

bc 16165
ba:1 49972

BAIL COMMERCIAL

ENTRE LES SOUSSIGNES :

La Société EPARGNE FONCIERE, société civile de placement immobilier au capital de 180 179 685 euros, dont le siège social est sis à PARIS (75008) – 173, boulevard Haussmann, immatriculée sous le numéro 305 302 689 RCS PARIS,

Représentée par sa société de gestion, la Société LA FRANCAISE REAL ESTATE MANAGERS, société par actions simplifiée au capital de 1 220 384 euros, dont le siège social est sis à PARIS (75008) – 173, boulevard Haussmann, immatriculée sous le numéro 399 922 699 RCS PARIS,

Elle-même représentée par ~~Madame Frédérique LOHNER~~ Monsieur Laurent ADRIEN, Directeur Asset Management, dûment habilité aux fins des présentes, UA

Ci-après désignée « le Bailleur »

DE PREMIERE PART

ET

Monsieur Nicolas DUOLE, né le 1^{er} avril 1974 à BORDEAUX, demeurant 6 rue Sainte Thérèse – 33000 BORDEAUX, agissant au nom et pour le compte de la Société SARL L'APARTE, en cours de constitution, société à responsabilité limitée au capital de 45.000 euros, dont le siège social est situé à BORDEAUX (33000) – 5, place Ravezies,

Ci-après désigné « le Preneur »

DE DEUXIEME PART

Le Bailleur et le Preneur étant ensemble, ci-après désignés « les parties ».

II A ETE EXPOSE ET CONVENU CE QUI SUIIT :

Le présent acte sera divisé en deux parties qui forment un tout indivisible :

Première partie : CONDITIONS GENERALES

Deuxième partie : CONDITIONS PARTICULIERES

Etant précisé qu'en cas de contradiction dans la suite des présentes entre les deux parties, les conditions particulières prévaudront sur les conditions générales.

M UA
1

CONDITIONS GENERALES

Par les présentes, le Bailleur donne à bail à loyer à titre commercial au Preneur, sous le régime du statut des baux commerciaux, sous réserve que le Preneur en remplisse les conditions, tel qu'il résulte des dispositions des articles L. 145-1 et suivants, R.145-1 et suivants et D. 145-1 et suivants du Code de commerce les droits et biens ci-après désignés.

Dans la seule éventualité où le Preneur serait un professionnel qui pourrait être soumis à l'article 57A de la loi n°86-1290 du 23 décembre 1986, les parties consentent néanmoins à se soumettre au régime du statut des baux commerciaux, cette soumission volontaire excluant, si besoin, expressément les dispositions de l'article 57 A de la loi n°86-1290 du 23 décembre 1986, conformément à l'article 7 de l'article L145-2 du Code de commerce.

Outre les conditions ci-après stipulées, le Preneur s'engage à respecter toutes les obligations et formalités édictées par les lois et règlements, ainsi que les stipulations des règlements applicables à l'immeuble (règlement intérieur, cahier des charges applicable à l'ensemble immobilier, etc), ainsi que leurs évolutions successives. De convention expresse, ces règlements seront considérés comme faisant partie intégrante des présentes Conditions Générales et assorties des mêmes sanctions.

Si l'immeuble est en copropriété ou relève d'une ZAC, AFUL, ASL ou autre forme d'organisation de la propriété des sols, le Preneur respectera scrupuleusement les règlements y afférents et leurs évolutions successives, et en particulier le règlement de copropriété remis préalablement à la signature des présentes.

Il est encore précisé que le rappel ou le visa, dans le texte du présent bail, d'articles de lois ou règlements régissant le statut des baux commerciaux ne saurait valoir reconnaissance par le Bailleur de l'applicabilité dudit statut au présent bail et que le Preneur ne pourra se prévaloir dudit statut que s'il en remplit toutes les conditions.

CHAPITRE I – DESCRIPTION, DESTINATION, DUREE

ARTICLE 1 – DESIGNATION

Les locaux objets des présentes sont désignés aux conditions particulières ; en sont exclus les toitures terrasses ainsi que leurs accès, dont le Bailleur se réserve l'usage exclusif afin de les donner en location ou de les utiliser pour toute installation qu'il jugera utile, telle que celle de capteurs photovoltaïques.

Le Preneur déclare connaître parfaitement l'immeuble et les locaux loués pour les avoir soit visités, soit précédemment occupés, les accepter dans l'état où ils se trouvent et tels qu'ils s'étendent et se comportent, et vouloir faire son affaire de l'éventuelle mise en conformité desdits locaux et de leur adaptation à son activité, le Bailleur ne garantissant que leur affectation commerciale générale.

Le Preneur accepte les locaux objet du présent bail dans l'état où ils se trouvent au moment de l'entrée en jouissance.

Aucune erreur dans la désignation, dans la consistance ou dans la superficie des lieux loués ne pourra justifier une augmentation ou diminution de loyer ou une indemnité de part ou d'autre.

Le Preneur ne pourra exiger du Bailleur aucuns travaux d'aménagement, de remise en état, de réfection ou de réparation de quelque nature que ce soit, ni aucune mise aux normes même pour l'exercice de son activité, ni aucune réduction de loyer ou indemnité de ce chef que ce soit à l'entrée dans les locaux ou en cours de bail ou de ses prorogations, reconductions ou renouvellements.

De même, le Preneur ne pourra formuler aucune réclamation du fait de constructions ou d'aménagements quelconques susceptibles de modifier ultérieurement les vues et l'environnement des locaux loués.

ARTICLE 2 - ETAT DES LIEUX D'ENTREE

Un état des lieux sera établi contradictoirement par les parties à l'entrée du Preneur. Il pourra être effectué par huissier si l'une des parties le souhaite. Dans tous les cas il sera réalisé aux frais du Preneur. Il en est de même en cas d'établissement d'un pré-état des lieux d'entrée.

Au cas où, pour une raison quelconque, cet état des lieux ferait défaut, les locaux seront considérés comme ayant été loués en parfait état d'entretien et de réparation de toute nature.

ARTICLE 3 - DESTINATION - INDIVISIBILITE

Le Preneur devra utiliser les locaux, objet des présentes, à l'usage exclusif précisé ci-après aux Conditions Particulières, paisiblement et conformément aux articles 1728 et 1729 du Code civil.

3.1 - Maintien de la destination contractuelle

Pendant toute la durée du bail, le Preneur sera tenu de conserver aux locaux loués la destination contractuelle convenue à l'exclusion de toute autre de quelque nature qu'elle soit.

Il maintiendra lesdits locaux en état permanent d'exploitation effective et normale selon la destination convenue à peine de résiliation du présent bail dans les conditions prévues à l'article 21 des conditions générales du présent bail intitulé « CLAUSE RESOLUTOIRE ».

Le Preneur s'interdit de faire dans les locaux à usage de bureaux tous actes de production industrielle ou artisanale ou de vente achalandée en gros ou en détail, ainsi que toute vente aux enchères.

Dans les locaux à usage industriel (activités, entrepôt), le Preneur a la faculté de faire tous actes de production industrielle ou artisanale et s'interdit de faire toute vente achalandée en gros ou en détail ainsi que toute vente aux enchères.

B GA
2

3.2 - Indivisibilité

Les parties conviennent expressément que les locaux loués forment un tout unique et indivisible.

ARTICLE 4 – DUREE

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée précisée à l'article 28 des Conditions Particulières.

Dans l'hypothèse où les locaux loués ne pourraient être mis à la disposition du Preneur à la date convenue à l'article 28 des Conditions Particulières pour un motif ne lui incombant pas, le Preneur ne pourra prétendre à aucune demande ou indemnisation autre qu'une franchise de loyer, charges et taxes pour la période comprise entre la date d'effet des présentes et la date effective de mise à disposition des locaux loués.

Sauf convention contraire prévue aux Conditions Particulières, le Preneur pourra faire cesser le présent bail à l'expiration de chaque période triennale, en délivrant congé, par acte extrajudiciaire au moins six mois à l'avance.

Le Bailleur aura la même faculté dans les cas prévus aux articles L.145-18, L.145-21 et L.145-24 du Code de commerce.

CHAPITRE II – LOYER, CHARGES ET ACCESSOIRES

ARTICLE 5 - LOYER INITIAL

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer principal annuel hors charges et hors taxes fixé aux conditions particulières.

Audit loyer, s'ajoutera la TVA ou la contribution sur les revenus locatifs au taux en vigueur et/ou tout autre droit ou taxe qui leur serait substitué(e) ou ajouté(e), outre les impôts et taxes définis ci-après, de manière que le loyer reste net et franc de tous impôts, droits, taxes, charges et frais pour le Bailleur.

ARTICLE 6 - INDEXATION DU LOYER

De plein droit, le loyer évoluera tous les ans à la date anniversaire de la prise d'effet du bail proportionnellement aux variations de l'indice National du Coût de la Construction publié par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques, base 100 au 4ème trimestre 1953.

L'application de la présente clause d'indexation ne pourra toutefois en aucun cas avoir pour effet de fixer le loyer à un montant inférieur au loyer initial.

Pour la première année, l'indice fixé à l'article 30 des Conditions Particulières sera comparé à l'indice du même trimestre de l'année suivante.

Pour les années ultérieures, seront comparés l'indice retenu lors de la réévaluation précédente et l'indice du même trimestre de l'année suivante.

Si l'indice choisi pour l'indexation annuelle cessait d'être publié, cette indexation serait faite en prenant pour base

soit l'indice légal de remplacement, soit un nouvel indice choisi d'un commun accord entre les parties. A défaut d'accord, les parties s'engagent à s'en remettre à la décision de l'expert judiciaire désigné par ordonnance de Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance de PARIS sur requête de la partie la plus diligente et à frais partagés par moitié entre les parties.

Cette indexation conventionnelle du loyer constitue une condition essentielle et déterminante du présent bail, sans laquelle il n'aurait pas été consenti.

En outre, la révision légale actuellement prévue par les articles L 145-37, L145-38 et L 145-39 du Code de commerce demeure toujours applicable.

ARTICLE 7 – LOYER DE RENOUVELLEMENT

En cas de renouvellement du présent bail, le loyer du nouveau bail sera, à défaut d'accord amiable, fixé à la valeur locative marché des lieux loués à la date d'effet du renouvellement calculée par rapport au prix des nouvelles locations de locaux de même type et en tenant compte des éventuels aménagements et améliorations apportés par le Preneur aux lieux loués, le tout, de convention expresse, par dérogation aux articles L. 145-33 et L. 145-34 du Code de commerce et 23 et suivants du décret du 30 septembre 1953.

A défaut d'accord entre les parties sur le montant du nouveau loyer, celles-ci s'engagent d'ores et déjà à s'en remettre sans aucun recours possible à l'avis d'un expert désigné par Monsieur le Président du Tribunal de grande instance de Paris saisi à la requête de la plus diligente d'entre elles, qui sera rendu dans les trois mois de sa saisine et dont les frais et honoraires seront partagés par moitié entre les parties.

ARTICLE 8 – CHARGES ET ACCESSOIRES DU LOYER

La répartition des charges définies au présent article se fera au prorata soit de la surface louée, soit des tantièmes de copropriété. Si le Preneur occupe partie d'un lot de copropriété, la quote-part des charges afférentes aux locaux loués sera déterminée au prorata des tantièmes occupés, parties privatives et parties communes comprises.

8.1 - Charges

Le Preneur devra acquitter ou rembourser au Bailleur ou à son mandataire les charges et prestations de toute nature afférentes aux locaux loués ainsi que sa quote-part des charges et prestations relatives aux parties communes de l'immeuble et/ou de l'ensemble immobilier.

Ces charges comprendront notamment sans que cette liste soit limitative :

- au titre des prestations et fournitures individuelles :
 - frais de chauffage, climatisation, rafraîchissement
 - eau, électricité, téléphone...

M
3

- au titre des dépenses nécessaires au fonctionnement, à la propreté, à l'entretien, aux réparations de l'immeuble et/ou de l'ensemble immobilier :

- frais concernant les grosses réparations relevant de l'article 606 du Code civil l'entretien, la réfection, la réparation et le remplacement des équipements communs,

- frais concernant l'entretien, la réfection, la réparation et le remplacement des équipements communs, notamment des ascenseurs, de la climatisation, de la ventilation, des installations électriques, du téléphone, du système de chauffage y compris l'entretien et le remplacement de la chaudière, toitures, façades, cours et jardins, fermetures, volets et rideaux de fermeture et aires de stationnement, y compris sur injonction administrative ou sur prescription légale ou réglementaire, mais à l'exception des dépenses de construction et de maintenance des équipements photovoltaïques,

- frais d'audit, de suivi, de mesure et de mise en place d'instruments de mesure des performances environnementales de l'immeuble,

- Les frais exposés pour diminuer les émissions de gaz à effet de serre ou les consommations énergétiques de l'immeuble et/ou mettre celui-ci en conformité avec les exigences issues de la réglementation thermique.

- frais d'aménagement, d'entretien, d'assurance, d'amélioration et de remplacement du mobilier et matériel d'exploitation des parties communes,

- salaires et charges sociales concernant le personnel affecté à l'ensemble immobilier (gardiens, personnel de nettoyage, personnel d'administration etc...),

- avances permanentes de trésorerie (fonds de roulement...) appelées par le syndic, le gestionnaire ou les organes de l'Association Syndicale Libre ou de l'Association Foncière Urbaine Libre,

- honoraires afférents à la gestion de l'immeuble (syndic et/ou autres mandataires) et des lieux loués (gestionnaire pour le compte du Bailleur),

- plus généralement, le coût de tous travaux de quelque nature et de quelque importance qu'ils soient, y compris de réfection ou de remplacement qui seraient effectués dans les parties communes de l'immeuble.

- au titre des dépenses nécessaires à la protection du site :

- frais de gardiennage...

- frais d'installation de clôture, portail, etc...

De manière générale, il supportera l'intégralité de ces charges de sorte que le loyer stipulé soit net de toutes charges pour le Bailleur.

8.2 - Contribution, Impôts et Taxes

Le Preneur acquittera ses contributions personnelles, cotisation foncière des entreprises, taxes locatives et autres de toute nature relatives à son commerce et auxquelles les locataires sont ou pourront être assujettis de sorte que le Bailleur ne soit jamais recherché à ce sujet.

Il devra rembourser en outre au Bailleur la taxe foncière, la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, la taxe de balayage, la taxe annuelle sur les bureaux, les locaux commerciaux et de stockage en Ile de France, ou tout autre taxe liée à l'environnement et toutes nouvelles contributions, taxes municipales ou autres, notamment liées à l'environnement.

A ce titre le Bailleur effectuera un appel de provisions trimestrielles majorées de la TVA au taux en vigueur à

verser par le Preneur au titre de la taxe foncière et la taxe d'enlèvement des ordures ménagères.

Plus généralement, il remboursera au Bailleur tous les impôts et taxes relatifs à l'immeuble, présents ou futurs, le tout de sorte que le loyer perçu par le Bailleur soit net de toutes charges fiscales.

ARTICLE 9 - MODALITES DE REGLEMENT

Le Preneur s'oblige à payer au domicile du Bailleur ou de son mandataire le loyer et les charges, taxes et accessoires en quatre termes de paiement et d'avance les 1^{er} Janvier, 1^{er} Avril, 1^{er} Juillet et 1^{er} Octobre de chaque année.

Les charges et accessoires lui seront facturés sous forme d'appel de provisions trimestrielles et donneront lieu à une régularisation annuelle majorée de la TVA au taux en vigueur.

Afin de faciliter le recouvrement par le Bailleur ou son mandataire des loyers et de toutes sommes dues par le Preneur au titre du présent bail, le Preneur procédera à un virement sur le compte du Bailleur, dont le RIB lui a été remis à la signature des présentes.

ARTICLE 10 - DEPÔT DE GARANTIE

Il est versé à la signature des présentes, une somme représentant le quart du loyer annuel toutes taxes comprises, à titre de garantie de l'exécution de toutes les charges et conditions du bail par le Preneur.

Cette somme sera remboursée au Preneur à l'expiration du bail, sous réserve de ce qui est stipulé ci-après ainsi qu'à l'article 18 des Conditions Générales, après déduction de toutes sommes pouvant être dues par ce dernier à quelque titre que ce soit, également à titre indemnitaire.

Le Bailleur remboursera au Preneur le dépôt de garantie suivant solde de compte provisoire, déduction faite d'éventuelles provisions complémentaires pour charges, impôts et taxes non encore arrêtés.

Le Bailleur établira un solde de compte définitif sur la base des dépenses réelles.

Dans le cas de résiliation du présent bail par suite d'inexécution de ses conditions pour une cause imputable au Preneur, le dépôt de garantie restera acquis au Bailleur à titre de dommages et intérêts sans préjudice de tous autres, des loyers échus ou à échoir, et de toutes autres sommes dues par le Preneur.

En cas de révision, d'indexation ou de toute autre variation amiable ou judiciaire du prix du loyer, ce dépôt de garantie sera réajusté proportionnellement au nouveau loyer afin de le maintenir au quart du loyer annuel toutes taxes comprises.

Pendant le cours du bail, le Bailleur aura le droit de prélever sans formalité sur le dépôt de garantie le montant des loyers échus et de toutes sommes exigibles à un titre quelconque. Il pourra y imputer en priorité, par dérogation à l'article 1253 du Code civil et nonobstant toute imputation contraire par le Preneur, le paiement des pénalités, intérêts et frais afférents aux sommes impayées, puis celui des arriérés les plus anciens de charges, taxes et accessoires d'abord, de loyers ensuite, dus par le Preneur. Dans tous les cas, le Preneur sera tenu de compléter ou reconstituer

à première demande, et sous quinze jours au plus tard, le dépôt de garantie pour le maintenir toujours égal à trois mois de loyer toutes taxes comprises, à peine de résiliation du bail, dans les conditions de l'article 21 et si bon semble au Bailleur.

La compensation étant, en tant que de besoin, expressément convenue, le Bailleur exercera ainsi sur les sommes gagées à son profit toutes les prérogatives y attachées en conformité des articles 2333 et suivants du Code civil.

Par dérogation aux dispositions de l'article 2341 alinéa 1 du Code civil, le Bailleur ne sera pas tenu d'individualiser le dépôt de garantie.

Enfin, contrairement aux dispositions de l'article 2345 du Code civil, le dépôt de garantie ne portera pas d'intérêts susceptibles de s'imputer sur les sommes dues par le Preneur au Bailleur.

ARTICLE 11 – RETARDS DE PAIEMENT

En cas de non-paiement à échéance exacte de toute somme due par le Preneur en vertu du présent bail, le Preneur sera de plein droit débiteur envers le Bailleur d'une majoration forfaitaire de 10% des sommes exigibles, le tout augmenté d'un intérêt au taux légal majoré de cinq points sur les sommes dues à compter de l'échéance contractuelle sans mise en demeure préalable, tout mois commencé étant dû.

En outre, tous frais de commandements ou de sommations exposés par le Bailleur pour contraindre le Preneur à exécuter ses obligations seront à la charge du Preneur.

CHAPITRE III – AUTRES CLAUSES ET CONDITIONS

ARTICLE 12 - CONDITIONS GENERALES DE JOUISSANCE

12.1 - Garnissement des locaux

Le Preneur s'engage à tenir les locaux loués constamment garnis, pendant toute la durée du bail, de meubles et matériels en qualité et valeur suffisantes pour répondre du paiement des loyers, charges et accessoires et de l'exécution des conditions et charges du présent bail. Le Bailleur se réserve le droit de vérifier sur place ledit garnissement.

En cas de sinistre, les sommes qui seraient dues au Preneur par la ou les compagnie d'assurances formeront la garantie du Bailleur aux lieu et place du matériel et des objets et effets mobiliers, jusqu'à leur remplacement. A cet effet, les présentes valent transport en garantie au Bailleur de toutes indemnités d'assurances jusqu'à concurrence des sommes qui lui seraient dues, tous pouvoirs étant donnés au porteur de l'original des présentes pour faire signifier le transport à qui besoin sera.

12.2 - Respect des règlements de l'immeuble

Le Preneur devra respecter les charges et conditions du règlement intérieur et/ou de copropriété, du règlement de jouissance, du cahier des charges ou de tout document régissant l'ensemble immobilier, ainsi que celles imposées par le Syndicat des copropriétaires ou tout autre organisme créé éventuellement entre propriétaires et/ou occupants de l'immeuble et/ou des immeubles voisins s'il en existe. Il se

conformera à toutes modifications que le Bailleur pourra être amené à leur apporter dans le futur.

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

Le Preneur laissera au Bailleur, à ses représentants ou personnes titulaires de droits sur les exploitations, accès aux toitures terrasses pour l'entretien et la maintenance des capteurs photovoltaïques ou autres équipements qui y sont installés.

Le Preneur ne pourra rien déposer ni laisser séjourner dans les parties communes de l'immeuble qui devront toujours rester libres d'accès.

Le Preneur s'interdit d'introduire dans les locaux loués des matières inflammables, explosives ou dangereuses pour la sécurité de l'immeuble, d'utiliser le gaz sous quelque forme que ce soit.

Le Bailleur ne garantit pas la température des locaux desservis par la ou les installations de chauffage et/ou de climatisation pouvant exister dans les locaux loués. Le Preneur ne pourra faire aucune réclamation de ce chef.

Il en sera de même en cas de suppression temporaire ou réduction de Services Collectifs tels que l'eau, l'électricité, le téléphone, le chauffage etc... par suite d'entretien, réparation, remplacement, défaut d'approvisionnement ou coupure, panne, grèves ou toutes autres causes et ce quel qu'en soit la durée.

S'il existe un restaurant inter-entreprise au sein de l'ensemble immobilier dont dépendent les locaux loués, le Preneur devra obligatoirement y adhérer et régler à bonne date la cotisation prévue à ce titre. Il devra maintenir son adhésion pendant toute la durée de sa jouissance.

12.3- Enseignes, antennes et paraboles

Le Preneur ne pourra poser ni enseigne, plaque, logos, autocollants, antenne ou parabole, stores, volets ou films réfléchissants, signalisation lumineuse et, en général, aucune installation quelconque modifiant l'aspect extérieur de l'immeuble dans les parties privatives et communes sans l'accord préalable et écrit du Bailleur et de la copropriété, si nécessaire.

En cas de non-respect de cette condition par le Preneur, le Bailleur sera en droit d'exiger, aux frais du Preneur, la remise en l'état antérieur ou même de faire effectuer ces travaux par une entreprise agréée par lui, aux frais et risques du Preneur.

Le Preneur sera en tout état de cause tenu en fin de bail de procéder à la dépose et à la remise en l'état antérieur, si bon semble au Bailleur, aux frais du Preneur et dans les règles de l'art.

De plus, le Preneur fera son affaire personnelle des autorisations nécessaires exigées, des taxes qui pourraient être dues et des assurances nécessaires de ce fait, de sorte que le Bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet.

Il devra maintenir ces installations en bon état, et il sera seul responsable des accidents que leur existence pourrait causer.

12.4 - Troubles de voisinage

Le Preneur prendra toutes les précautions nécessaires pour que l'exercice de son commerce et de ses activités ne puisse nuire en quoi que ce soit à l'entretien, à la tranquillité, au bon aspect et à la bonne tenue de l'immeuble et assumera toute responsabilité à ce sujet.

Il s'interdit d'avoir dans les locaux loués un appareil bruyant, dangereux, ni incommodant et d'avoir un animal, même domestique, qui puisse être nuisible ou désagréable aux voisins. Aucune émanation malodorante ne devra provenir de ses locaux.

En cas d'utilisation d'instruments ou appareils pouvant produire des troubles pour la réception des ondes chez les voisins, le Preneur devra y porter rapidement remède afin que le Bailleur ne puisse être inquiété à ce sujet.

12.5 - Parkings et Aires de circulation

Le Preneur ne pourra apporter aucune modification aux emplacements de stationnement sauf y apposer une signalisation après accord du Bailleur.

Il utilisera ses emplacements pour y garer des véhicules à l'exclusion de toute autre utilisation (réparation, lavage, dépôt d'objets...), et devra en permanence les maintenir en parfait état de sécurité et de propreté.

Le Bailleur ne sera en aucun cas et à aucun titre responsable de vols, dégradations, accidents, dont le Preneur pourrait être victime directement ou indirectement, s'agissant des véhicules (et de leur contenu) pouvant lui appartenir ou pouvant appartenir à son personnel ou à sa clientèle, s'il y a lieu. Le Preneur déclare à cet effet renoncer et obliger son assureur à renoncer à tous recours contre le Bailleur.

ARTICLE 13 - TRAVAUX

13.1 - Travaux à l'initiative du Preneur

Avant l'entrée dans les locaux comme pendant le cours du bail, le Preneur ne pourra effectuer dans les locaux loués des travaux qui puissent changer la destination de l'immeuble ou nuire à sa solidité. De même, il ne pourra faire supporter aux planchers une charge supérieure à leur résistance sous peine d'être responsable de tous désordres ou accidents.

Il ne pourra faire dans lesdits locaux, aucun percement de murs ni de planchers, ni de dallage, ni de revêtements durs de sols, aucune démolition, aucun changement de distribution, aucune installation de machinerie, quelle qu'en soit la source d'énergie, sans le consentement exprès, préalable et écrit du Bailleur.

Il ne pourra effectuer aucuns travaux affectant les installations techniques de l'immeuble ou ses performances environnementales, sans le consentement exprès, préalable et écrit du Bailleur.

Si ses travaux devaient entrer dans le champ de la réglementation thermique sur existant, le Preneur s'y conformerait et supporterait toutes les conséquences notamment administratives et financières qui en résulteraient. En outre, les travaux du Preneur devront être réalisés dans le respect de l'annexe environnementale dès lors qu'elle existe.

Si l'autorisation est donnée, les travaux devront être effectués aux frais, risques et périls exclusifs du Preneur conformément aux normes en vigueur et sous la surveillance d'un architecte ou d'un bureau d'études désigné par le Bailleur et dont les honoraires seront supportés par le Preneur.

Le Preneur s'oblige, avant toute intervention d'entreprises dans les lieux loués, à respecter et à s'assurer du respect par les intervenants de toutes réglementations, notamment en matière d'amiante.

Le Preneur fera son affaire personnelle et exclusive de toutes réclamations susceptibles d'en découler et garantira le Bailleur de tous éventuels recours ou réclamations.

13.2 - Travaux à l'initiative du Bailleur

Le Preneur devra souffrir, par dérogation à l'article 1724 du Code civil, tous travaux notamment de modification, reconstruction, surélévation, agrandissement, amélioration et notamment amélioration des performances environnementales, installation de capteurs photovoltaïques et d'équipements techniques y afférents et autres, que le Bailleur jugerait nécessaires de faire exécuter en cours de bail sur l'immeuble ou dans les locaux loués même si ceux-ci deviennent temporairement inaccessibles, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité, ni diminution de loyer, quelles qu'en soient la nature et la durée, même si cette dernière devait excéder quarante jours.

Le Preneur devra faciliter tout accès que nécessiteraient la recherche et la réparation de fuites ou de désordres dans le gros œuvre. Il supportera les dépenses qu'entraînerait cet accès et qui affecteraient ses propres aménagements et notamment la pose et la repose des coffrages

13.3 - Travaux à l'initiative de tiers

Le Preneur supportera sans indemnité de la part du Bailleur tous travaux qui seraient exécutés dans l'immeuble ou sur la voie publique, alors même qu'il en résulterait une gêne pour son exploitation même si cette dernière devait excéder quarante jours.

13.4 - Travaux dus par le Preneur

13.4.1 - Dispositions générales

Le Preneur jouira des lieux loués en bon père de famille et les entretiendra en permanence ainsi que leurs équipements et installations en parfait état. Il effectuera en outre à ses frais, pendant toute la durée du présent bail, tous travaux de réparations, réfections, remplacements, y compris ceux relevant de l'article 606 du Code civil, ou mises aux normes, de quelque nature ou importance qu'ils soient, qui seraient nécessaires ou utiles, au fur et à mesure qu'ils le seront, sans aucune exception ni réserve, y compris ceux qui seraient dus à la vétusté, à la force majeure ou qui seraient imposés par l'administration, par les lois ou les règlements.

Le Preneur renonce expressément à toute garantie et à toute indemnisation de la part du Bailleur du fait des vices ou défauts de toute nature, même dus à la vétusté ou à la force majeure, pouvant affecter directement ou

ND
6

indirectement les locaux loués ou l'immeuble dans lequel il se trouve.

Il devra notamment, sans que cette liste soit limitative :

- entretenir et remplacer si nécessaire tous les équipements spécifiques (climatisation, ventilation, installations électriques, téléphone...) conformément aux normes en vigueur et les rendre en parfait état d'utilisation,
- effectuer à ses frais tout remplacement de compteur et toute modification de branchement ou d'installation pouvant être exigés par tout concessionnaire ou compagnie distributrice,
- entretenir et remplacer si nécessaire les fermetures, volets, rideaux de fermeture et les rendre en parfait état de propreté, entretien et fonctionnement.
- entretenir et remplacer si nécessaire les revêtements de sol et remédier à l'apparition de tâches, brûlures, déchirures ou toute dégradation en général.
- entretenir les peintures et revêtements de mur ou cloisons en procédant à leur réfection chaque fois que nécessaire.
- entretenir ou assumer la réfection lui-même si l'immeuble lui est loué en totalité, ou, s'il n'en loue qu'une partie rembourser au Bailleur sa quote-part de l'entretien, de la réfection des façades ou des travaux d'amélioration des performances environnementales de l'immeuble.

Il remboursera de même au Bailleur le coût de tous travaux de quelque nature ou importance qu'ils soient, y compris de réfection ou remplacement, qui seraient effectués dans les parties communes de l'immeuble ou de l'ensemble immobilier, ou encore qui seraient effectués par le Bailleur aux lieu et place du Preneur pour pallier la carence de celui-ci.

Le Preneur répondra de toutes les détériorations survenant par suite d'abus de jouissance soit de son fait, soit du fait d'un tiers. Il ne devra, en aucun cas, rien faire ou laisser faire qui puisse détériorer les locaux et il devra prévenir immédiatement le Bailleur de toute dégradation ou détérioration qui viendrait à se produire dans les locaux loués.

13.4.2 - Travaux prescrits par l'Administration, les lois ou les règlements

Le Preneur fera son affaire personnelle pendant toute la durée du bail de la mise en conformité des locaux et de leur maintien permanent en conformité à toutes les réglementations administratives et de police applicables existantes et à venir, tant auxdits locaux qu'à l'activité qui y sera exercée, et notamment la réglementation thermique lorsqu'elle est applicable, la réglementation gouvernant les établissements recevant du public et ou les Immeubles de Grande Hauteur qui lui serait applicable.

Il se chargera également d'obtenir les autorisations prescrites par les textes en vigueur et à venir pour l'exercice de son activité dans les locaux loués.

Il se conformera à toutes les recommandations et injonctions émanant de l'Inspection du Travail, des Commissions d'Hygiène et de Sécurité et plus généralement de tous les Services Administratifs concernés ainsi que les exigences de l'évolution de la réglementation thermique, de sorte que le Bailleur ne puisse être inquiété, ni même recherché à ce sujet.

Il est également convenu qu'au cas où l'Administration ou quelque autorité que ce soit, viendrait à exiger à un

moment quelconque une modification des locaux objet du présent bail du fait de l'activité du Preneur, et même si cette exigence est constitutive d'un cas de force majeure, tous les frais et conséquences de ces modifications, aménagements et adaptations seront intégralement supportés par le Preneur qui s'y oblige. Ces travaux devront être réalisés dans les délais prescrits de telle sorte que la responsabilité du Bailleur ne puisse être recherchée à quelque titre que ce soit.

Ces travaux quelle qu'en soit la nature devront, à peine de résiliation, être exécutés dans les conditions prévues à l'article 13 des présentes.

En cas d'expropriation pour cause d'utilité publique de même qu'en cas de cession amiable régularisée dans le cadre d'un projet d'emprise d'intérêt général, le Preneur ne pourra rien réclamer au Bailleur, tous ses droits étant réservés contre la partie expropriante ou le cessionnaire.

13.4.3 - Défaut d'exécution par le Preneur des travaux à sa charge

Les travaux effectués ou dus par le Preneur seront soumis au contrôle du Bailleur ou de son représentant.

A défaut d'exécution de tous travaux incombant au Preneur, et après mise en demeure restée infructueuse plus d'un mois, le Bailleur pourra se substituer à ce dernier et les faire réaliser par toutes entreprises de son choix, aux frais exclusifs du Preneur, sans préjudice si bon semble au Bailleur de l'application de la clause résolutoire stipulée ci après, et de tous frais consécutifs à des dommages causés par l'inobservation des dispositions de la présente clause et de ceux exposés pour la procédure.

13.4.4. Garantie de construction

Si l'immeuble est neuf ou vient de faire l'objet d'une restructuration, le Bailleur bénéficie des garanties de parfait achèvement, de bon fonctionnement des éléments d'équipement et de la garantie décennale, prévues et organisées par les articles 1792 à 1792-6 du code civil.

Pour permettre au Bailleur d'exercer ces garanties, le Preneur devra lui signaler tous désordres susceptibles d'être réparés dans le cadre des garanties des constructeurs ; en particulier, il devra signaler immédiatement tous désordres relevant de la garantie de parfait achèvement due au Bailleur par les entreprises ayant réalisé l'immeuble.

D'une manière générale, il notifiera au Bailleur tous désordres, malfaçons, défauts de finition ou de conformité dont il aura connaissance, pendant toute la durée du bail, sous peine d'être tenu pour responsable de l'aggravation du dommage résultant de son silence ou de son retard.

Le Bailleur s'engage à intervenir auprès des constructeurs pour obtenir la réparation des désordres signalés.

A cette fin, le Preneur laissera aux experts, techniciens, entreprises et autres intervenants, accès aux locaux loués pour permettre la reprise des désordres.

13.5 - Contrats d'entretien et de maintenance

Afin de garantir l'entretien courant, la sécurité et la pérennité de l'immeuble, le Preneur devra, au choix du Bailleur, soit souscrire et renouveler tous contrats d'entretien et de maintenance des locaux loués et de leurs

MT ND

installations et aménagements et en fournir copie au Bailleur dans le mois de son entrée en jouissance puis chaque année, soit rembourser au Bailleur le coût desdits contrats que celui-ci souscrirait lui-même.

Il devra faire contrôler, annuellement et à ses frais, le bon fonctionnement et la conformité aux normes réglementaires de toutes les installations équipant les locaux, par un organisme agréé par l'Assemblée Plénière des Sociétés d'Assurances contre l'incendie.

Il respectera les prescriptions contenues dans ces rapports et réglera tous les travaux de mise en conformité éventuellement nécessaires.

A défaut de souscription des contrats ci-dessus indiqués dans les délais impartis, le Bailleur pourra, dans les formes ci-dessus stipulées, conclure lui-même lesdits contrats avec les entreprises de son choix et exiger le remboursement de leur coût auprès du Preneur.

13.6 - Amiante

Le Preneur reconnaît avoir reçu, préalablement à ce jour, le dossier technique amiante établi à l'initiative du Bailleur conformément aux lois et règlements en vigueur à la date de conclusion du présent bail.

Dans le cas où il saisirait le Bailleur d'une demande d'autorisation de travaux et où ce dernier la lui accorderait, le Preneur devra préalablement réaliser à ses frais les investigations réglementaires relatives à l'établissement du diagnostic technique amiante avant travaux, et exécuter ses travaux, y compris ceux afférents à une éventuelle présence d'amiante ainsi, le cas échéant, qu'à son confinement ou à son retrait, en sa qualité de maître de l'ouvrage sous sa responsabilité et à ses frais exclusifs. Dans une telle hypothèse, il lui appartiendra de veiller scrupuleusement au respect de toutes obligations légales et réglementaires en vigueur, de telle sorte que le Bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché.

Dans l'hypothèse où se révélerait la nécessité de réaliser des travaux de retrait ou le cas échéant de confinement d'amiante dans l'immeuble ou les lieux loués, le Preneur renonce envers le Bailleur à toute demande, notamment indemnitaire, et ce sous quelque forme que ce soit (notamment afin de résolution ou résiliation du bail, diminution de loyer, indemnité ou autre.....) et ce quelle que soient la durée desdits travaux et leur incidence pour le Preneur.

13.7 - Grenelle de l'Environnement

Les parties s'obligent à conjuguer leurs efforts afin d'améliorer les performances environnementales de l'immeuble et afin de satisfaire aux objectifs et préconisations de la loi Grenelle I (loi n° 2009-967 du 3 août 2009 de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement) et de la loi Grenelle II (loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 d'engagement national pour l'environnement) et de leurs suites.

A cette fin :

- Chaque partie s'engage à communiquer à l'autre les données en sa possession relatives aux consommations d'énergie, d'eau, aux émissions de gaz à effet de serre des parties communes de l'immeuble et/ou privatives des locaux loués. Elles se communiqueront, s'il en existe, le bilan carbone de

l'immeuble ou le bilan carbone de l'activité exercée dans les locaux loués.

- Chaque partie s'engage à introduire dans ses processus décisionnaires relatifs aux aménagements et/ou aux équipements de l'immeuble ou des locaux loués, ou relatifs à leur mode de gestion, une dimension environnementale afin d'opter pour les solutions les plus performantes, chaque fois que cela sera raisonnablement possible et pour ne jamais mettre en péril les certifications et/ou labellisations obtenues.

Si les parties ne parvenaient pas à un accord sur le choix des travaux ou des installations à réaliser en vue d'améliorer les performances environnementales de l'immeuble, le Bailleur serait alors libre de décider des travaux ou installations à entreprendre, qu'il jugera pertinents pour améliorer les performances de l'immeuble ou nécessaires pour satisfaire à l'évolution de la législation et/ou du Grenelle de l'Environnement.

Pour tous travaux et/ou installations visant à améliorer les performances environnementales de l'immeuble, le Preneur s'oblige :

- A donner accès aux locaux loués pour permettre leur réalisation,
- A en supporter le coût à concurrence de la moitié des économies de charges attendues des travaux et équipements nouveaux, sauf autre accord entre les parties,
- Et, après réalisation de ces travaux et/ou installations, à respecter le cahier des charges d'utilisation.

Dans l'hypothèse où le Bailleur engagerait un plan de travaux destinés à améliorer les performances environnementales de l'immeuble ou des locaux loués qui nécessiteraient l'évacuation des locaux loués, le Preneur accepte de transférer ses activités sur un autre plateau de l'immeuble, d'une surface et d'une qualité équivalentes, aux frais du Bailleur et à la condition que toutes dispositions soient prises par celui-ci pour assurer la continuité de l'exploitation du Preneur.

Enfin, l'une et l'autre des parties respecteront les termes de l'annexe environnementale si elle existe.

13.8 - Accession

Tous les travaux, embellissements, améliorations, installations et constructions quelconques faits par le Preneur, y compris ceux qui pourraient être imposés par des dispositions législatives et réglementaires, deviendront, à la fin du présent bail, la propriété du Bailleur sans indemnité et sans préjudice du droit réservé au Bailleur d'exiger au départ du Preneur et à ses frais la remise en l'état initial des locaux pour les travaux qui auraient été autorisés ou non par lui.

Le Preneur s'interdit de démonter ou enlever les aménagements, installations ou améliorations autorisés ou non par le Bailleur sans l'accord de ce dernier.

13.9 - Restitution des locaux

Un mois avant la fin du bail, le Preneur devra informer le Bailleur par courrier recommandé avec accusé de réception de la date de son déménagement et lui communiquer sa nouvelle adresse.

Préalablement à tout enlèvement, même partiel, des mobiliers et matériels, le Preneur devra avoir acquitté la totalité des termes de loyer et accessoires et justifier par présentation des acquits du paiement des contributions à sa charge, tant pour les années écoulées que pour l'année en cours.

§ 1 – Pré-état des lieux – Etat des lieux

Le Preneur devra, au plus tard le jour de l'expiration du bail, restituer les locaux loués en parfait état et à jour des mises en conformité imposées par l'administration ou par la loi ou les règlements en vigueur jusqu'à son départ effectif.

Le Bailleur pourra procéder à l'établissement d'un pré-état des lieux aux frais du Preneur.

Dans tous les cas, il sera procédé, aux frais du Preneur, à un état des lieux de sortie contradictoire qui, à la demande du Bailleur, pourra être effectué par huissier.

Cet état des lieux, dont la date sera déterminée d'un commun accord entre les parties se tiendra au plus tard le jour de l'expiration du bail.

§ 2 - Travaux de sortie

Si, au vu de l'état des lieux de sortie, des travaux à la charge du Preneur se révélaient nécessaires, ce dernier devra, dans les quinze jours de la notification qui lui sera faite par le Bailleur des devis ou des estimations de coûts établis, au choix de ce dernier par ses propres services techniques ou par tous prestataires de son choix, donner son accord ou faire connaître ses observations détaillées et justifiées sur lesdits devis ou estimations de coûts.

En cas de silence ou de contestation non justifiée du Preneur avant l'expiration de ce délai, les devis ou estimations de coûts présentés par le Bailleur ne pourront plus être contestés par le Preneur et seront réputés acceptés par lui.

Le Preneur sera tenu de régler au Bailleur sans délai une indemnité forfaitaire correspondant au montant des travaux de remise en état.

Cette indemnité sera acquise au Bailleur sans que celui-ci soit tenu de réaliser les travaux pour quelque raison que ce soit.

En outre, si ces travaux imposent une immobilisation de l'immeuble au-delà du terme du bail, le Preneur supportera et réglera au Bailleur l'indemnité prévue à l'article 18 ci-après.

ARTICLE 14 - VISITE DES LOCAUX

§ 1 - Visite pendant le cours du bail

Le Preneur laissera le Bailleur, son représentant, son architecte ou Bureau d'Etude Technique et tous autres entrepreneurs et ouvriers pénétrer dans les locaux loués et les visiter pour constater leur état, toutes les fois que cela paraîtra utile.

Il devra également laisser faire tous travaux jugés utiles en autorisant les ouvriers ayant à effectuer ces travaux à pénétrer dans les locaux loués.

§ 2 - Visite pendant la période de préavis

Le Preneur devra laisser visiter les locaux par le Bailleur, son représentant, ou d'éventuels locataires en cas de résiliation du bail pendant la période de préavis.

Si besoin est, il souffrira l'apposition d'écriteaux et d'affiches destinés à permettre la recherche d'un nouveau locataire aux emplacements convenant au Bailleur.

§ 3 Visite en cas de vente de l'immeuble ou du local loué

Le Preneur devra à tout moment laisser visiter les locaux par le Bailleur, son représentant, ses techniciens ou d'éventuels acquéreurs en cas de vente de l'immeuble ou du local loué. Si besoin est, le Bailleur pourra apposer à tout endroit de son choix, écriteaux, affiches, annonces ou etc... destinés à permettre la recherche de l'acquéreur.

ARTICLE 15 – RISQUES, ASSURANCES ET RECOURS

15.1 - Assurance du Bailleur

Le Bailleur garantira les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile qu'il peut encourir en qualité de propriétaire.

Le Bailleur garantira ses biens immobiliers ainsi que tous les aménagements et installations de nature immobilière, dont les locaux sont dotés à la prise d'effet du bail et ce notamment contre les risques d'incendie, explosions, tempêtes et dégâts des eaux.

Par ailleurs, le Preneur remboursera au Bailleur toutes primes d'assurance contractées par le Bailleur et la copropriété. A ce titre, le Preneur s'engage à aviser le Bailleur par lettre recommandée de toute cause de risques aggravants pouvant résulter de l'aménagement de ses locaux ou de son activité ainsi que de toutes modifications qui y seront apportées ultérieurement, et à supporter les primes supplémentaires qui pourraient en résulter pour le Bailleur.

Si l'activité exercée par le Preneur entraînait, soit pour le propriétaire, soit pour les voisins ou colataires, des surcharges d'assurance, le Preneur devrait rembourser aux intéressés le montant de ces surcharges.

15.2 - Assurance du Preneur

Le Preneur garantira auprès de Compagnies d'Assurances notoirement solvables, les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile qu'il peut encourir du fait de ses activités, notamment à l'égard des voisins et des tiers en général.

Il garantira auprès de Compagnies d'Assurances notoirement solvables, ses biens propres et les aménagements qu'il réalisera, contre tous risques assurables et notamment contre les risques d'incendie, explosions et dégâts des eaux.

Il souscrira une garantie perte d'exploitation et bris de glace à compter de l'entrée en jouissance des locaux loués.

Il devra maintenir et renouveler ces assurances, acquitter régulièrement les primes et cotisations et en justifier au Bailleur à toute demande de sa part et en tout cas à chaque date anniversaire du bail et pour la première fois, lors de la signature des présentes.

UAD

15.3 - Renonciation à recours

Le Preneur et ses assureurs renoncent à tout recours contre le Bailleur et ses assureurs du fait de la destruction ou détérioration totale ou partielle de tous matériels, objets mobiliers, valeurs quelconques et marchandises du fait de la privation ou trouble de jouissance des locaux loués et même en cas de perte totale ou partielle du fonds de commerce, y compris les éléments incorporels attachés audit fonds.

Le Preneur s'engage à dénoncer cette clause à ses assureurs.

Le Bailleur et ses assureurs renoncent en contrepartie à tous recours qu'ils seraient en droit d'exercer contre le Preneur et ses assureurs en cas de sinistre accidentel couvert par les polices souscrites.

15.4 - Destruction des locaux loués

Par dérogation aux articles 1722 et 1741 du Code civil, il est convenu de ce qui suit.

En cas de destruction totale des lieux loués, ou de tout autre événement affectant les lieux loués ou même une autre partie de l'immeuble et rendant nécessaire l'évacuation totale et quelqu'en soit la durée des lieux loués, le bail sera résilié de plein droit à la demande du Bailleur ou du preneur, sans indemnité de part et d'autre.

En cas de destruction partielle ou de tout autre événement affectant les lieux loués ou même une autre partie de l'immeuble et rendant nécessaire l'évacuation temporaire de l'immeuble ou de tout ou partie des lieux loués et ce quelque soit la durée, le Bailleur aura seul le droit d'opter entre la poursuite du bail ou sa résiliation sans indemnité de part et d'autre.

Les stipulations qui précèdent s'appliqueront quelle que soit la cause à l'origine de la destruction ou de l'évacuation.

ARTICLE 16 – CESSION

Toute cession ou apport du présent bail est interdite, sauf en totalité à l'acquéreur du fonds de commerce du Preneur ou au bénéficiaire d'une opération d'apport ou de fusion, après agrément préalable du Bailleur qui devra être appelé à concourir à l'acte, et sous réserve de la notification prévue à l'article 1690 du Code civil.

En cas de cession du fonds de commerce exploité par le Preneur, le Bailleur ne pourra refuser son agrément que pour des motifs légitimes et justifiés, tenant à la notoriété de l'enseigne du cessionnaire au plan national (pour le cas où celui-ci souhaiterait exploiter dans les locaux loués une enseigne différente de celle exploitée par le Preneur) et à sa solvabilité, le cessionnaire devant remplir les quatre conditions suivantes : une situation nette positive, un taux d'endettement (emprunts sur capitaux propres) inférieur à 50 %, un résultat d'exploitation positif et une marge brute d'autofinancement positive.

Toute cession ou apport consentie au mépris de l'alinéa précédent entraînerait la résiliation du présent bail de plein droit.

En outre, le Preneur cédant ou apporteur sera garant et codébiteur solidairement avec son cessionnaire et tous cessionnaires ou bénéficiaires successifs du paiement des

loyers, indemnités d'occupation et accessoires et, plus généralement de l'exécution des clauses et conditions du bail.

De même, tout cessionnaire ou bénéficiaire sera de plein droit garant et codébiteur solidairement avec le cédant ou l'apporteur du paiement de toute somme due au Bailleur en vertu du présent bail ainsi que de l'exécution de toutes les clauses et conditions de celui-ci.

Les stipulations qui précèdent s'appliquent à tous les cas de mutation du droit de bail sous quelque forme que ce soit notamment en cas d'apport à une société et devront impérativement être reproduites dans l'acte de cession, d'apport ou de fusion.

Dans tous les cas, la cession ou l'apport devra être conclu par acte authentique et le Preneur devra fournir au Bailleur, sans frais pour celui-ci, une copie exécutoire de l'acte de cession, d'apport ou de fusion, dans le mois de sa signature, pour lui servir de titre exécutoire, tant contre le cessionnaire ou bénéficiaire que contre son cédant ou apporteur.

ARTICLE 17 - SOUS-LOCATION, LOCATION GERANCE, DOMICILIATION

Le Preneur ne pourra pas donner son fonds de commerce en location gérance ni se substituer, héberger ou domicilier un tiers dans les lieux loués, même à titre gratuit.

Toute sous-location totale ou partielle est interdite.

ARTICLE 18 - OCCUPATION OU IMMOBILISATION DES LOCAUX APRES CESSATION OU RESILIATION DU BAIL

Au cas où, après cessation ou résiliation du bail, les locaux ne seraient pas restitués au Bailleur à la date exigible, libres de toute occupation et de tout encombrement, l'indemnité d'occupation journalière due par le Preneur ou ses ayants-droit jusqu'à la restitution, sera égale au dernier loyer journalier en principal majoré de 50 % et augmentée des charges et accessoires dus en vertu du présent bail et de la T.V.A. au taux en vigueur.

Cette indemnité restera due au Bailleur après le départ du Preneur pendant la durée nécessaire à la remise des lieux en état conformément au présent bail, si le Preneur n'y a pas procédé lui-même avant son départ.

De plus, en pareil cas, le dépôt de garantie restera acquis au Bailleur à titre d'indemnité forfaitaire irréductible et les frais de procédure seront à la charge du Preneur., le tout sans préjudice de tous autres dommages et intérêts.

ARTICLE 19 - MODIFICATIONS JURIDIQUES

La qualité des parties en présence étant une condition déterminante du bail, le Preneur s'engage à notifier au Bailleur toute modification juridique significative dans les meilleurs délais, notamment les changements statutaires (modification de la dénomination, forme et siège social) ou la mise en œuvre d'une procédure collective à son encontre.

En cas de copreneurs par l'effet du présent bail ou de décès du Preneur, l'obligation des copreneurs ou héritiers sera réputée indivisible et solidaire tant pour le paiement

des loyers et de ses accessoires que pour l'exécution des clauses et conditions du présent bail.

Les héritiers supporteront en outre, et dans les mêmes conditions, les frais de la signification prévue par l'article 877 du Code civil.

ARTICLE 20 - INSCRIPTIONS

Au cas où le présent contrat viendrait à être l'objet d'inscription de nantissement ou de privilège, le Bailleur devra aussitôt en être avisé par acte extrajudiciaire par le Preneur, et au plus tard dans les quinze jours de l'inscription.

ARTICLE 21 - CLAUSE RESOLUTOIRE

A défaut de paiement à son échéance d'une somme quelconque due en vertu du présent bail, qu'il s'agisse de loyers, charges, taxes, pénalité, frais de poursuites ou de recouvrement (y compris les frais d'huissier dont le droit proportionnel perçu par celui-ci), d'arriérés de loyer, de rappels de loyer ou de compléments de dépôt de garantie, du fait d'une révision, d'une indexation ou consécutifs au renouvellement amiable ou judiciaire du bail, d'indemnité d'occupation, d'honoraires de rédaction d'acte du présent bail, de ses renouvellements ou de ses avenants ou en cas d'inexécution de l'une quelconque des clauses du bail, et après un commandement de payer ou d'exécuter resté un mois sans effet, le présent bail sera, si bon semble au Bailleur, résilié de plein droit sans qu'il soit besoin de remplir aucune formalité.

Le Juge des Référé sera compétent, en cas de besoin, pour ordonner l'expulsion du Preneur et le condamner par provision à l'indemnité d'occupation prévue à l'article 18 ci-dessus, le tout sous réserve des autres clauses prévues au présent bail et de tous autres dommages et intérêts.

Dans le cas où le Preneur obtiendrait du juge des délais de grâce pour le règlement d'arriérés de loyers, charges ou autres accessoires, il est dès à présent convenu que la clause résolutoire sera irrévocablement acquise, si bon semble au Bailleur, non seulement en cas de non respect d'une échéance, mais encore en cas de non paiement de loyers, charges et accessoires courants pendant le cours des délais ainsi obtenus, et ce sans qu'il soit besoin pour le Bailleur de lui adresser une quelconque mise en demeure préalable, le Preneur étant mis en demeure par le seul effet de la signature du présent bail.

ARTICLE 22 - CONDITIONS RESOLUTOIRES OU SUSPENSIVES

Si les Conditions Particulières ci-après énoncées comportent une ou plusieurs conditions suspensives ou résolutoires, celles-ci seront régies par les stipulations générales suivantes.

22.1 - En cas de conditions suspensives, le bail ne prendra effet que sous réserve et à la date de la réalisation, dans le délai convenu, de la dernière d'entre elles, ou de la renonciation expresse, dans le même délai, à tout ou partie

des conditions par la partie dans l'intérêt exclusif de laquelle elles auraient été stipulées.

A défaut de réalisation de tout ou partie des conditions, sauf renonciation par la partie bénéficiaire comme il est précisé à l'alinéa précédent, le bail sera rétroactivement réputé nul et de nul effet.

22.2 - En cas de conditions résolutoires, le bail sera de plein droit résolu à l'expiration du délai dans lequel elles devaient s'accomplir, et l'expulsion du Preneur pourra être poursuivie sur simple recours au Président du Tribunal de Grande Instance compétent statuant en référé, sans préjudice de tous dommages et intérêts.

ARTICLE 23 - ASSUJETTISSEMENT A LA TVA

Le Bailleur déclare avoir opté pour l'assujettissement à la TVA de la location consentie, ce qui est accepté par le Preneur. Cette taxe sera à la charge du Preneur, de même que toute autre taxe qui lui serait substituée ou ajoutée.

ARTICLE 24 - ELECTION DE DOMICILE

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

ARTICLE 25 - FRAIS

Tous les frais, droits et honoraires des présentes ainsi que ceux qui en seraient la suite ou la conséquence, seront supportés par le Preneur qui s'y oblige expressément. A ce titre, le Preneur sera redevable du paiement des honoraires de rédaction d'acte dont le montant est fixé à l'article 32 des Conditions Particulières.; ils seront facturés et payables par le Preneur concomitamment à la facturation des premiers loyers et charges.

MA 10

CONDITIONS PARTICULIERES

ARTICLE 26 - DESIGNATION

Les locaux loués se composent en :

Immeuble : **LE CINQ**
Place Ravezies
11, boulevard Alfred Daney
33000 BORDEAUX

Niveau : **rez-de-chaussée**

Lot : **EO COM 1**

Surface indicative quote-part de parties communes
incluses : **175 m² environ**

Adresse de quittance :

LE CINQ
Place Ravezies
11, boulevard Alfred Daney
33000 BORDEAUX

ARTICLE 27 - DESTINATION DES LOCAUX

Les locaux présentement loués sont destinés à l'usage exclusif de restauration de type brasserie traditionnelle proposant principalement de la cuisine française y compris de la vente de café et de limonade (selon licence 1) pendant les horaires habituels d'ouverture de la brasserie sous l'enseigne « L'APARTE ».

Le preneur s'engage à ne pas modifier l'enseigne

Le Preneur reconnaît être parfaitement informé que les locaux, objet des présentes, sont classés ERP 5^{ème} catégorie type N.

Le Preneur déclare bien connaître les locaux pour avoir parfaite connaissance des plans DOE, notice descriptive sommaire « local restaurant », notice d'accessibilité handicapés, permis de construire initial du 22/10/10, permis de construire modificatif du 30/03/12 tels qu'annexés au bail, et avoir visité le site, préalablement à la signature du présent bail.

Le Preneur reconnaît ainsi que les locaux sont donnés à bail BRUT DE BETON, hors d'eau et hors d'air, sans équipements de chauffage, ventilation ou climatisation et sans hotte d'extraction conformément à la notice descriptive sommaire « local restaurant » annexée aux présentes. Toutefois, il est précisé par ailleurs qu'un séparateur de graisses « avec déboureur en polyéthylène taille 1 à 3 posé enterré » de marque SIMOP référence SGD2-03 selon documents annexés aux présentes a d'ores et déjà été installé.

Par conséquent, le Preneur déclare prendre les locaux en l'état, et s'engage à réaliser à ses frais exclusifs, dans les règles de l'art et sous son entière

responsabilité, tous les travaux nécessaires à son implantation et à son activité, et de mise en conformité et notamment l'installation d'une hotte d'extraction, sous réserves de l'obtention de toutes les autorisations éventuellement nécessaires conformément à l'article 37 « TRAVAUX » des présentes.

ARTICLE 28 – DUREE

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de neuf années entières et consécutives qui commencera à courir le **11 février 2013** pour se terminer le **10 février 2022**, dont une période ferme de 6 ans, sans faculté pour le Preneur de délivrer congé.

En effet, ce dernier renonce expressément par les présentes à la faculté de résiliation pour le terme de la 1^{ère} période triennale, soit pour le 10 février 2016.

Toutefois, le Preneur aura la faculté de donner congé par acte extrajudiciaire délivré avec un préavis de six (6) mois, à l'issue de cette période ferme, soit au plus tôt pour le **10 février 2019**, puis au terme de la 3^{ème} période triennale, soit pour le **10 février 2022**.

ARTICLE 29 - LOYER

§1- Loyer initial

Le loyer annuel est fixé en principal à **43.750 euros HT/HC** (quarante-trois mille sept cent cinquante euros hors taxes, hors charges), T.V.A. en sus.

§2- Franchise

En contrepartie de la réalisation des travaux par le Preneur tel qu'il est stipulé à l'article 36 des présentes et de l'information de la Direction Technique du Bailleur de leur réalisation, le tout cumulativement avant le 15 mai 2013, ce dernier accorde au Preneur une franchise de trois (3) mois de loyer HT/HC applicable sur le loyer HT/HC pour la période du 11 février 2013 au 10 mai 2013.

Il est précisé que les charges, taxes et accessoires resteront dus par le Preneur pendant la période de franchise octroyée.

Le premier paiement interviendra le 11 mai 2013 pour le loyer et le 11 février 2013 pour les charges, taxes et accessoires.

Le cas échéant, pour la période comprise entre les dates susvisées et la fin du trimestre en cours, il y aura lieu à l'établissement d'un prorata.

M
GA

A défaut de réalisation des travaux par le Preneur et d'information du Bailleur avant le 15 mai 2013, la franchise de loyer sera réputée caduque et le montant du loyer correspondant sera de plein droit et immédiatement exigible.

ARTICLE 30 - INDEXATION DU LOYER

Indice de référence: Indice INSEE du coût de la construction
Du 3^{ème} trimestre 2012
Soit : 1648

ARTICLE 31 - DEPOT DE GARANTIE

Par dérogation à l'article 10 des Conditions Générales des présentes, le dépôt de garantie versé par le Preneur à la signature des présentes, s'élève au quart du loyer annuel HT, soit la somme de **10.937,50 euros** (dix mille neuf cent trente-sept euros et cinquante centimes).

ARTICLE 32 - CAUTION BANCAIRE

Le Preneur remettra au Bailleur au plus tard dans les 30 jours de la signature des présentes, une caution bancaire selon modèle ci-joint représentant 12 mois de loyer HT dont le montant suivra l'indexation annuelle du loyer et valable pendant la 1^{ère} période triennale du bail plus six mois, renouvelable deux fois pour une durée de trois ans en cas de décision par le Bailleur du maintien de la caution bancaire à l'issue de la 1^{ère} ou la 2^{ème} période triennale. Il est ici précisé que le montant de ladite caution suivra l'indexation annuelle du loyer.

En l'attente de la remise de la caution bancaire, le Preneur remettra au Bailleur, à la signature des présentes, un chèque correspondant à 12 mois de loyer annuel hors taxes, qui lui sera restitué dès réception de la caution bancaire précitée.

A défaut de réception de ladite caution dans le délai susvisé, le chèque sera mis à l'encaissement et son montant conservé par le Bailleur pendant toute la durée du présent bail.

A l'issue de la première et/ou de la deuxième période triennale, le Preneur fournira au Bailleur ses bilans comptables et comptes.

La caution bancaire pourra être levée si :

- Le locataire est à jour de ses paiements,
- Et si les derniers documents comptables du Preneur remplissent les quatre conditions cumulatives suivantes :
 - Situation nette positive,
 - Taux d'endettement (emprunts sur capitaux propres) inférieur à 50%,
 - Résultat d'exploitation positif,
 - Marge brute d'autofinancement positive.

ARTICLE 33 – IMMATRICULATION DU PRENEUR

La société SARL L'APARTE étant en cours d'immatriculation, Monsieur Nicolas DUOLE s'engage à remettre dans un délai d'un mois, à compter de la signature des présentes, un k-bis de la société justifiant de son immatriculation définitive ainsi qu'une copie certifiée conforme de ses statuts, mentionnant la reprise du présent engagement par la société.

A défaut, Monsieur Nicolas DUOLE sera personnellement tenu des droits et obligations stipulées aux présentes.

ARTICLE 34 – FRAIS DE REDACTION D'ACTE

Les frais de rédaction du présent acte s'élèvent à un montant de 800 euros HT (huit cents euros hors taxes).

ARTICLE 35 – ETAT DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES ET DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

Conformément aux dispositions de l'article L 125-5 du Code de l'environnement, sont annexés aux présentes un état des risques naturels et technologiques ainsi qu'une information sur les sinistres qui révèle qu'il n'y a pas eu d'indemnisation au titre des catastrophes naturelles et technologiques.

Le Preneur déclare en avoir parfaitement connaissance pour avoir reçu ces informations préalablement à la signature des présentes.

Pour l'information du Preneur, un Diagnostic de Performance Energétique, établi conformément aux dispositions de l'article R 134-5 du Code de la construction et de l'habitation, est en cours d'établissement et sera remis au Preneur dès réception.

ARTICLE 36 – TRAVAUX A LA CHARGE DU PRENEUR

36.1 - Le Preneur reconnaît que les locaux sont donnés à bail BRUT DE BETON, hors d'eau et hors d'air, sans équipements de chauffage, ventilation ou climatisation et sans hotte d'extraction conformément à la notice descriptive sommaire « local restaurant » annexée aux présentes. Toutefois, il est précisé par ailleurs qu'un séparateur de graisses « avec déboureur en polyéthylène taille 1 à 3 posé enterré » de marque SIMOP référence SGD2-03 selon documents annexés aux présentes a d'ores et déjà été installé.

Par conséquent, le Preneur déclare prendre les locaux en l'état, et s'engage à réaliser à ses frais exclusifs, dans les règles de l'art et sous son entière responsabilité, tous les travaux nécessaires à son implantation et à son activité, ainsi que les mises en

UA MD

conformité en découlant, et notamment l'installation d'une hotte d'extraction, dans les conditions ci-après :

1) Préalablement au démarrage des travaux, le Preneur devra :

- remettre au Bailleur au plus tard dans les 30 jours de la signature des présentes un RICT (Rapport Initial de Contrôle Technique), établi par un bureau de contrôle habilité relatif aux travaux nécessaires à l'exploitation d'un restaurant ainsi qu'à son intégration au sein de l'immeuble conformément aux documents annexés aux présentes et notamment au Permis de construire du 22/10/10, au Permis de Construire Modificatif du 30/03/12, aux plans DOE (dossier d'ouvrage exécuté), à la notice descriptive sommaire « local restaurant », à la notice d'accessibilité handicapés, .
- adresser au Bailleur, avant dépôt éventuel de son dossier en mairie, un descriptif complet de ses travaux conforme au RICT, et aux documents joints aux présentes pour validation préalable. Le Bailleur s'engage à faire part au Preneur de sa position dans les 10 jours ouvrés de la réception de ce dossier complet,
- obtenir toutes les autorisations nécessaires, notamment administratives purgées de tous recours, le tout de sorte que la responsabilité du Bailleur ne soit en aucun cas recherchée pour quelque motif que ce soit.

2) Concernant la réalisation des travaux :

- Les travaux ne pourront commencer qu'après obtention des autorisations notamment administratives purgées de tous recours,
- Les travaux devront être réalisés conformément au dossier technique validé par le Bailleur et aux différentes autorisations obtenues,
- Le Preneur réalisera les travaux sous sa responsabilité à ses frais exclusifs, conformément aux règles de l'art mais aussi au Code du travail, et à toutes les réglementations administratives et de police applicables,

3) Préalablement à l'ouverture au public, le Preneur devra obtenir et communiquer au Bailleur :

- un rapport final vierge de toute remarque dudit Bureau de Contrôle attestant de la réalisation de ceux-ci dans les règles de l'art et sans réserves,
- le procès-verbal de la Commission de Sécurité émettant un avis favorable, le Preneur faisant son affaire personnelle de la levée des éventuelles réserves dans les meilleurs délais.

36.2 – En contrepartie de la réalisation de ces travaux et de l'information du Service Technique du Bailleur de leur achèvement, le tout cumulativement avant le 15 mai 2013, ce dernier accordera au Preneur une franchise équivalente à 3 mois de loyer hors taxes, hors charges applicable à compter de la prise d'effet du bail telle que stipulée à l'article 29§2 des présentes.

A défaut de la réalisation de ces travaux et de l'information du Bailleur dans le délai susvisé, la franchise deviendra caduque et le loyer correspondant à celle-ci sera de plein droit et immédiatement exigible par le Bailleur.

36.3 - Il est expressément convenu entre les parties que le défaut d'obtention des autorisations nécessaires dans un délai de trois (3) mois à compter de la prise d'effet des présentes, entraînerait la résiliation immédiate et de plein droit du bail.

Dans cette hypothèse, le Preneur ne pourra faire aucune réclamation à l'encontre du Bailleur, et devra libérer les locaux à première demande de ce dernier et les restituer conformément à l'état des lieux d'entrée.

Par ailleurs, les parties ont convenu que le Bailleur conservera à titre d'indemnité forfaitaire et définitive le dépôt de garantie.

ARTICLE 37 – MODIFICATIONS AUX CONDITIONS GENERALES DU BAIL

ARTICLE 6 - INDEXATION DU LOYER

Le 5^{ème} alinéa de cet article devient :

« Si l'indice choisi pour l'indexation annuelle cessait d'être publié, cette indexation serait faite en prenant pour base soit l'indice légal de remplacement, soit un nouvel indice choisi d'un commun accord entre les parties. A défaut d'accord, les parties s'engagent à s'en remettre à la décision de l'expert judiciaire désigné par ordonnance de Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance de Bordeaux sur requête de la partie la plus diligente et à frais partagés par moitié entre les parties. »

ARTICLE 7 – LOYER DE RENOUVELLEMENT

Le 2^{ème} alinéa de cet article devient :

« A défaut d'accord entre les parties sur le montant du nouveau loyer, celles-ci s'engagent d'ores et déjà à s'en remettre sans aucun recours possible à l'avis d'un expert désigné par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance de Bordeaux saisi à la requête de la plus diligente d'entre elles, qui sera rendu dans les trois mois de sa saisine et dont les frais et honoraires seront partagés par moitié entre les parties. »

ND

14 LA

ARTICLE 8 – CHARGES ET ACCESSOIRES DU LOYER

8.1 – Charges

Il est précisé que les grosses réparations relevant de l'article 606 du Code civil seront supportées par le Bailleur.

ARTICLE 12 - CONDITIONS GENERALES DE JOUISSANCE

12.2 - Respect des règlements de l'immeuble

Le 8^{ème} alinéa de cet article devient :

« S'il existe un restaurant inter-entreprises au sein de l'ensemble immobilier dont dépendent les locaux loués, le Preneur devra obligatoirement y adhérer et régler à bonne date la cotisation prévue à ce titre. Il devra maintenir son adhésion pendant toute la durée de sa jouissance. »

Est supprimé.

ARTICLE 13 – TRAVAUX

13.4 – Travaux dus par le Preneur

13.4.1 – Dispositions générales

Il est précisé que les grosses réparations relevant de l'article 606 du Code civil seront supportées par le Bailleur.

13.6 – Amiante

Conformément aux dispositions de l'article 1 du décret n° 96-97 du 7 février 1996 modifié, le Bailleur déclare que l'immeuble objet du présent bail ayant fait l'objet d'un permis de construire délivré après le 1^{er} juillet 1997, n'entre pas dans le champ d'application dudit décret.

13.7 - Grenelle de l'Environnement

Le 5^{ème} alinéa de cet article devient :

« Dans l'hypothèse où le Bailleur engagerait un plan de travaux destinés à améliorer les performances environnementales de l'immeuble ou des locaux loués, le Preneur accepte de transférer ses activités sur un autre plateau de l'immeuble, d'une surface et d'une qualité équivalentes, aux frais du Bailleur et à la condition que toutes dispositions soient prises par celui-ci pour assurer la continuité de l'exploitation du Preneur. »

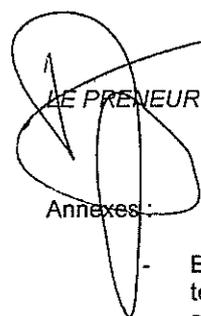
Est supprimé.

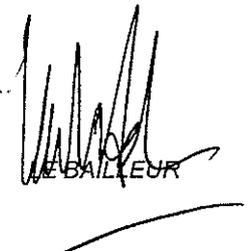
ARTICLE 16 – CESSION

Le 4^{ème} alinéa de cet article devient :

« En outre, le Preneur cédant ou apporteur sera garant et codébiteur solidairement avec son cessionnaire du paiement des loyers, indemnités d'occupation et accessoires et, plus généralement de l'exécution des clauses et conditions du bail ».

Fait à Bordeaux le 6/02/2013
En trois exemplaires.


LE PRENEUR

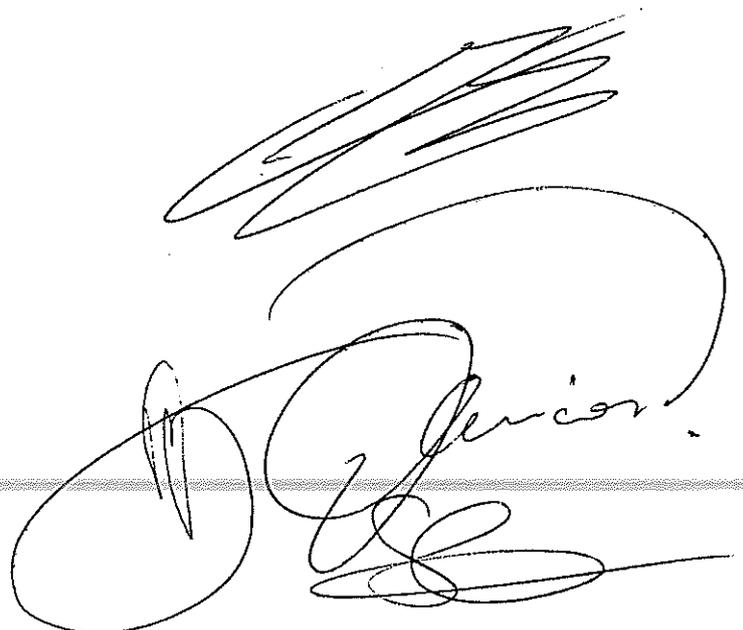

LE BAILLEUR

Annexes :

- Etat des risques naturels et technologiques et information sur les sinistres
- Plans DOE
- Notice descriptive sommaire du local restaurant,
- Notice d'accessibilité handicapés,
- Permis de construire initial du 22/10/10,
- Permis de construire modificatif du 30/03/12
- documentation du séparateur de graisse de marque SIMOP référence SGD2-03.

Bordeaux,
Le 6 Février 2013,

La société LAPARTE reprendra pour son compte le bail commercial
signé le 6 FEVRIER 2013, avec une prise d'effet au 11 février 2013
concernant les locaux situés au rez-de-chaussée de l'immeuble LE CINQ à
BORDEAUX pour un montant annuel fixé en principal à 43 750 € HT/HC,
TVA en sus.



A handwritten signature, possibly reading "Laparte", is written in black ink. Above the signature is a large, dense scribble of overlapping lines, also in black ink. The signature and scribble are positioned in the lower right quadrant of the page.

Etat des risques naturels et technologiques

en application des articles L 125 - 5 et R 125 - 26 du code de l'environnement

1. Cet état des risques est établi sur la base des Informations mises à disposition par arrêté préfectoral

n° - du 02/02/2006 mis à jour le 24/08/2011

Situation du bien immobilier (bâti ou non bâti)

2. Adresse commune code postal

11 Boulevard Alfred Daney
33000 Bordeaux

3. Situation de l'immeuble au regard d'un ou plusieurs plans de prévention de risques naturels prévisibles [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 :

Inondation Crue torrentielle Remontée de nappe
Avalanche Mouvement de terrain Sécheresse
Séisme Cyclone Volcan
Feux de forêt autre

4. Situation de l'immeuble au regard d'un plan de prévention de 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 :

Effet thermique Effet de surpression Effet toxique

5. 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

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

pièces jointes

6. Localisation

extraits de documents ou de dossiers de référence permettant la localisation de l'immeuble au regard des risques pris en compte

- Extrait cartographique du zonage réglementaire du PPRI de la commune de Bordeaux. Bien en zonage d'Inondation

vendeur/bailleur - acquéreur/locataire

7. Vendeur - Bailleur Nom prénom SCPI EPARGNE FONCIERE

rayez la mention inutile

8. Acquéreur - Locataire Nom prénom

rayez la mention inutile

9. Date à PARIS

le 19/10/2012

ND
CA

QUI DOIT ET COMMENT REMPLIR L'ETAT DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES ?

LORS DE TOUTE TRANSACTION IMMOBILIERE EN ANNEXE DE TOUT TYPE DE CONTRAT DE LOCATION ECRIT, DE RESERVATION D'UN BIEN EN L'ETAT FUTUR D'ACHEVEMENT, DE LA PROMESSE DE VENTE OU DE L'ACTE REALISANT OU CONSTATANT LA VENTE D'UN BIEN IMMOBILIER BATI OU NON BATI

Quelles sont les personnes concernées ?

- Au terme des articles L. 125-5 et R 125-23 à 27 du code de l'environnement, les acquéreurs ou locataires de bien immobilier, de toute nature, doivent être informés par le vendeur ou le bailleur, qu'il s'agisse ou non d'un professionnel de l'immobilier, de l'existence des risques auxquels ce bien est exposé.

Un état des risques, fondé sur les informations transmises par le Préfet de département au maire de la commune où est situé le bien, doit être en annexe de tout type de contrat de location écrit, de la réservation pour une vente en l'état futur d'achèvement, de la promesse de vente ou de l'acte réalisant ou constatant la vente de ce bien immobilier qu'il soit bâti ou non bâti.

Quel est le champ d'application de cette obligation ?

- Cette obligation d'information s'applique dans chacune des communes dont la liste est arrêtée par le Préfet du département, pour les biens immobiliers bâtis ou non bâtis situés :
 1. dans le périmètre d'exposition aux risques délimité par un plan de prévention des risques technologiques ayant fait l'objet d'une approbation par le Préfet ;
 2. dans une zone exposée aux risques délimitée par un plan de prévention des risques naturels prévisibles approuvé par le Préfet ou dont certaines dispositions ont été rendues immédiatement opposables en application du code de l'environnement (article L. 562-2) ;
 3. dans le périmètre mis à l'étude dans le cadre de l'élaboration d'un plan de prévention des risques technologiques ou d'un plan de prévention des risques naturels prévisibles prescrit par le Préfet ;
 4. dans une des zones de sismicité Ia, Ib, II ou III mentionnées à l'article 4 du décret du 14 mai 1991.

NB : Le terme bien immobilier s'applique à toute construction individuelle ou collective, à tout terrain, parcelle ou ensemble des parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire ou à une même indivision.

Où consulter les documents de référence ?

- Pour chaque commune concernée, le préfet du département arrête :
 - la liste des risques naturels prévisibles et des risques technologiques à prendre en compte;
 - la liste des documents auxquels le vendeur ou le bailleur peut se référer.
- L'arrêté préfectoral comporte en annexe, pour chaque commune concernée :
 1. un ou plusieurs extraits des documents permettant de délimiter les zones de la commune exposées aux risques pris en compte ;
 2. une fiche permettant de préciser la nature et, dans la mesure du possible, l'intensité des risques dans chacune des zones et périmètres délimités par le plan prévention des risques naturels ou technologiques et dans les zones de sismicité Ia, Ib, II ou III .
- Le préfet adresse copie de l'arrêté au maire de chaque communes intéressée et à la chambre départementale des notaires.
- L'arrêté est affiché dans les mairies de ces communes et publié au recueil des actes administratifs de l'Etat dans le département.
- Un avis de publication de l'arrêté est inséré dans un journal diffusé dans le département.
- Les arrêtés sont mis à jour :
 - lors de l'entrée en vigueur d'un arrêté préfectoral rendant immédiatement opposables certaines dispositions d'un plan de prévention des risques naturels prévisibles, ou approuvant un plan de prévention des risques naturels prévisibles ou un plan de prévention des risques technologiques, ou approuvant la révision d'un de ces plans ;
 - lorsque des informations nouvelles portées à la connaissance du préfet permettent de modifier l'appréciation de la sismicité locale, de la nature ou de l'intensité des risques auxquels se trouve exposée tout ou partie d'une commune faisant l'objet d'un de ces plans.
- Les documents mentionnés ci-dessus peuvent être consultés en mairie des communes concernées ainsi qu'à la préfecture et dans les sous-préfectures du département où est situé le bien mis en vente ou en location. Certains peuvent être directement consultables sur Internet à partir du site de la préfecture de département.

Qui établit l'état des risques ?

- L'état des risques est établi directement par le vendeur ou le bailleur, le cas échéant avec l'aide d'un professionnel qui intervient dans la vente ou la location du bien.
- Cet état doit être établi moins de six mois avant la date de conclusion de tout type de contrat de location écrit, de la réservation pour une vente en l'état futur d'achèvement, de la promesse de vente ou de l'acte réalisant ou constatant la vente du bien immobilier auquel il est annexé.
- Il est valable pour la totalité de la durée du contrat et de son éventuelle reconduction. En cas de co-location, il est fourni à chaque signataire lors de sa première entrée dans les lieux. Le cas échéant, il est actualisé en cas d'une entrée différée d'un des co-locataires.

Quelles informations doivent figurer ?

- L'état des risques mentionne la sismicité et les risques naturels ou technologiques pris en compte dans le ou les plans de prévention et auxquels le bien est exposé. Cet état est accompagné des extraits des documents de référence permettant de localiser le bien au regard de ces risques.

Comment remplir l'état des risques ?

- Il suffit de reporter au bien, les informations contenues dans l'arrêté préfectoral et dans les documents de référence : situation au regard du ou des plans de prévention, nature des risques encourus et sismicité locale.

Dans quel délai l'obligation est-elle applicable ?

- L'état des risques est dû à compter du premier jour du quatrième mois suivant la publication de l'arrêté préfectoral au recueil des actes administratifs dans le département et en toute hypothèse à compter du 1^{er} juin 2006.

L'obligation d'information sur un dommage consécutif à une catastrophe naturelle ou technologique

- Dans le cas où la commune a fait l'objet d'un ou plusieurs arrêtés de reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle ou technologique, et si le bien a fait l'objet d'une indemnisation particulière, il convient d'annexer au contrat une déclaration du ou des sinistres indemnisés et dont on a connaissance. Cette déclaration ne fait pas l'objet d'un imprimé particulier.

La conservation de l'état des risques

- Le vendeur ou le bailleur doit conserver une copie de l'état des risques daté et visé par l'acquéreur ou le locataire, pour être en mesure de prouver qu'il a bien été remis lors de la signature du contrat de vente ou du bail dont il est une composante.

Pour en savoir plus, consultez www.prim.net



PREFECTURE DE LA REGION AQUITAINE
PREFECTURE DE LA GIRONDE

Fiche synthétique

Commune de **BORDEAUX**

Informations sur les risques naturels et technologiques majeurs pour l'application des I, II et III de l'article L 125-5 du code de l'environnement.

1. Annexe à l'arrêté préfectoral

N° _____ du **24 août 2011**

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

La commune est située dans le périmètre d'un PPR naturel **oui X non**

aléa **Inondation** Approuvé date **7 juillet 2005**
En révision **2 mars 2012**

Les documents de référence sont :

Le rapport de Présentation du PPRI Aire élargie de l'agglomération bordelaise - Consultable sur Internet
secteurs Bordeaux Nord et Sud
L'arrêté préfectoral du 2 mars 2012 -

3. Situation de la commune au regard d'un plan de prévention de risques technologiques [PPR t]

La commune est située dans le périmètre d'un PPR technologique **oui non X**

effet _____ date _____

Les documents de référence sont : _____
Consultable sur Internet _____

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

en application des articles R 563-4 et R 125-23 du code de l'environnement modifiés par les décrets n°2010-1254 et 2010-1255

La commune est située dans une zone de sismicité :

Zone 1 (très faible) _____ Zone 2 (faible) **X** Zone 3 (modérée) _____ Zone 4 (moyenne) _____ Zone 5 (forte) _____

pièces jointes

5. Cartographie

extraits de documents ou de dossiers permettant la localisation des immeubles au regard des risques encourus

Zone réglementaire du PPRI sur la commune: 1 planche A3

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

La liste actualisée des arrêtés est consultable sur le site portail www.prim.net dans la rubrique « Ma commune face aux risques »



PRÉFET DE LA GIRONDE

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

*Service nature, eau et risques
Unité risques*

ARRETE DU 24 août 2011

**ARRETE PORTANT INFORMATION DES ACQUEREURS ET DES LOCATAIRES DE
BIENS IMMOBILIERS SUR LES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES
MAJEURS
COMMUNE DE BORDEAUX**

**LE PREFET DE LA REGION AQUITAINE,
PREFET DE LA GIRONDE
CHEVALIER DE LA LEGION D'HONNEUR
OFFICIER DE L'ORDRE NATIONAL DU MERITE**

VU le code général des collectivités territoriales ;

VU le code de l'environnement, notamment les articles L.125-5 et R.125-23 à R.125-27 ;

VU le décret n° 2010-1254 du 22 octobre 2010 relatif à la prévention des risques ;

VU le décret n° 2010-1255 du 22 octobre 2010 portant délimitation des zones de sismicité du territoire français ;

VU le code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles L.271-4 et L.271-5 ;

VU le décret n° 2004-374 du 29 avril 2004 relatif aux pouvoirs des préfets, à l'organisation et à l'action des services de l'État dans les régions et les départements ;

VU l'arrêté préfectoral du 26 février 2006 modifié le 13 juillet 2007 fixant la liste des communes concernées par l'obligation d'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs ;

Sur proposition du Directeur départemental des territoires et de la mer ;

-ARRETE-

Article 1

~~Les éléments nécessaires à l'élaboration de l'état des risques naturels et technologiques pour l'information des acquéreurs et locataires de biens immobiliers situés dans la commune de BORDEAUX sont consignés dans le dossier d'information annexé au présent arrêté.~~

10/11

Ce dossier comprend :

- la mention des risques naturels et/ou technologiques pris en compte,
- l'intitulé des documents auxquels le vendeur ou le bailleur peut se référer,

Le dossier et les documents de référence peuvent être librement consultés en mairie, préfecture et sous-préfecture.

Article 2

Ce dossier d'information sera mis à jour à chaque arrêté modifiant la situation de la commune mentionnée à l'article 1 du présent arrêté, au regard des conditions entraînant l'obligation d'annexer un état des risques naturels et technologiques en application des dispositions de l'article L 125-5 du code de l'environnement.

Article 3

Le présent arrêté sera affiché en mairie et publié au recueil des actes administratifs de l'État dans le département de la Gironde.

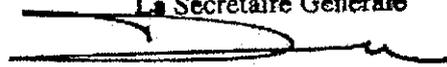
Une copie du présent arrêté ainsi que le dossier d'information sont adressés à la chambre départementale des notaires.

Article 4

La Secrétaire Générale de la Préfecture de la Gironde, le Directeur de Cabinet du Préfet de la Gironde, les sous-préfets de la Gironde, le Directeur départemental des territoires et de la mer de la Gironde et le Maire de la commune mentionnée à l'article 1 du présent arrêté sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'application du présent arrêté.

Fait à Bordeaux, le 24 août 2011
Pour le Préfet,

La Secrétaire Générale



Isabelle DILHAC

M



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 élargie de l'agglomération Bordelaise

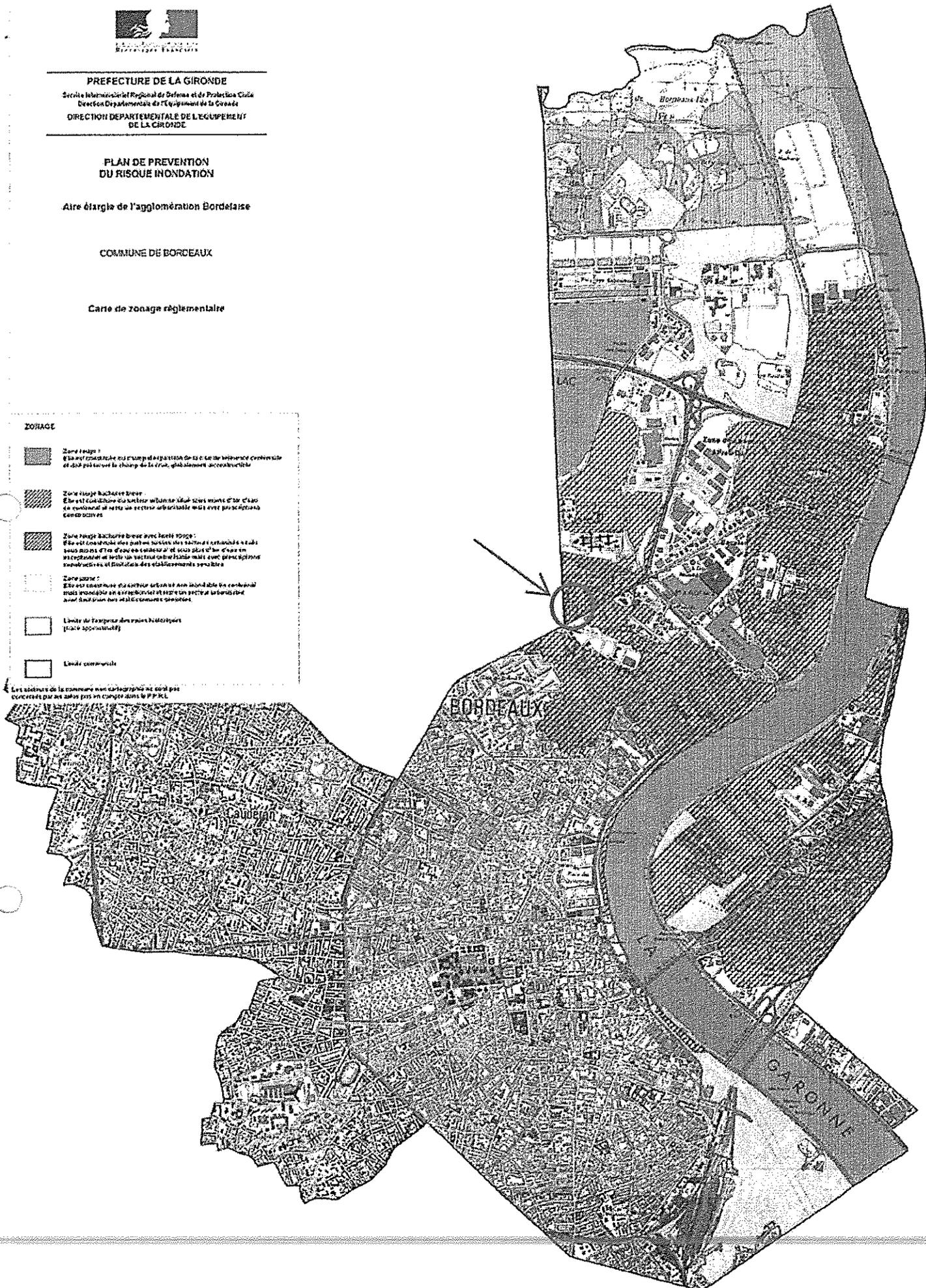
COMMUNE DE BORDEAUX

Carte de zonage réglementaire

ZONAGE

-  **Zone rouge :**
Elle est soustraite au régime d'application de la loi de prévention contre les inondations et doit préserver le champ de la crue, globalement accessible.
-  **Zone orange à bords de zone :**
Elle est soustraite du secteur urbanisable mais avec prescriptions constructives.
-  **Zone orange à bords de zone avec bords de zone :**
Elle est soustraite des parties bâties des secteurs urbanisables et est soustraite de tout ou partie de son champ d'application au régime d'application de la loi de prévention contre les inondations mais avec prescriptions constructives et interdiction des établissements sensibles.
-  **Zone jaune :**
Elle est soustraite du secteur urbanisable mais soustraite du champ d'application de la loi de prévention contre les inondations et soustraite des prescriptions constructives.
-  **Limite de l'extension des zones à réglementer (zone approuvée) :**
-  **Limite communale :**

Les secteurs de la commune non cartographiés ne sont pas concernés par les zones prescrites dans le PPRi.



15/14

DIRECTION DES ACTIFS IMMOBILIERS
173, Boulevard Haussmann 75008 Paris
Tél : 01 44 56 10 00 - Fax : 01 44 56 11 87

INFORMATION SUR LES SINISTRES

Liste des sinistres ayant fait l'objet d'une reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle ou technologique et ayant donné lieu au versement d'une indemnité :

Etabli le	19/10/2012
N° de propriété	EP00 n° 5099
Adresse	LE CINQ - PLACE RAVEZIES 11 BOULEVARD ALFRED DANAY 33000 BORDEAUX

Date du sinistre	Description
	NEANT

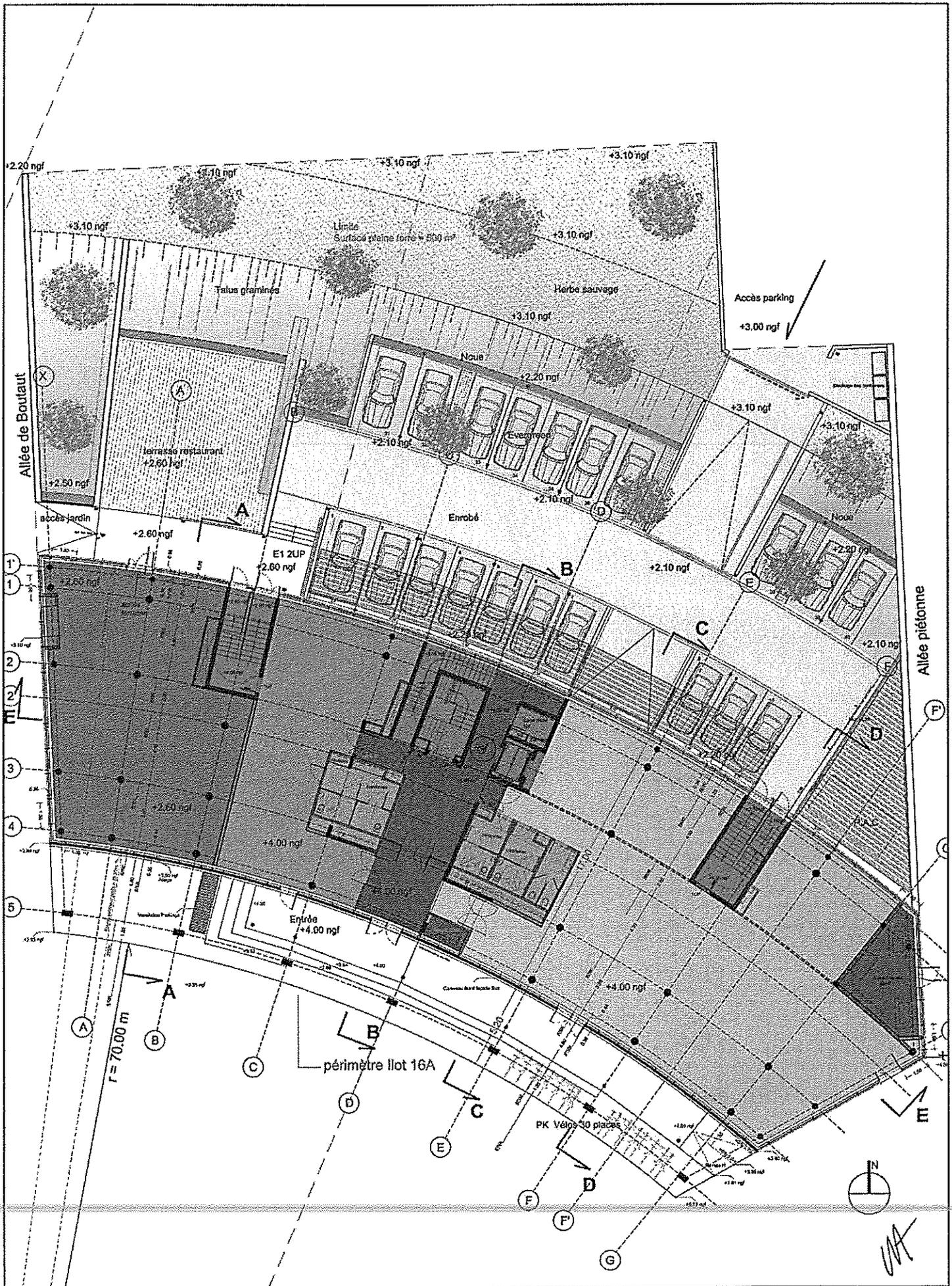


Extrait de l'article 125-5 du code de l'environnement (partie législative) :

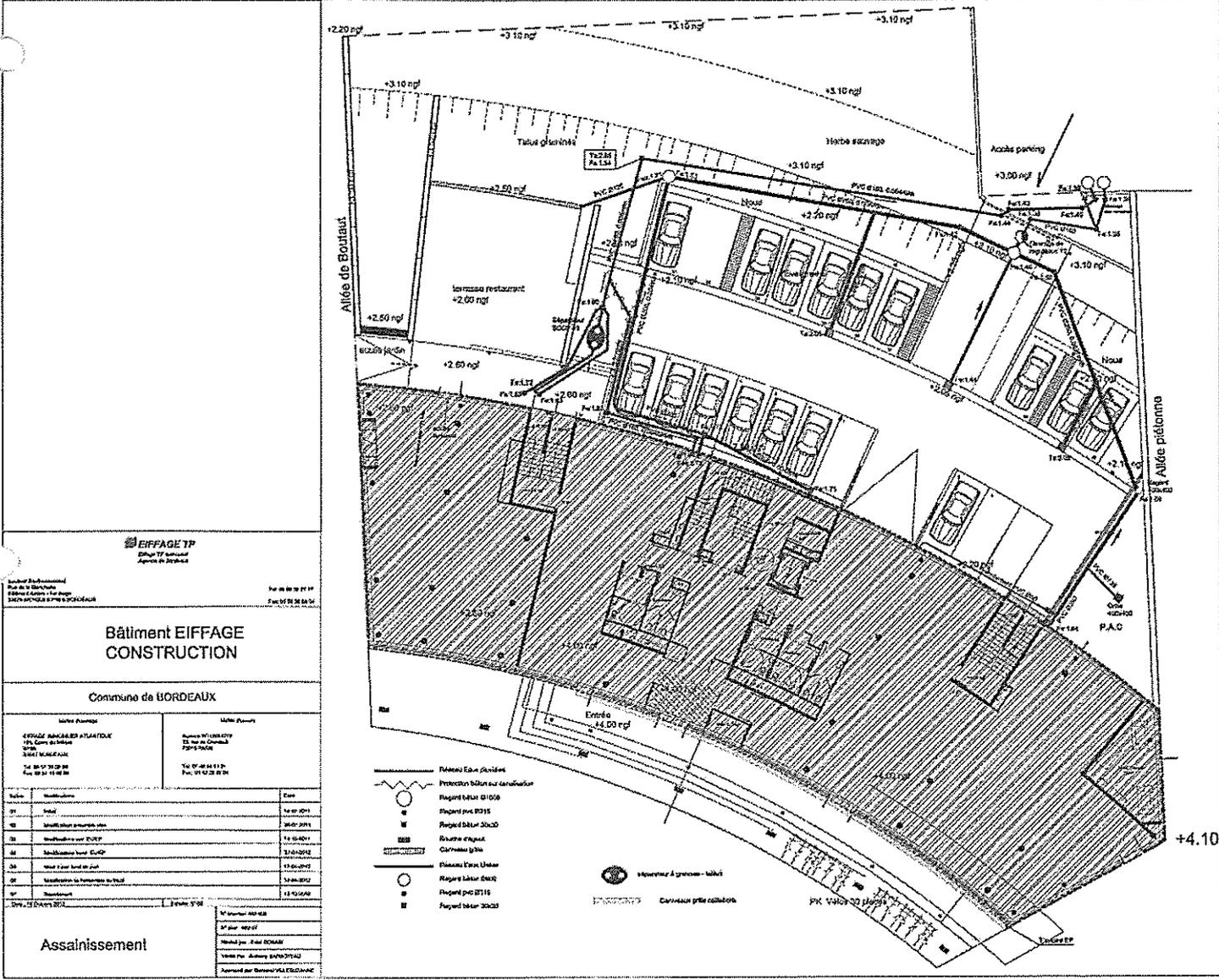
« IV. - Lorsqu'un immeuble bâti a subi un sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L. 125-2 ou de l'article L. 128-2 du code des assurances, le vendeur ou le bailleur de l'immeuble est tenu d'informer par écrit l'acquéreur ou le locataire de tout sinistre survenu pendant la période où il a été propriétaire de l'immeuble ou dont il a été lui-même informé en application des présentes dispositions. En cas de vente de l'immeuble, cette information est mentionnée dans l'acte authentique constatant la réalisation de la vente. »

Source : <http://www.legifrance.gouv.fr/WAspad/UnArticleDeCode?commun=CENVIR&art=L125-5>

LA



15



EIFFAGE TP
 Bureau TP
 Avenue de la Gare
 33000 BORDEAUX

**Bâtiment EIFFAGE
 CONSTRUCTION**

Commune de BORDEAUX

MAIRIE BORDEAUX Service Urbanisme 19, Cours de la Liberté 33000 BORDEAUX Tél. 01 57 57 23 23 Fax. 01 57 23 23 24	MAIRIE BORDEAUX Service Urbanisme 23, rue de la Gare 33000 BORDEAUX Tél. 01 57 57 23 23 Fax. 01 57 23 23 24
--	---

N°	Description	Unité
01	Travaux	1000000
02	Travaux	1000000
03	Travaux	1000000
04	Travaux	1000000
05	Travaux	1000000
06	Travaux	1000000
07	Travaux	1000000

Assainissement

- Réseau Eau Pluie
- Protection bâton sur canalisation
- Signalé par R100
- Signalé par R215
- Signalé par R300
- Signalé par R415
- Signalé par R515
- Signalé par R615
- Signalé par R715
- Signalé par R815
- Signalé par R915
- Signalé par R1015
- Signalé par R1115
- Signalé par R1215
- Signalé par R1315
- Signalé par R1415
- Signalé par R1515
- Signalé par R1615
- Signalé par R1715
- Signalé par R1815
- Signalé par R1915
- Signalé par R2015
- Signalé par R2115
- Signalé par R2215
- Signalé par R2315
- Signalé par R2415
- Signalé par R2515
- Signalé par R2615
- Signalé par R2715
- Signalé par R2815
- Signalé par R2915
- Signalé par R3015

STANLEY & GREEN - HUBB
 CONCESSIONNAIRE
 CONCESSIONNAIRE

15/04