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs.

Selon l'article R111-2 du Code de la construction et de l'habitation, il s'agit de la surface d'un logement ou d'une pièce correspondant à la surface de planchers construit, après déduction de la surface occupée par les murs, cloisons, marches et cages d'escaliers, gaines et ébrasement des portes et fenêtres.

Il n'est pas tenu compte de la superficie des combles non aménagés, caves, sous-sols, remises, garages, terrasses, loggias, balcons, séchoirs extérieurs au logement, vérandas, volumes vitrés prévus à l'article R111-10 du Code de la construction et de l'habitation, locaux communs et autres dépendances des logements, ni des parties de locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 mètre.

Cette surface est différente d'une surface « Carrez ».

Désignation du donneur d'ordre

Nom : SCI ANTIGONE
Représentée par M. CAYROL Serge
Adresse : 33 rue Beauregard
17137 NIEUL-SUR-MER
Qualité (sur déclaration de l'intéressé) : Propriétaire
Email :

Immeuble bâti visité

Adresse du bien

Adresse complète : 22 Avenue Marcel Dassault
33300 BORDEAUX

Nature du bien

Nature : Restaurant
Copropriété : Immeuble mixte
Section Cadastre : Non Communiqué Non Communiqué Non Communiqué

Certificat de mesurage « Surface »

Remarque :

En l'absence de règlement de copropriété demandé :

- la situation réelle n'a pas pu être comparée avec celle décrite dans celui-ci,
- le mesurage a été effectué selon les limites de la possession apparente et en fonction de la délimitation du lot faite par le propriétaire ou son représentant,
- les pièces ont été désignées selon les signes apparents d'occupation.

Liste des pièces bâties mesurées :

Localisation	Surfaces (m ²)	Surfaces non prises en compte (m ²)	Justification
Salle de restaurant (RDC)	101,78		
Salle de jeux (RDC)	9,48		
Rangement 1 (RDC)	1,22		
Rangement 2 (RDC)	1,13		
Bar (RDC)	12,22		
Dégagement (RDC)	4,82		
W.C. 1 (RDC)	3,56		
W.C. 2 (RDC)	3,51		
Cuisine (RDC)	39,58		
Chambre froide (RDC)	3,21		
Réserve liquide (RDC)	2,45		
Réserve sèche (RDC)	4,28		
Local électrique (RDC)	1,56		
Local poubelles (RDC)	2,02		
Vestiaires (RDC)	2,23		
Total :	193,05	0,00	

En conséquence, après relevé du 27/03/2019, nous certifions que la surface est de 193,05 m².

(cent quatre-vingt-treize mètres carrés et cinq centimètres carrés)

Certificat de mesurage « Surface »

Constatations diverses

Néant.

Cachet de l'opérateur

ED&C
Expertises Diagnostiques & Constat
23 bis rue Thomas Edison
33610 CANEJAN
Tél. 05 56 07 47 47
sarl au capital de 10 000 €
SIRET 479 166 233 00045 - APE 7112B

Date de visite et d'établissement de l'état

Visite effectuée : le : 27/03/2019
Visite effectuée : par : Alexandre LABADIE
Rapport édité : le : 28/03/2019
à : CANÉJAN



Liste des pièces visitées

Pièces ou parties d'immeuble

RDC : Salle de restaurant, Salle de jeux, Rangement 1, Rangement 2, Bar, Dégagement, W.C. 1, W.C. 2, Cuisine, Chambre froide, Réserve liquide, Réserve sèche, Local électrique, Local poubelles, Vestiaires

Liste des pièces non visitées

Pièces ou parties d'immeuble	Raison de l'absence de visite
Néant	

Croquis

Le croquis ci-dessous mentionne les pièces visitées ainsi que leur surface habitable :

Pas de pièce jointe

Attestation d'assurance



Responsabilité Civile

Allianz I.A.R.D., dont le siège social est situé 1, cours Michelet - CS 30051 - 92076 Paris La Défense Cedex atteste que :

SARL EDEC

23 B RUE THOMAS EDISON

33610 CANEJAN

Est titulaire d'un contrat Allianz Responsabilité Civile Activités de Services souscrit sous le numéro 056861819, qui a pris effet le 1^{er} Août 2016.

Ce contrat a pour objet de :

- satisfaire aux obligations édictées par l'ordonnance n° 2005 - 655 du 8 juin 2005 et son décret d'application n° 2006 - 1114 du 5 septembre 2006, codifié aux articles R 271- 1 à R 212- 4 et L 271- 4 à L 271-6 du Code de la construction et de l'habitation, ainsi que ses textes subséquents ;
- garantir l'Assuré contre les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile professionnelle qu'il peut encourir à l'égard d'autrui du fait des activités, telles que déclarées aux Dispositions Particulières, à savoir :

DIAGNOSTICS RELEMENTAIRES LIES A LA VENTE OU LOCATION D'IMMEUBLES :

- Risque d'Exposition au Plomb
- Repérage Amiante avant-vente
- Dossier technique Amiante
- Présence de Termites - Etat Parasitaire
- Installation Intérieur d'Electricité
- Installation Intérieur de Gaz
- Risques Naturels et Technologiques
- Diagnostic de Performance énergétique
- Diagnostic d'assainissement non collectif
- Loi Carrez - Millièmes - Prêt à taux zéro
- Certificat de décence - Etat des lieux

AUTRE DIAGNOSTICS :

- Repérage Amiante avant travaux ou démolition
- Diagnostic Accessibilité Handicapés
- Sécurité Piscine
- Loi SRU
- Mise au net de plan
- Diagnostic Technique Global

La présente attestation est valable, sous réserve du paiement des cotisations, jusqu'à la prochaine échéance annuelle soit 01/01/2020 à zéro heure.

La présente attestation n'implique qu'une présomption de garantie à la charge de l'assureur et ne peut engager celui-ci au-delà des limites du contrat auquel elle se réfère. Les exceptions de garantie opposables au souscripteur le sont également aux bénéficiaires de l'indemnité (résiliation, nullité, règle proportionnelle, exclusions, déchéances...).

Toute adjonction autre que le cachet et signature du représentant de la Compagnie est réputée non écrite.

Etablie à Bordeaux, le 03/01/2019

Pour Allianz

Allianz IARD
Direction Opérations Régionales
5 c Esplanade Charles de Gaulle
33081 BORDEAUX Cedex

Allianz IARD - Entreprise régie par le Code des Assurances - Société anonyme au capital de 991 967 200 euros Siège social : 1 cours Michelet - CS 30051 - 92076 PARIS LA DEFENSE CEDEX - 542 110 291 RCS Nanterre