

Commune : SAINT-JEAN-DE-LUZ (64500)
Immeubles : 68 rue Gambetta & 5 rue Saint-Pierre et Miquelon
Surface : 105,5 m² en RdC

BAIL COMMERCIAL

Enseigne : « *BAILLARDRAN* »

ENTRE LES SOUSSIGNÉS :

La SOCIÉTÉ CIVILE FINANCIERE CHÂTEL, Société Civile au capital social de 50.000.000 Euros dont le siège est situé à PARIS-(75116), au 12 avenue Pierre 1^{er} de Serbie, immatriculée au RCS de Paris sous le numéro 493 491 054

Représentée par son associé-gérant Monsieur Joseph-Philippe CHÂTEL,

Lui-même représenté par Monsieur Laurent ROUSSEL, dûment habilité à l'effet des présentes,

ci-après dénommée “ **Le Bailleur** ”
D'une part,

ET :

La société PR8 DEVELOPPEMENT, SAS, au capital social de 30.000 Euros, dont le siège social est situé à BEGLES (33130), 27 quai Wilson, immatriculée au RCS de Bordeaux sous le numéro 888 772 589,

Représentée par son Président, Monsieur Cyril BAILLARDRAN, dûment habilité à l'effet des présentes

ci-après dénommée “ **Le Preneur** ”
D'autre part,

Ci-après dénommée conjointement les « Parties ».

SOMMAIRE

PREMIERE PARTIE :

1. Désignation des locaux donnés à bail	6
2. Destination des lieux loués et enseigne- Durée du bail.....	6
(2.1) Destination contractuelle	6
(2.2) Enseigne.....	7
(2.3) Durée du bail	7
(2.4) Ouverture des Locaux Loués	7
3. Loyer et accessoires	7
(3.1) Principe de fixation du loyer.....	7
(3.2) Modalités de paiement	8
4. Charges Communes.....	8
5. Taxe Foncière	8
6. Indexation.....	8

DEUXIEME PARTIE :.....

1. Désignation.....	9
(1.1) Désignation des locaux donnés à bail -Méthode de calcul des surfaces locatives	9
2. Destination des lieux loués.....	9
(2.1) Autorisations administratives - Affectation des surfaces louées – Maintien de l’exploitation	9
(2.2) Exploitation commerciale.....	9
(2.2.1) Garnissement	9
(2.2.2) Garde des lieux loués.....	9
3. Loyer - Droit d’entrée	10
(3.1) Principe de fixation du loyer.....	10
(3.2) Indexation du loyer.....	10
4. Paiement du loyer.....	10
(4.1) Indemnités de retard	10
(4.2) Dépôt de garantie.....	11
5. Charges.....	12
(6) Autres charges propres aux Locaux Loués	13
7. Paiement des charges	14
(7.1) Provisions sur charges	13
(7.2) Régularisation	13
8. Remise des locaux	14
(8.1) Engagement du Bailleur	14
(8.2) Obligations mises à la charge du Preneur.....	14

(8.3) Mise à disposition des locaux loués - Etat des locaux loués	14
9. Travaux, Entretien et Réparations	15
(9.1) Travaux	15
(9.1.1) Travaux à la charge du Preneur	15
(9.1.1.1) Travaux d'installation.....	15
(9.1.1.2) Travaux en cours de bail.....	16
(9.1.1.3) Modalités d'exécution des travaux – autorisations administratives	16
(9.1.1.4) Sort des travaux du Preneur en fin de jouissance des Locaux Loués	16
(9.1.2) Travaux à la charge du Bailleur.....	17
(9.2) Charge de l'entretien et des réparations - travaux de conformité - état prévisionnel des travaux à 3 ans - état récapitulatif des travaux réalisés les 3 années précédentes	
.26(9.3) Etat prévisionnel des travaux à 3 ans - état récapitulatif des travaux réalisés les 3 années précédentes	17
(9.4) Destruction totale ou partielle.....	18
(9.4.1) Destruction totale.....	18
(9.4.2) Destruction partielle	18
(9.4.3) Recours à un expert.....	19
10. Assurances et recours	19
(10.1) Assurances	19
(10.1.1) Assurances du Bailleur	19
(10.1.2) Assurances du Preneur.....	20
(10.2) Renonciation à recours	20
11. Cession - Sous-location - Location-gérance.....	21
(11.1) Cession.....	21
(11.2) Droit de préférence	22
(11.3) Régularisation de la cession	23
(11.4) Sous-location-location gérance.....	23
(11.5) Nantissement	23
12. Clause résolutoire, pénalités.....	23
(12.1) Clause résolutoire	24
(12.2) Pénalités.....	24
(12.3) Frais de procédure	24
16. Visite des locaux - Restitution des locaux	25
(16.1) Visite des locaux loués	25
(16.2) Restitution des locaux.....	25
17. Substitution - Modifications - Tolérances – Indivisibilité	26
(17.1) Faculté de substitution du Bailleur	26
(17.2) Modifications – Tolérances	26

(17.3) Indivisibilité.....	26
18. Environnement	26
19. Sinistres	27
20. Election de domicile.....	27
21. Diagnostic de performance énergétique	27
22. Dossier Technique Amiante	27
23. Divers	27
(23.1) Enregistrement.....	27
(23.2) Attribution de juridiction	27

IL A ETE PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIIT :

Le Bailleur est copropriétaire de locaux situés à SAINT-JEAN-DE-LUZ (64500), dont les surfaces contigües sont sis au 68 rue Gambetta et 5 rue Saint-Pierre et Miquelon.

Il est précisé que les immeubles dont dépendent les Locaux Loués sont régi par le régime de la copropriété.

Le Preneur a manifesté son intérêt pour la prise à bail de ce local.

Les parties déclarent avoir librement négocié entre elles et de bonne foi l'ensemble de toutes les clauses et conditions du Bail. Le Preneur déclare avoir reçu toutes les informations nécessaires et déterminantes de son engagement.

En conséquence, les Parties déclarent que le Bail est un contrat de gré à gré au sens de l'article 1110 du Code civil et ne saurait être qualifié de contrat d'adhésion.

Les parties ont donc établi le présent bail.

Par dérogation aux dispositions de l'article 1195 du Code Civil, les parties entendent ne pas vouloir faire usage de la faculté de renégociation du présent contrat dans l'hypothèse prévue audit article.

CECI EXPOSE, IL A ETE CONVENU CE QUI SUIIT :

Engagement des parties

Le présent bail est consenti et accepté sous les charges, clauses et conditions suivantes, et sous les dispositions des articles L.145-1 à L.145-60, D 145-12 à D 145-19 et R 145-1 à R 145-33 du Code de Commerce, ainsi que des articles non abrogés du décret du 30 septembre 1953 que le Preneur s'engage à respecter, tant pour la durée du présent bail que pour ses renouvellements successifs.

PREMIERE PARTIE :

L'ENSEMBLE DE CES STIPULATIONS EST CONCLU INTUITU PERSONAE ET COMPLETE, MODIFIE OU ABROGE, SUIVANT LE CAS, CELLES CONTENUES DANS LA DEUXIEME PARTIE DU BAIL, POUR CHAQUE ARTICLE RÉFÉRENCÉ CI-APRÈS, Etant ici précisé qu'en cas de contradiction entre l'une quelconque des stipulations de la première partie avec l'une quelconque des stipulations de la deuxième partie, la première partie prévaudra.

1. Désignation des locaux donnés à bail

Les Locaux Loués, dépendant de deux ensembles immobiliers situés à SAINT-JEAN-DE-LUZ (64500), l'un au 68 rue Gambetta et l'autre au 5 rue Saint-Pierre et Miquelon, respectivement édifiés sur les parcelles cadastrées BD752 et BD753, correspondent aux lots de copropriété suivants :

Adresse	N° du lot de copropriété	Surface de la partie privative en m ² , environ
68 rue Gambetta, Saint-Jean-de-Luz (64500)	Lot n°10	86,4 m ²
5 rue Saint-Pierre et Miquelon, Saint-Jean-de-Luz (64500)	Lot n°1	19,1 m ²
Total		105,5 m ²

Les Locaux Loués correspondent à deux lots de copropriété situés dans deux immeubles contigus, soit :

-d'une part le lot de copropriété **n°10** se composant d'un local commercial à RDC d'une surface d'environ 86,4 m² avec entrée privative et vitrine sur la rue Gambetta, le tout correspondant aux 210/1.000 des tantièmes de copropriété d'un Ensemble Immobilier ayant fait l'objet d'un règlement de copropriété et d'un état descriptif de division reçu par Maître Rieuf notaire à Saint-Jean-de-Luz, en date du 17 octobre 1958, que le Preneur s'engage à respecter, ainsi que ses modifications ultérieures.

-d'autre part, le lot de copropriété **n° 1** se composant d'un local à RDC d'une surface d'environ 19,10 m² dépendant d'un Ensemble Immobilier ayant fait l'objet d'un règlement de copropriété et d'un état descriptif de division reçu par Maître Pinatel, notaire à Saint-Jean-de-Luz, en date du 16 novembre 1970, que le Preneur s'engage à respecter, ainsi que ses modifications ultérieures.

Le local objet du présent bail sera ci-après indifféremment désigné sous l'expression le « **Local** » ou les « **Locaux Loués** ».

Les Parties se réfèrent à la consistance des Locaux Loués tels qu'ils existent au jour des présentes. Le Preneur déclare parfaitement connaître les Locaux Loués pour les avoir visités et avoir reçu tous documents et informations à ce sujet préalablement aux présentes et déclare les trouver conformes à leur destination telle que prévue par le Bail.

Tous travaux d'aménagement des Locaux Loués éventuellement nécessaires pour l'exploitation de son activité seront exécutés par et aux frais et sous la responsabilité du Preneur.

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

De convention expresse entre les Parties, toute erreur dans la désignation des Locaux Loués ou différence entre les surfaces visées à l'article 2.1 ci-dessus et les surfaces qui seront mises à disposition au Preneur à la Date de Prise d'Effet ne pourra entraîner aucun ajustement de loyer.

2. Destination des lieux loués et enseigne- Durée du bail

(2.1) Destination contractuelle

Les Locaux Loués devront être entièrement affectés à l'activité commerciale ci-après définie, à l'exclusion de toute autre :

Fabrication et vente au détail de produits de pâtisserie, chocolaterie et salon de thé.

La destination visée ci-dessus s'interprète strictement.

Le Preneur devra exercer dans les Locaux Loués de manière permanente la totalité des activités prévues ci-dessus, celles-ci constituant un tout indivisible dans la commune intention des parties, sauf application des dispositions légales réservant au Preneur la faculté d'adjoindre aux activités ci-dessus prévues, des activités connexes ou complémentaires.

(2.2) Enseigne

Le Preneur exploitera les Locaux Loués sous l'enseigne : « **BAILLARDRAN** » étant entendu que l'enseigne est un élément du fonds de commerce détenu par la société WILL DISTRIBUTION, au capital social de 2.490.358 euros, dont le siège social est situé à BORDEAUX (33000), 263 rue Judaïque, immatriculée au RCS de 520 465 576.

La destination des lieux contractuellement définie ainsi que l'enseigne indiquée par le Preneur et sous laquelle il doit exploiter son commerce sont des conditions déterminantes du présent bail, sans lesquelles le Bailleur n'aurait pas contracté.

Le Preneur devra exercer dans les Locaux Loués de manière permanente la totalité des activités prévues.

Le Preneur fera son affaire de l'obtention de toutes les autorisations préalables avant d'apposer son ou ses enseignes commerciales en vitrine.

(2.3) Durée du bail

3/6/9/10 ans.

Le Bail est consenti pour une durée de dix (10) années fermes et consécutives qui commencera à courir à compter du **1^{er} mai 2022**, (la "**Date de Prise d'Effet**").

Le bail expirera le 30 avril 2032.

En cas de renouvellement, et par dérogation aux dispositions de l'article L 145-12 du Code de Commerce, les baux successifs qui feront suite au présent bail auront une durée de dix années, sans préjudice pour les deux parties de se prévaloir de la faculté de résiliation triennale de l'article L 145-4 du Code de Commerce.

(2.4) Ouverture des Locaux Loués

La date d'ouverture au public des Locaux Loués est prévisionnellement arrêtée par le Preneur **au 1^{er} juin 2022**.

3. Loyer et accessoires

(3.1) Principe de fixation du loyer

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel de base s'élevant à **75.000 € (soixante-quinze mille euros)** hors taxes, hors charges, dus à compter du 1^{er} mai 2022.

Le Bailleur déclare avoir opté pour l'assujettissement à la Taxe sur la Valeur Ajoutée (T.V.A.) de la location consentie, ce qui est accepté par le Preneur, cette taxe sera également à la charge du Preneur, de même que toute autre taxe qui lui serait substituée ou ajoutée.

Ce loyer sera majoré de la Taxe à la Valeur Ajoutée calculée au taux en vigueur au jour de l'exigibilité.

Les loyers et accessoires seront, par conséquent, majorés de tous les impôts, taxes et contributions exigibles, y compris la taxe sur la valeur ajoutée au taux légalement en vigueur au jour de chaque règlement, même ceux supportés habituellement par le propriétaire, en ce compris l'impôt foncier.

(3.2) Modalités de paiement

Le loyer ainsi défini sera payable trimestriellement et d'avance le premier de chaque trimestre civil, au domicile du Bailleur ou en tout autre endroit qu'il lui plairait d'indiquer.

Les parties conviennent expressément que le paiement dudit loyer se fera exclusivement par prélèvement sur le compte du Preneur par mandat SEPA. A cet effet, ce dernier s'engage à mettre en place et maintenir tout au long du contrat, un prélèvement automatique dont il s'assurera régulièrement du bon fonctionnement et de la provision.

En cas de défaillance, même partielle, le Preneur sera immédiatement redevable de la somme en principal, des frais bancaires et de recouvrement en sus.

Le loyer sera réglé par prélèvements automatiques sur un compte bancaire désigné ci-après par le Preneur dont les références sont les suivantes :

BANQUE: LCL IBAN : FR76 3000 2018 2700 0023 0917 Z93 BIC/SWIFT : CRLYFRPP

4. Charges Communes

Le Preneur supportera à compter de la prise d'effet des présentes la quote-part des charges, prime d'assurance, taxes et redevances et du coût des travaux relatifs à l'Ensemble Immobilier telle qu'établie par le syndic de copropriété conformément aux tantièmes figurant dans l'état descriptif de division – règlement de copropriété. Ne seront facturées au Preneur que les charges récupérables au sens de la loi Pinel.

5. Taxe Foncière

Le Preneur remboursera au Bailleur à compter de la prise d'effet des présentes la quote-part de taxe foncière et d'enlèvement des ordures ménagères correspondant aux locaux loués.

6. Indexation

L'indice de base retenu sera l'ILC donné pour la période du 4^{ème} trimestre 2021 à paraître.

7. Travaux du Bailleur

A compter de la signature des présentes, le Bailleur engagera les travaux nécessaires à la livraison des locaux bruts équipés de sanitaires PMR.

8. Travaux du Preneur

Le Bailleur autorise dès à présent le Preneur à réaliser ses travaux d'installation conformes au plan annexé.

Le Preneur sollicitera l'accord des copropriétés préalablement à l'éventuelle installation sur les parties communes d'équipements ou la création d'ouvertures ou d'extractions sur les espaces communs, et ce conformément aux règlements de copropriété.

9. Cautionnement de Société à Société

Pour garantir le Bailleur du respect de l'ensemble des clauses et obligations du présent bail, le Preneur remet à la signature des présentes, en sus du dépôt de garantie prévu à l'article 4.2 de la 2^{ème} partie des présentes, un acte de cautionnement émanant de la société WILL HOLDING SAS, au capital social de 266.688 euros, ayant son siège social à Bordeaux (33000), 263 rue Judaique, immatriculée au RCS de Bordeaux sous le numéro 419 343 553.

Ce cautionnement rédigé conformément au modèle annexé au présente est délivré pour un montant maximum de 90.000 € (quatre-vingt-dix mille euros), et restera valide jusqu'à 6 mois après l'expiration du présent bail.

10. Signature électronique

Les Parties ont accepté de signer le présent contrat par voie de signature électronique au sens des dispositions des articles 1367 et suivants du Code civil par le biais du service YouSign SAS et déclarent en conséquence que la version électronique du contrat constitue l'original du document et que cette version électronique est parfaitement valable entre elles.

Les Parties déclarent que le contrat sous sa forme électronique constitue une preuve littérale au sens de l'article 1367 du Code civil et a la même valeur probante qu'un écrit sur support papier conformément à l'article 1366 du Code civil et pourra valablement leur être opposé.

Chacune des Parties reconnaît que la solution de signature électronique offerte par YouSign SAS correspond à un degré suffisant de fiabilité pour identifier les signataires et pour garantir le lien entre chaque signature et le contrat.

Les Parties s'engagent en conséquence à ne pas contester la recevabilité, l'opposabilité ou la force probante du contrat signé sous forme électronique.

DEUXIEME PARTIE :

TITRE I – DESIGNATION – DESTINATION

1. Désignation

(1.1) Désignation des locaux donnés à bail -Méthode de calcul des surfaces locatives

De convention expresse entre les Parties, toute erreur dans la désignation des Locaux Loués ou différence entre les surfaces visées à l'article 1 de la première partie et les surfaces qui seront mises à disposition au Preneur à la Date de Prise d'Effet ne pourra entraîner aucun ajustement de loyer.

Les locaux loués sont mesurés par application de la définition réglementaire, en vigueur à la date du présent bail, de la surface de plancher.

2. Destination des lieux loués

(2.1) Autorisations administratives - Affectation des surfaces louées – Maintien de l'exploitation

Le Preneur fera son affaire personnelle, à ses frais, des déclarations, des autorisations et des licences administratives qui seraient éventuellement nécessaires à l'exercice de son commerce ou de sa profession sans que le Bailleur puisse, en aucun cas, être recherché à ce sujet.

Par ailleurs, le Preneur devra exploiter en permanence, de façon effective et normale, la totalité de la surface de vente qui lui est affectée à l'occasion du présent bail.

S'il pratique la vente au détail, il devra présenter dans les locaux loués une variété complète et suffisante de marchandises et conserver un personnel suffisant pour un service adéquat à la clientèle.

(2.2) Exploitation commerciale

(2.2.1) Garnissement

Le Preneur devra tenir les locaux loués constamment garnis de meubles, matériels et marchandises en quantité et valeur suffisantes pour répondre à tout moment du paiement des loyers et accessoires, ainsi que de l'exécution des clauses et charges du présent bail.

(2.2.2) Garde des lieux loués

Si le Preneur effectue des travaux dans les lieux loués ou nécessitant des interventions sur les réseaux, installations, et parties communes, non seulement il devra avoir obtenu l'accord préalable et écrit du Bailleur dans les conditions stipulées à l'article 10, mais de surcroît il prendra toutes assurances de responsabilité et de dommages nécessaires pour en couvrir les conséquences ;

TITRE II — LOYER

3. Loyer et accessoires -

(3.1) Principe de fixation du loyer

Le Bail Commercial est consenti et accepté moyennant le Loyer défini à l'Article 3.1 de la première partie.

De convention expresse entre les Parties, pour le cas où le présent bail serait renouvelé, le loyer du bail renouvelé sera fixé à la valeur locative de marché à la date du renouvellement telle que définie ci-après sans pouvoir être inférieur au dernier loyer indexé applicable au titre du bail expiré.

Lors des renouvellements successifs éventuels du Bail, les Parties entendent déroger expressément à l'article L.145-34 du Code de commerce pour autant qu'il soit applicable et notamment aux dispositions relatives au lissage de l'augmentation du loyer issue de la fixation du loyer du bail renouvelé.

(3.2) Indexation du loyer

De convention expresse entre les parties, le loyer stipulé ci-dessus sera indexé chaque année, à la date anniversaire du présent bail, et pour la première fois à la date de 1^{er} anniversaire de la prise d'effet du bail selon la formule ci-après $LB\ 2 = LB\ 1 \times INSEE\ 2 / INSEE\ 1$ formule dans laquelle :

- pour la première fois,:

- LB 1 : loyer de base,
- LB 2 : loyer de base indexé hors taxes de l'année considérée,
- INSEE 1 (indice de base): Indice national INSEE des Loyers Commerciaux, l'indice de base étant le dernier indice connu et publié à la date de prise d'effet du bail ;
- INSEE 2 (indice de comparaison): Indice national INSEE des Loyers Commerciaux publié quatre trimestres plus tard.

- pour les années suivantes :

- LB 1 : loyer de base de l'année précédente,
- LB 2 : loyer de base indexé hors taxes de l'année considérée,
- INSEE 1 (indice de base): Indice national INSEE des Loyers Commerciaux appliqué au loyer de l'année précédente (indice de comparaison de N-1),
- INSEE 2 (indice de comparaison): Indice national INSEE des Loyers Commerciaux publié quatre trimestres plus tard et ainsi de suite d'année en année.

Le réajustement du loyer selon cette indexation sera de plein droit et s'effectuera sans aucune formalité ou demande préalable. Dans le cas où l'indice choisi viendrait à disparaître ou ne pourrait recevoir application pour quelque raison que ce soit, il lui serait substitué l'indice de remplacement ou à défaut, l'indice le plus voisin déterminé par accord amiable ou en cas d'incertitude par un expert mandataire commun des parties, désigné d'un commun accord entre elles, ou à défaut, par ordonnance de Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance saisi sur requête de la partie la plus diligente et à frais partagés.

4. Paiement du loyer

(4.1) Indemnités de retard

A défaut de paiement du loyer à la date d'échéance, des charges, impositions ou accessoires de loyer ou de toutes sommes exigibles d'après le présent bail, celles-ci seront automatiquement et de plein droit, 8 jours après une mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception demeurée infructueuse, majorées à titre de clause pénale non réductible, de dix pour cent (10 %) de leur montant ;

En outre, les sommes dues, y compris celles résultant de l'application de la clause pénale, porteront intérêts, également de plein droit et sans mise en demeure préalable, au taux de un pour cent (1 %) par mois de retard, les intérêts afférents à tout mois commencé étant dus dans leur intégralité ;

(4.2) Dépôt de garantie

Pour garantir le paiement du loyer, charges, impositions et accessoires la bonne exécution des clauses et conditions du présent bail, les réparations de remise en état des locaux et toutes les sommes dues par le Preneur et dont le Bailleur pourrait être rendu responsable dans le cadre du présent bail, le Preneur devra verser au Bailleur au plus tard le jour de la prise d'effet du présent bail et avant mise à disposition des locaux, un dépôt de garantie représentant 3 mois de loyer de base toutes taxes comprises, **soit €22.500.**

Le dépôt de garantie sera conservé par le Bailleur et ne sera pas productif d'intérêts au profit du preneur.

En cas de cession du fonds de commerce ou de cession du droit au Bail dûment autorisée, le montant du dépôt de garantie restera acquis au Bailleur, au titre du dépôt de garantie dû par le cessionnaire, sans que le Preneur ne puisse en réclamer la restitution.

Le Preneur fera son affaire personnelle du remboursement du montant du dépôt de garantie par le cessionnaire.

Les sommes détenues de ce chef par le bailleur ne seront pas restituées au cédant. Le cessionnaire devra verser au cédant le jour de la cession, le montant du dépôt de garantie dû en exécution du bail, à peine d'inopposabilité de la cession et de résiliation du bail si bon semble au bailleur.

Dans le cas où au jour de l'acte de cession, le montant du dépôt de garantie entre les mains du Bailleur serait inférieur à un terme de loyer TTC du fait notamment d'impayés de loyer, charges, taxe du cédant, le cédant devra verser préalablement à la signature de l'acte de cession au bailleur le solde du dépôt de garantie restant dû.

En cas d'ouverture d'une procédure collective du chef du Preneur, il sera procédé à une compensation de plein droit entre le montant du dépôt de garantie détenu et les sommes dues faisant l'objet de la déclaration de créance en conformité avec les dispositions des articles L.622-7 et L.622-24 du Code de Commerce. Dans cette hypothèse, la poursuite du bail commercial par l'administrateur ou le mandataire liquidateur ès qualités aura, pour conséquence impérative, la reconstitution du dépôt de garantie.

En cas de résiliation du présent bail par suite d'inexécution par le Preneur de ses obligations ledit dépôt restera acquis au bailleur à titre de premiers dommages et intérêts sans préjudice de tous autres.

Cette somme sera rendue au Preneur en fin de location après déménagement, remise des clefs, réparations et remise en état éventuelles, justification du paiement de tous les loyers et charges, dont les provisions pour travaux ou les régularisations de charges, taxes ou droits quelconques et de même que toute somme dont il pourrait être débiteur envers le Bailleur ou dont celui-ci pourrait être rendu responsable par le fait du preneur à quelque titre que ce soit.

Lors du départ du Preneur, pour quelque cause que ce soit, le dépôt de garantie s'imputera par priorité sur le montant des réparations dues par le Preneur.

TITRE III – CHARGES

Le Preneur supportera l'ensemble des charges visées ci-dessous.

Toutes les autres charges, impôts taxes et redevances non prévus par le présent inventaire resteront à la charge du Bailleur.

5. Charges

A ce titre, le PRENEUR sera redevable de la quote-part attachée aux locaux loués au sens du règlement de copropriété des coûts de travaux, charges et dépenses de fonctionnement, de nettoyage et d'entretien, de réparation, de grosses réparations **à l'exception de celles visées à l'article 606 du code civil**, de rénovation, de remplacement, de renouvellement, de mise en conformité avec la réglementation **sauf si ces travaux relèvent des grosses réparations visées à l'article 606 du code civil**, et notamment :

-entretien et réparation de la toiture, de l'étanchéité, des descentes EP et des chéneaux, du bardage, des façades, des verrières, de la structure, ravalement

-élimination des déchets

-hygiène et santé (contrôles réglementaires, désinsectisation, désinfection, dénidification, dératisation, traitement de la légionnelle, du plomb, de l'amiante, des polluants, qualité de l'air et de l'eau)

-charges de fonctionnement général (frais de gestion et d'administration du centre hors gestion des loyers);, primes et frais d'assurances : Responsabilité Civile, multirisques immeuble, véhicules et matériels.

-la quote-part d'assurance immobilière contractée par le Bailleur pour les locaux loués.

-dépenses exposées pour la mise en conformité avec les réglementations nouvelles applicables, **sauf lorsqu'elles relèvent des grosses réparations visées à l'article 606 du code civil**.

-honoraires de syndic, honoraires MOD et mandataires gestion technique des charges (**hors gestion des loyers**) et, honoraires intervenants extérieurs sur travaux (**hors travaux relevant des grosses réparations visées à l'article 606 du code civil**) et interventions sur parties communes (architecte, pilote, BET, bureau de contrôle, missions SPS, coût assurance DO TRC CNR)

-taxes, impôts et redevances **à l'exclusion des impôts taxes et redevances dont le redevable légal est le bailleur ou le propriétaire du local ou de l'immeuble toutefois, seront imputés au locataire la taxe foncière et les taxes additionnelles à la taxe foncière ainsi que les impôts, taxes et redevances liés à l'usage du local ou de l'immeuble ou à un service dont le locataire bénéficie directement ou indirectement.**, tels que la TEOM.

-frais d'actes et contentieux (notamment constats d'huissier), de procédures judiciaires et de référés

Les dépenses afférentes à ces différents postes incluent les dépenses d'énergie (électricité, gaz ou autre), d'eau et les consommables indispensables ainsi que les coûts de personnels et de leurs équipements, le coût des intervenants extérieurs et de fournitures nécessaires.

Etant ici précisé que les dépenses relatives aux travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté, dès lors qu'ils relèvent des grosses réparations visées à l'article 606 du Code Civil, ne peuvent pas être imputés au locataire.

Répartition des charges

De convention expresse entre les Parties, les charges seront imputées au Preneur suivant les tantièmes affectés aux lots loués suivant l'état descriptif de division-règlement de copropriété de l'Ensemble Immobilier.

6. Autres charges propres aux Locaux Loués

Le Preneur devra satisfaire à toutes les charges de ville, de police et de voirie dont les locataires sont ordinairement tenus, de manière à ce que le Bailleur ne puisse être inquiété à ce sujet et, en particulier, il devra acquitter les contributions personnelles et mobilières, les taxes locatives, la taxe professionnelle et tous autres impôts et taxes relatifs aux Locaux Loués. Il devra justifier de leur acquit à toute réquisition et, en tout cas, huit jours au moins avant la fin du Bail.

7. Paiement des charges

(7.1) Provisions sur charges

Le Preneur versera en début de chaque trimestre, en sus du loyer, une provision pour couvrir sa quote-part des charges communes et les charges privatives qu'il ne réglerait pas directement, correspondant au quart du montant annuel lui incombant au titre du budget prévisionnel de charges, étant précisé que les charges sont dues dès la date de prise d'effet du Bail ; la provision due étant alors calculée prorata temporis sur la base de la durée restant à courir du trimestre civil alors en cours.

Le Bailleur pourra, à tout moment, ajuster la provision susvisée en fonction de l'évolution des budgets de charges définis année après année soit en cas de nouvelles dépenses ne figurant pas au précédent exercice, soit encore en cas de variation des consommations intervenant en cours d'année.

Les provisions sur charges seront réglées au moyen de prélèvements bancaires ainsi qu'il est stipulé pour le loyer ; elles sont assujetties à la TVA au taux en vigueur à chaque échéance

(7.2) Régularisation

La régularisation des comptes de charges de l'année écoulée, sur la base des dépenses réelles, sera effectuée **au plus tard le 30 septembre de l'année suivante.** ;

Si l'immeuble est en copropriété, la régularisation devra intervenir dans les trois mois à compter de la reddition des charges de copropriété sur l'exercice annuel.

Le Bailleur ou son mandataire adressera au Preneur en lui réclamant le complément dû en cas d'insuffisance des provisions ou en le créditant de l'excédent payé, selon le cas. Dans le premier cas, le Preneur s'engage à acquitter le complément dû dans les trente (30) jours de la réception de la facture.

Un apurement tardif ne peut être invoqué par le Preneur pour différer le paiement de la liquidation des charges correspondantes.

Le Preneur pourra, sur rendez-vous, prendre connaissance auprès du Bailleur ou de son mandataire gestionnaire, ou des représentants de l'ensemble immobilier dont dépendent les Locaux Loués, dans les locaux de ces derniers et dans le mois de la notification de la reddition annuelle des comptes, aux horaires de bureaux, de tous éléments relatifs aux charges définies ci-dessus. Il pourra également se faire communiquer par le Bailleur, à sa demande, tout document justifiant le montant des charges, impôts, taxes et redevances le concernant.

TITRE IV – MISE A DISPOSITION DES LOCAUX – ENTRETIEN

8. Remise des locaux

(8.1) Engagement du Bailleur

Le Bailleur s'engage à mettre à la disposition du Preneur les locaux, objet du présent bail, dans l'état et selon les modalités définies à l'article 8.3 de la deuxième partie.

A la mise à disposition des locaux, le Bailleur remettra au Preneur, à la livraison des locaux, le diagnostic de performance énergétique. (Annexe 6).

(8.2) Obligations mises à la charge du Preneur

La mise à disposition des locaux loués implique que les obligations mises à la charge du Preneur avant la livraison aient été satisfaites, à savoir :

- avoir remis au Bailleur au plus tard quinze (15) jours avant le démarrage des travaux les plans et projets d'aménagement et d'agencement relatifs auxdits travaux pour accord du Bailleur.
- avoir reçu l'agrément du Bailleur sur lesdits plans et projets visés à l'alinéa précédent ;
- avoir souscrit, la cas échéant, le ou les contrats d'assurance visés aux présentes et le cas échéant au Cahier des Prescriptions Techniques et Architecturales (ou dans le descriptif) annexé aux présentes, assurances destinées à couvrir les travaux du Preneur (dommages ouvrages et tous risques chantiers) et comportant renonciation à recours générale contre le Bailleur et ses assureurs ;

(8.3) Mise à disposition des locaux loués - Etat des locaux loués

Le Preneur prendra les Locaux Loués dans l'état où ils se trouvent à la Date de Prise d'Effet, sans recours contre le Bailleur du fait, notamment, du défaut d'entretien ou de l'enlèvement préalable de tous les aménagements dont il n'a pas l'usage, en ce compris tous ceux affectant éventuellement le gros œuvre, le Preneur déclarant par ailleurs parfaitement les connaître pour les avoir visité et reçu tous documents et informations préalablement.

Lors de la mise à disposition, il sera établi un état des lieux contradictoire entre les parties, à frais partagés par moitié entre le Bailleur et le Preneur.

A cet effet, le Bailleur pourra mandater tous tiers de son choix afin de le représenter dans le cadre de l'établissement de cet état des lieux. Le Bailleur et/ou son représentant prendra contact avec le Preneur afin de convenir de la date d'établissement de cet état des lieux.

Toutefois si l'état des lieux ne pouvait être établi dans ces conditions, il sera dressé par un huissier de justice, sur l'initiative de la partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre le Bailleur et le Preneur.

Toutefois, le Bailleur qui n'a pas fait toutes diligences pour la réalisation de l'état des lieux ne peut invoquer la présomption de l'article 1731 du code civil.

Si le Preneur ne répondait pas à la convocation du Bailleur, il serait à nouveau convoqué, le procès-verbal de mise à disposition et d'état des lieux pouvant en cas de nouvelle absence du Preneur, alors être dressé en son absence par un huissier de justice, il lui sera opposable de plein droit et la délivrance du local au preneur réputée intervenue à la date indiquée pour la mise à disposition dans la convocation, le tout sauf si le Bailleur décide d'invoquer la résiliation du présent bail pour faute ; dans ce cas, le Bailleur sera en droit de conserver toutes les sommes versées antérieurement par le Preneur, y compris celles visées à l'article 4.2 de la deuxième partie, à titre de dédommagement forfaitaire et définitif ; cette résiliation sera notifiée au Preneur par lettre recommandée avec avis de réception.

Le procès-verbal constatera la mise à disposition du Preneur du local et la date de prise d'effet du bail.

Tous les travaux complémentaires nécessaires pour la mise en place de l'activité du Preneur seront à sa charge et il en assumera l'exécution sous son entière responsabilité.

9. Travaux, Entretien et Réparations

(9.1) Travaux

(9.1.1) Travaux à la charge du Preneur

(9.1.1.1) Travaux d'installation

Dès la date de prise d'effet du bail, Le Preneur devra faire installer dans les lieux loués tous les équipements et réaliser tous les aménagements, autres que ceux mis à la charge du Bailleur dans le cadre du présent bail, nécessaires à une bonne exploitation commerciale permanente dans le cadre de l'activité prévue et particulièrement en conformité avec le cahier des prescriptions techniques ou le descriptif le remplaçant et toute réglementation applicables à ces équipements, aménagements et à son exploitation commerciale (notamment la réglementation sécurité dans les ERP, la réglementation thermique, l'accessibilité des handicapés dans les ERP).

Les parties au présent bail conviennent que la charge de tous les travaux (**sauf ceux relevant des grosses réparations visées à l'article 606 du code civil**) qui pourraient être nécessaires pour mettre le local loué et les équipements ou installations compris dans la location, en conformité avec la réglementation existante (lois, décrets, arrêtés, etc.) sera exclusivement supportée par le Preneur.

Préalablement à l'exécution de ces travaux, le Preneur a l'obligation de soumettre son dossier d'aménagement au Bailleur ou à son mandataire afin d'obtenir son autorisation préalable et écrite, qu'il sera toujours en droit de refuser pour des motifs légitimes.

L'autorisation éventuelle du Bailleur à la réalisation des travaux n'impliquera aucun engagement de responsabilité de sa part.

Le Preneur assumera toutes les responsabilités pouvant résulter de l'exécution des travaux et devra le cas échéant couvrir ou faire couvrir tous les risques encourus par des polices d'assurances souscrites : Tous risques chantiers, Dommages ouvrage et Constructeur Non Réalisateur et en transmettra copie au Bailleur avant le début des travaux.

Dès l'achèvement de ses travaux, le Preneur devra mettre en exploitation les locaux et se soumettre aux obligations définies aux articles 2.1 à 2.4 de la première partie.

(9.1.1.2) Travaux en cours de bail

Le Preneur ne pourra faire dans les locaux loués aucun changement de distribution, aucune démolition, aucun percement des murs ou de voûtes, aucune construction de quelque nature que ce soit notamment mezzanine ou des travaux nécessitant des interventions sur les réseaux, installations, et parties communes, ou d'interventions sur les vitrines, enseignes ou aménagements visibles de l'extérieur du local, sans l'autorisation préalable, expresse et écrite du Bailleur et dans les conditions et modalités définies par lui et sans en avoir le cas échéant souscrit toutes assurances de responsabilité et de dommages nécessaires pour en couvrir les conséquences.

L'autorisation du Bailleur ne saurait en aucun cas engager sa responsabilité ni atténuer celle du Preneur tant entre les Parties qu'à l'égard des tiers.

Le Preneur devra se conformer, pour la réalisation de tous travaux, aux règles de l'art, aux dispositions légales et réglementaires en vigueur (notamment celles relatives à l'hygiène, la santé, le risque amiante notamment, l'environnement, la réglementation thermique, à ce jour-là -RT2012 et la sécurité et l'accessibilité des handicapés dans les ERP, celles figurant dans le Code du travail notamment sur le travail dissimulé), faire son affaire personnelle de toute déclaration et/ou de l'obtention de toute autorisation administrative nécessaire pour la réalisation de ses travaux et payer toutes taxes dont ces autorisations seraient le fait générateur (notamment, le cas échéant, la taxe d'aménagement), de telle manière que le Bailleur ne soit jamais inquiété, ni recherché à ce sujet.

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

(9.1.1.3) Modalités d'exécution des travaux- autorisations administratives

En cas de non-conformité des travaux réalisés par le Preneur dans les locaux loués, il devra y remédier immédiatement en réalisant les travaux complémentaires ou rectificatifs et, à défaut d'exécution par ce dernier quinze jours après une mise en demeure restée sans effet, le Bailleur pourra les réaliser ou les faire réaliser aux frais exclusifs du Preneur. Il en sera de même pour tous travaux imputables au Preneur, à quelque titre que ce soit en exécution du présent Bail, et qui ne seraient pas réalisés dans les conditions convenues.

La quittance du terme suivant sera majorée, de plein droit, du montant TTC des frais de cette intervention.

(9.1.1.4) Sort des travaux du Preneur en fin de jouissance des Locaux Loués

Tous travaux, embellissements, améliorations, installations et décors qui seraient faits dans les lieux loués par le Preneur, même avec l'autorisation du Bailleur pendant le cours du bail ou de ses éventuels renouvellements et d'une manière générale, toutes installations à demeure faites par le Preneur

deviendront par accession, en fin de jouissance des locaux, à quelque époque et de quelque manière qu'elle arrive, la propriété du Bailleur, sans indemnité quelconque de sa part.

Le Preneur ne pourra plus supprimer les travaux ainsi exécutés, sans le consentement préalable et écrit du Bailleur.

Lesdits travaux se trouveront incorporés à l'immeuble du fait de leur exécution et le Preneur perdra tous droits de propriété à leur égard.

Le Bailleur conservera cependant le droit d'exiger la remise des lieux loués dans leur état primitif en totalité ou partiellement aux frais du Preneur.

(9.1.2) Travaux à la charge du Bailleur

Outre les travaux permettant la livraison des locaux loués, le Bailleur pourra installer, entretenir, utiliser ou réparer, remplacer les réseaux qui desservent les différentes parties de l'ensemble commercial et qui traversent les locaux loués aux endroits susceptibles de troubler le moins possible l'activité du Preneur ;

Le Preneur devra souffrir sans indemnité ni diminution de loyer, par dérogation aux articles 1723 et 1724 du code civil, toutes réparations, tous travaux d'entretien ou de restructuration, toutes modifications, surélévations ou même constructions nouvelles exécutées dans le site commercial quels qu'en soient les inconvénients et la durée, cette dernière excédât-elle vingt et un jours.

(9.2) Charge de l'entretien et des réparations – travaux de conformité-état prévisionnel des travaux à 3 ans – état récapitulatif des travaux réalisés les 3 années précédentes

Le Preneur devra entretenir les locaux loués ainsi que leurs abords immédiats, les maintenir en bon état d'entretien et de propreté, effectuer toutes réparations locatives et d'entretien, comme toutes les autres, les maintenir en bon état pendant toute la durée du bail et ses renouvellements ou prorogations éventuels et les rendre également en bon état à l'expiration du bail quelles que soient la date et la cause de celle-ci.

Il devra en particulier maintenir en bon état de fonctionnement les installations propres à son local. Plus généralement, le Preneur prendra à sa charge et effectuera dans son local toutes les réparations, rénovations ou réfections qui pourraient être nécessaires, grosses ou menues, sans aucune distinction, de quelque nature que ce soit, **à l'exception des grosses réparations visées à l'article 606 du Code civil** et celles consécutives à la vétusté dès lors qu'elles relèvent des grosses réparations visées à l'article 606 du Code Civil.

Le Bailleur se réserve le droit de vérifier à tout moment le bon état d'entretien et de réparations des Locaux Loués, sous réserve d'avoir averti le Preneur 48 heures à l'avance, sauf cas d'urgence.

Le Preneur devra informer, dès qu'il en a connaissance, le Bailleur de tout sinistre ou dégradation impliquant une intervention sur le gros œuvre de l'Ensemble Immobilier ou relevant de l'article 606 du Code Civil, quand bien même il n'en résulterait aucun dégât apparent.

En conséquence, le Preneur devra déférer, à ses frais exclusifs, à toutes les obligations prescrites par toute autorité administrative (hygiène, environnement, sécurité, accessibilité handicapés, législation du travail, DREAL etc.) en vertu des règlements, ordonnances ou de tous autres textes en vigueur ou à venir et à toute prescription, réclamation ou injonction qui pourrait émaner desdites autorités administratives.

Le Bailleur ou son représentant doit pouvoir accéder aux éléments techniques communs ou privatifs situés dans les locaux du Preneur ; il appartient à ce dernier de maintenir un accès aisé à ceux-ci.

Les travaux d'amélioration de la performance énergétique qui s'imposeront en application des dispositifs législatifs et réglementaires en vigueur ou à venir, ainsi que, de manière générale, tous les travaux d'adaptation nécessaires pour mettre l'Ensemble Immobilier et les Locaux Loués en conformité aux normes devenues applicables en matière de performance énergétique, de gestion de déchets ou de développement durable, seront intégralement supportés par le Preneur qui s'y oblige (i) en totalité pour ce qui a trait au local loué et (ii) au prorata de la surface des Locaux Loués par rapport à celle de l'ensemble des locaux usage privatif compris dans l'Ensemble Commercial pour ceux qui ne concernent pas directement sa partie privative, **sauf pour les travaux qui relèveraient de l'article 606 du Code Civil, lesquels resteront à la charge du bailleur.**

A défaut, les travaux précités seront réalisés par le Bailleur aux frais du Preneur qui garantira le Bailleur de toutes les conséquences résultant d'un éventuel retard dans la réalisation desdits travaux.

(9.3) Etat prévisionnel des travaux à 3 ans – Etat récapitulatif des travaux réalisés les 3 années précédentes

Conformément aux dispositions de l'article L.145.-40-2 du Code de Commerce, le Bailleur fournira lors de la conclusion du contrat puis tous les 3 ans :

- Un état prévisionnel des travaux qu'il envisage de réaliser dans les 3 années suivantes, assorti d'un budget prévisionnel.
- Etant ici rappelé que l'état est prévisionnel, de sorte que le bailleur aura la faculté discrétionnaire de réaliser ou non les travaux tels que prévus dans cet état.
- Un état récapitulatif des travaux qu'il a réalisés dans les 3 années précédentes, précisant leur coût.

(9.4) Destruction totale ou partielle

(9.4.1) Destruction totale

Si les Locaux Loués venaient à être détruits en totalité ou rendus impropres à leur destination pour quelque raison que ce soit notamment à la suite d'un incendie, d'une explosion, ou d'un sinistre quelconque indépendants de la volonté du Bailleur, le Bail se trouverait résilié sans indemnité pour le Preneur, l'entier bénéfice des indemnités d'assurance liées à la reconstruction et perçues au titre des polices visées à l'article 11 ci-dessous étant acquis au Bailleur.

Par dérogation aux dispositions de l'article 1722 du Code civil, dans l'hypothèse où les Locaux Loués pourraient être reconstruits dans un délai de trente six (36) mois à compter de la survenance du sinistre, le Bailleur, sous réserve d'avoir obtenu les autorisations nécessaires et définitives et perçu des indemnités suffisantes au titre des polices visées à l'article 12 ci-dessous pour une reconstruction à l'identique, se réserve la faculté de procéder à la reconstruction des Locaux Loués. Il devra notifier sa décision de principe au Preneur dans les 90 jours suivant la date du sinistre. Dans l'hypothèse où le Bailleur aurait décidé de procéder à la reconstruction des Locaux Loués, le Bail continuera à courir (aucun loyer, ni aucune taxes ou charge n'étant due par le Preneur pendant toute la durée des travaux, étant précisé que toutes les indemnités d'assurance (en ce compris les pertes de loyer pour cette période) reviendront au Bailleur). Le Bailleur fera ses meilleurs efforts pour permettre l'achèvement des travaux de reconstruction dans un délai de trente six (36) mois à compter de la survenance du sinistre.

(9.4.2) Destruction partielle

Par dérogation aux dispositions de l'article 1722 du Code civil, si les Locaux Loués venaient à être détruits partiellement, le Bail continuerait à produire tous ses effets dans la mesure où le Preneur pourrait poursuivre ses activités sur une surface réduite dans des conditions restant acceptables ; le Loyer étant réduit au prorata de la surface locative restant disponible.

Le Bailleur s'engage à faire le nécessaire pour remettre les Locaux Loués en état et, le cas échéant, procéder aux reconstructions nécessaires dans les meilleurs délais, les indemnités liées à la reconstruction et perçues au titre des polices visées à l'article 11 ci-dessous lui étant acquises à cet effet le tout sous réserve d'avoir obtenu les autorisations nécessaires et définitives.

Si les indemnités liées à la reconstruction et perçues au titre des polices visées à l'article 10 ci-dessous n'étaient pas suffisantes pour une reconstruction à l'identique, le bailleur aura la faculté de résilier le bail sans indemnité pour le preneur.

Pendant toute la durée de la remise en état des Locaux Loués partiellement détruits, le Preneur acquittera régulièrement un montant équivalent au dernier loyer facturé, au prorata des surfaces utilisables par le Preneur. Les indemnités d'assurances "perte de loyers" dues pour cette période au titre des surfaces inutilisables seront acquises au Bailleur.

Si la destruction partielle est telle que le Preneur ne peut poursuivre ses activités sur une surface réduite dans des conditions restant acceptables, elle sera assimilée à une destruction totale et suivra le régime décrit au paragraphe 10.1 ci-dessous.

(9.4.3) Recours à un expert

A défaut d'accord entre les Parties sur, (i) le caractère total ou partiel de la destruction des Locaux Loués au sens de l'article 10.4, et/ou (ii) la détermination des surfaces utilisables et le calcul de la réduction de loyer, ceux-ci seront déterminés par un expert choisi d'un commun accord par le Bailleur et le Preneur. A défaut pour les Parties de nommer un tel expert dans les quinze (15) jours ouvrés suivant la date du sinistre, il sera procédé à cette désignation à la requête de la Partie la plus diligente par le Président du Tribunal de Grande Instance du lieu de situation des Locaux Loués statuant en référé, les frais et honoraires de l'ordonnance et de l'expertise étant supportés à parts égales entre le Bailleur et le Preneur.

10. Assurances et recours

(10.1) Assurances

(10.1.1) Assurances 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 mobilières lui appartenant, dont les locaux seront dotés à la prise d'effet du bail, et ce, notamment contre les événements suivants :

- Incendie, explosion, foudre, dommages électriques ;
- Tempêtes, grêle et neige sur les toitures ;
- Fumée, choc d'un véhicule terrestre ;
- Chute d'appareils de navigation aérienne et d'engins spatiaux et franchissement du mur du son;
- Dégâts des eaux ;
- Actes de vandalisme et attentats ;
- Détérioration immobilière suite à vol ou tentative de vol ;

- Catastrophes naturelles ;
- Bris de glaces.

La police du Bailleur prévoira également l'indemnisation :

- de la perte de loyers à concurrence de deux années de loyers et à concurrence des frais réels ;
- des frais de gardiennage et de clôture provisoire ;
- des frais de démolition et de déblais ;
- des honoraires d'experts, de bureau d'études, de contrôle technique, de maîtrise d'œuvre ;
-

Elle devra également prévoir le remboursement de la prime dommages-ouvrage.

Ces garanties couvrent les biens assurés à concurrence de la valeur de reconstruction à neuf avec renonciation expresse à la règle proportionnelle de capitaux.

Le Preneur ne pourra emmagasiner dans les lieux loués aucune matière dangereuse susceptible d'entraîner des risques aggravants d'incendie et d'explosion.

A ce titre, le Preneur s'engage à aviser le Bailleur, par lettre recommandée, de toute cause de risques aggravants pouvant résulter de la création de son commerce ou de toute modification de son activité.

Le Preneur remboursera au Bailleur toutes primes d'assurances contractées par le Bailleur pour l'immeuble, au prorata de la surface occupée.

Si l'activité exercée par le Preneur entraînait, soit pour le propriétaire, soit pour les voisins ou colocataires, des surprimes d'assurances, le Preneur devra rembourser aux intéressés le montant de ces surprimes.

(10.1.2) Assurances du Preneur

Le Preneur garantira auprès d'une compagnie d'assurances notoirement solvable, à compter de la prise d'effet du bail, ses biens propres (mobilier, matériel, marchandises garnissant les bâtiments loués) et les aménagements même immeuble par destination qu'il réalisera, notamment contre les événements suivants :

- Incendie, explosion, foudre, dommages électriques ;
- Tempêtes, grêle et neige sur les toitures ;
- Fumée, choc d'un véhicule terrestre ;
- Chute d'appareils de navigation aérienne et d'engins spatiaux ;
- Dégâts des eaux ;
- Actes de vandalisme et attentats ;
- Catastrophes naturelles ;
- Bris de glaces.

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

Il garantira également les risques liés à son activité professionnelle ainsi que les recours des voisins et des tiers.

Il maintiendra et renouvellera ces assurances durant toute la durée du bail, acquitter régulièrement les primes et cotisations et en justifiera, à première demande du Bailleur, à chaque date anniversaire du bail et pour la première fois lors de la signature des présentes.

(10.2) Renonciation à recours

Pour les dommages assurés, le Bailleur et ses assureurs renoncent expressément à tous recours et actions quelconques qu'ils seraient en droit d'exercer contre le Preneur et ses assureurs du fait des dommages concernant le(s) bâtiment(s) donné(s) en location.

Par réciprocité, pour les dommages assurés, le Preneur et ses assureurs renoncent expressément à tout recours et actions quelconques 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 garnissant les bâtiments loués. Cette disposition est également étendue aux pertes d'exploitation.

Cette renonciation réciproque est prévue dans les contrats d'assurance et est applicable aux risques de responsabilité civile.

En aucun cas, le Bailleur ne saurait être rendu responsable en cas de vol, cambriolage ou autres faits délictueux commis dans les lieux loués.

Outre les renonciations à recours spécifiques aux contrats d'assurances, le Preneur s'interdit de rechercher le Bailleur pour l'un des faits ou situations suivantes :

- vol ou autre acte délictueux dont le Preneur pourrait être victime dans les lieux loués ou dépendances de l'ensemble immobilier, le Bailleur n'assumant notamment aucune obligation de surveillance de ces lieux au profit du Preneur ;
- interruption dans le service de l'eau, du gaz, de l'électricité, de la climatisation ou en cas d'arrêt même prolongé du fonctionnement des ascenseurs, translatours ;
- dégâts causés aux lieux loués et aux objets ou marchandises s'y trouvant par suite de fuites, d'infiltrations, d'humidité ou autres circonstances, le Preneur devant s'assurer contre ces risques sans recours contre le Bailleur et ses assureurs ;
- agissements générateurs de responsabilité des autres commerçants de l'ensemble commercial, de leurs personnels, fournisseurs ou clients ;
- pertes d'exploitation directement liées à des travaux du Bailleur.

TITRE V – CESSION

11. Cession - Sous-location - Location-gérance

(11.1) Cession

La cession du présent bail seul est interdite. Le Preneur ne pourra céder ou apporter son droit au présent bail qu'à l'acquéreur de l'intégralité de son fonds de commerce, et après avoir obtenu l'accord préalable et écrit du bailleur qui ne pourra refuser ledit agrément que pour des motifs sérieux et légitimes.

Conformément à l'article L.145-40-1 du Code de commerce, un état des lieux sera établi contradictoirement au jour de la cession entre le cédant et le cessionnaire, aux frais exclusifs de ces derniers. Cet état des lieux devra être transmis dans les huit jours de l'acte de cession par Lettre Recommandée avec Accusé de Réception au Bailleur par le cédant.

La cession du bail par le Preneur à l'acquéreur de l'intégralité du fonds de commerce devra comprendre l'intégralité des activités telles qu'elles résultent de la destination du bail ci-dessus, l'ensemble de ces activités constituant un tout indivisible.

Le PRENEUR restera solidaire avec le cessionnaire ou le bénéficiaire de l'apport et de tous cessionnaires ou bénéficiaires successifs, du paiement des loyers et des charges, échus ou à échoir, et de l'exécution des clauses et conditions du présent bail et des obligations qui pourraient naître notamment de la résiliation du bail, telles que les indemnités d'occupation et les frais de remise en état des lieux.

Cette garantie solidaire continuera de produire ses effets lorsque le bail cédé se poursuivra au-delà de son terme par tacite reconduction **sans toutefois pouvoir excéder trois ans à compter de la cession dudit bail.**

Le Bailleur informe le cédant, resté garant, de tout défaut de paiement du Preneur dans le délai de six mois à compter de la date à laquelle la somme aurait dû être acquittée par celui-ci.

Le Preneur renonce d'ores et déjà en cas de cession de droit au bail au bénéfice de discussion ou de division en cas de loyers impayés.

(12.2) Droit de préférence du Bailleur

Le Preneur s'oblige à notifier au Bailleur, par lettre recommandée avec avis de réception, son projet d'acte de cession en lui indiquant, à peine de nullité de la notification, le nom et l'adresse de l'acquéreur, le prix, les modalités de paiement et, d'une manière générale, toutes conditions de la vente projetée ainsi que les lieux, jour et heure prévus pour la réalisation de cette cession qui ne pourra intervenir moins de deux mois après la réception de cette notification.

Le Bailleur aura la faculté, dans les deux mois suivant la réception de cette notification, d'informer le Preneur, dans les mêmes formes et à égalité de conditions, de sa décision d'user du droit de préférence qui lui est réservé à son profit ou à celui de toute personne physique ou morale qu'il pourra se substituer.

En cas de mise en œuvre du droit de préférence, la cession devra alors être régularisée dans les deux mois suivant la notification faite par le Bailleur.

A défaut de réponse du Bailleur à la notification dans le délai imparti de deux mois à compter de sa réception, le Preneur sera libre de céder le Bail aux conditions notifiées pendant une durée de deux mois.

Dans l'hypothèse où le bailleur refuse l'offre contenue dans la notification, le Preneur sera libre de céder le Bail à tout tiers aux conditions notifiées dans un délai de deux mois à compter du refus du bailleur.

Si le Preneur envisageait finalement de procéder à la cession au profit d'un autre acquéreur ou moyennant un prix inférieur à celui mentionné dans la notification, il devra procéder à une nouvelle notification auprès du Bailleur de façon à permettre à ce dernier d'acquiescer aux nouvelles conditions définies dans la notification.

Le droit de préférence ainsi défini s'imposera dans les mêmes conditions aux acquéreurs successifs pendant toute la durée du Bail, de sa prorogation ou de son renouvellement.

Les conditions de forme ci-dessus et notamment les dispositions relatives au droit de préférence s'appliqueront à toutes les cessions qu'elles qu'en soient la forme et les modalités.

Dans l'hypothèse d'une adjudication, le Preneur devra, pour permettre au Bailleur d'exercer son droit de préférence, notifier le résultat de l'adjudication donnant toutes précisions utiles en ce qui concerne le nom et l'adresse des personnes physiques ou morales déclarées adjudicataires sous la condition suspensive du non-exercice du droit de préférence et les conditions de l'adjudication en ce qui concerne plus spécialement les éléments directs ou indirects du prix.

Le Preneur déclare qu'il n'a pas consenti préalablement à la signature du présent bail, de pacte de préférence au bénéfice d'un tiers portant sur la cession de bail ou de fonds de commerce et accepte que le pacte de préférence prévu au présent contrat prime sur tout autre pacte de préférence qui serait consenti pendant la durée du présent bail à un quelconque tiers.

(11.3) Régularisation de la cession

Toute cession devra avoir lieu par acte notarié ou sous seing privé rédigé par un juriste professionnel, auquel le Bailleur sera appelé à concourir ;

Cet acte devra être signifié au bailleur dans les formes prévues à l'article 1690 du code civil, le tout sans aucun frais pour lui et cela sous un délai de quinze jours.

Aucune cession ne pourra valablement intervenir sans paiement préalable ou simultané par le cédant au Bailleur de toutes sommes dont il lui sera redevable, à quelque titre que ce soit, le Preneur étant garant solidaire vis-à-vis du Bailleur pour le paiement desdites sommes.

(11.4) Sous-location-location gérance

Le Preneur ne pourra ni sous-louer, ni substituer à lui-même toute personne ou société, même à titre gratuit, dans les locaux loués sans l'accord exprès préalable et écrit du bailleur.

En outre, chaque sous-location qui serait éventuellement autorisée par le Bailleur devra être constatée par un acte sous seing privé, auquel le Bailleur sera appelé à concourir, par notification adressée au moins quinze (15) jours à l'avance par LRAR.

Toute mise en location-gérance du fonds exploité dans les lieux loués est interdite sans l'accord préalable, exprès et écrit du bailleur. Celui-ci pourrait notamment refuser cette autorisation si la sous-location n'était pas l'accessoire du contrat de location gérance ou si le locataire gérant ne devait pas exploiter ledit fonds de commerce sous l'enseigne visée à la première partie.

Le Preneur restera solidaire avec le sous-locataire et le locataire gérant du paiement des loyers et des charges, échus ou à échoir, et de l'exécution des obligations nées du présent bail.

Toute domiciliation de société dans les lieux loués est interdite sauf autorisation préalable et écrite du Bailleur, sous peine de résiliation du présent bail à la simple constatation de l'infraction.

Toute sous-location ou location gérance consentie au mépris des alinéas précédents serait inopposable au Bailleur et autoriserait ce dernier soit à faire application des stipulations afférentes à la clause résolutoire, soit à refuser le renouvellement du présent bail sans indemnité.

(11.5) Nantissement

Au cas où le présent contrat viendrait à être l'objet d'inscription de nantissement ou de privilège, Le Preneur devra en avertir préalablement le Bailleur, par lettre recommandée avec avis de réception quinze jours minimum à l'avance.

TITRE VI – CLAUSE RESOLUTOIRE

12. Clause résolutoire, pénalités

(12.1) Clause résolutoire

Il est expressément convenu qu'à défaut de paiement à son échéance exacte d'un seul terme de loyer réajustement de loyer ou du dépôt de garantie suite à l'indexation ou indemnité d'occupation judiciaire ou conventionnelle tout comme des compléments de loyers découlant d'une décision judiciaire ou d'un accord entre les parties ou de remboursement de frais, travaux, charges ou prestations qui en constituent l'accessoire, ainsi que du montant de tous frais de poursuite dus en vertu du présent contrat ou de la Loi, comme en cas d'inexécution d'une seule des conditions du présent bail, et un mois après un simple commandement de payer ou une sommation d'exécuter restés sans effet et contenant déclaration par le Bailleur de son intention d'user du bénéfice de la présente clause, le présent bail sera résilié de plein droit, si bon semble au Bailleur, sans qu'il soit besoin de remplir de formalités judiciaires et nonobstant toutes consignations ou offres réelles postérieures au délai ci-dessus.

Dans le cas où le Preneur se refuserait à évacuer les lieux, son expulsion pourrait avoir lieu sans délai, sur une simple ordonnance de référé rendue par Monsieur le Président de Tribunal de Grande Instance du lieu de situation de l'immeuble exécutoire par provision, nonobstant appel.

Dans ce cas, et quelle que soit la cause de la résiliation, le dépôt de garantie demeurera acquis au Bailleur à titre de dommages et intérêts sans préjudice de tous les autres.

Les parties conviennent expressément que tout retard dans la libération des locaux qui interviendrait, soit à l'expiration du bail, soit à la suite d'un congé donné par anticipation, donnera lieu au paiement d'une indemnité journalière correspondant au double du montant journalier du loyer correspondant à la période considérée, sauf accord contraire entre les parties.

Cette indemnité ne se cumulera en aucune manière avec les frais ou dommages et intérêts dus au Bailleur du fait de la présence dans les locaux du Preneur sans droit ni titre.

(12.2) Pénalités

L'indemnité d'occupation à la charge du Preneur, en cas de non-délaissement des locaux après résiliation de plein droit judiciaire ou expiration du bail sauf droit au renouvellement, sera établie forfaitairement sur la base du double du loyer global de la dernière année de location augmentée des charges et de la TVA au taux en vigueur ;

(12.3) Frais de procédure

Le Preneur se reconnaît expressément toujours redevable, pendant la durée du bail, de tous les frais, actes extra judiciaires et notamment les commandements de payer ou les sommations d'exécuter, droits et honoraires exposés pour toutes les procédures et notamment de recouvrement de toutes sommes dues en exécution du bail, pour toutes celles nécessaires à l'exécution forcée d'une obligation quelconque mise à sa charge, pour toutes celles nécessaires à son expulsion éventuelle, et en particulier des frais et honoraires d'huissier, d'avoués près les Cours, d'avocats, de commissaires-priseurs, le tout sans préjudice de l'application des articles 699 et 700 du Code de Procédure Civile, lesquelles dispositions légales ne sauraient se substituer à la présente clause.

TITRE VII – DISPOSITIONS DIVERSES

16. Visite des locaux - Restitution des locaux

(16.1) Visite des locaux loués

Le Preneur devra réserver au Bailleur ou aux personnes le représentant, ou dûment autorisées, le droit d'entrée dans les locaux pendant les heures d'ouverture et, en dehors des heures d'ouverture, en cas d'urgence manifeste, afin de prendre les mesures conservatoires de ses droits, de faire effectuer les réparations nécessaires aux immeubles ou encore de les faire visiter.

(16.2) Restitution des locaux

Le Preneur devra lors d'un déménagement, préalablement à tout enlèvement même partiel du mobilier et des marchandises, justifier, par présentation des acquits, du paiement des contributions à sa charge, tant pour les années écoulées que pour l'année en cours et de tous loyers et accessoires ;

Le Preneur doit rendre en fin de jouissance les lieux loués en bon état de réparation de toute nature et ce en conformité avec les obligations contractuelles telles que définies dans le présent bail.

Au départ du Preneur, quelle qu'en soit la cause, il doit restituer les locaux libres de tout mobilier, matériel et stock.

En ce qui concerne les aménagements du Preneur qui peuvent être considérés comme des immeubles par destination, le Preneur devra interroger le Bailleur qui lui indiquera s'il doit les laisser en place sans indemnité à charge du Bailleur ou procéder à leur enlèvement, dans le cadre de la remise en état primitif conformément à l'article 9.1.1.4.

Toutefois, préalablement à tout enlèvement de mobilier ou de marchandise, le Preneur devra justifier vis-à-vis du Bailleur qu'il est à jour du paiement de tous les loyers, charges, impôts, taxes et contributions de toute nature qui lui incombe, ainsi que du paiement de toutes facturations correspondant aux abonnements de consommation de gaz, électricité, eau, téléphone, et à transmettre copies des dernières factures au Bailleur pour faciliter la recommercialisation.

Un état des lieux sera dressé contradictoirement et amiablement entre les parties au plus tard le jour de la restitution des clefs des locaux ou par un tiers mandaté par eux. .

A défaut par les parties d'être convenues des date et heure d'établissement de l'état des lieux, le Bailleur en informera le Preneur par télécopie avec confirmation par lettre recommandée avec accusé de réception.

Au cas où le Preneur ne serait pas présent aux date et heure fixées, il sera passé outre, si bon semble au Bailleur, et l'état des lieux dressé par huissier de justice, à frais partagés pour moitié entre le Bailleur et le Preneur.

Un exemplaire de l'état des lieux sera remis au Preneur par le Bailleur ou, en cas d'absence, adressé à celui-ci par lettre recommandée avec accusé de réception.

Faute pour le Preneur d'avoir restitué, en fin de jouissance des locaux visés par le présent bail, les lieux loués en bon état de réparation de toute nature et d'avoir rétabli les locaux dans leur état primitif, si le Bailleur lui en fait demande, et 30 jours après l'envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception restée infructueuse, sauf le cas d'urgence, le Bailleur pourra, si bon lui semble faire exécuter aux frais du Preneur l'ensemble des réparations et travaux requis le cas échéant par la ou les entreprises mandatées par ses soins à cet effet : le Preneur devra régler directement au Bailleur le montant des réparations sur présentation des factures dûment acquittées par le Bailleur.

Le Preneur dispense à cet effet formellement le Bailleur de se faire autoriser préalablement judiciairement à faire exécuter lesdits travaux, le cas échéant à ses frais avancés, par dérogation expresse aux dispositions de l'article 1222 du Code Civil.

En outre, le Preneur sera redevable d'une indemnité journalière correspondant au double du montant du loyer contractuel, à compter de la date à laquelle les locaux auraient dû être restitués, jusqu'à la fin des travaux de remise en état.

Le Preneur sera responsable de la réalisation de tous travaux de remise en état, dépollution éventuelle, de la mise en œuvre de toute prescription et plus généralement de toute conséquence résultant de la cessation de son activité dans les Locaux Loués, notamment au regard de la pollution des sols, de l'air et des eaux, aux déchets et aux risques et atteintes à l'environnement en général.

17. Substitution - Modifications - Tolérances – Indivisibilité

(17.1) Faculté de substitution du Bailleur

Si, pendant la durée du bail ou de ses éventuels renouvellements, le bailleur transfère la propriété de l'immeuble dans lequel se trouvent les locaux loués, à un tiers de son choix, celui-ci se trouvera de plein droit subrogé lors de ce transfert au bailleur dans tous les droits et obligations résultant du présent bail (en ce y compris au titre du dépôt de garantie dont le Preneur accepte, d'ores et déjà qu'il soit transféré à l'acquéreur, renonçant de ce fait à tout recours contre le vendeur au titre de la restitution du dépôt de garantie), tant activement que passivement, sans que cette substitution, d'ores et déjà acceptée par le preneur, n'entraîne novation au présent bail.

(17.2) Modifications – Tolérances

Toute autre modification des présentes ne pourra résulter que d'un document écrit et exprès signé des parties.

Cette modification ne pourra, en conséquence, en aucun cas être déduite soit de la passivité du bailleur, soit même de simples tolérances, quelles qu'en soient la fréquence et la durée, le bailleur restant toujours libre d'exiger la stricte application des clauses et stipulations qui n'auraient pas fait l'objet d'une modification expresse et écrite.

(17.3) Indivisibilité

Par ailleurs, dans la commune intention des parties, le bail et les locaux loués sont déclarés indivisibles au seul bénéfice du Bailleur.

18. Environnement

En application des dispositions de l'article L 125-5 du code de l'environnement, un Etat des Servitudes 'Risques' et d'Informations sur les Sols (ESRIS) demeure ci-annexé, conformément à l'arrêté n°0302 du 18 décembre 2017.

En application des dispositions de l'article L 125-7 du code de l'environnement, au cas où les locaux seraient édifiés sur un terrain situé dans un secteur d'information sur les sols (SIS) répertoriant les terrains potentiellement pollués, le Bailleur communique les informations relatives au SIS rendues publiques par l'Etat dans le cadre de l'ESRIS tel que visé ci-dessus et repris en annexe du présent bail.

En outre, un diagnostic de performance énergétique est également ci-annexé après mention.

Le Preneur, connaissance prise de ces documents, déclare faire son affaire personnelle de la situation de l'Ensemble Immobilier à ce sujet et de toutes les conséquences qui pourraient en résulter sans recours contre le Bailleur.

19. Sinistres

Le bailleur déclare par ailleurs, en application notamment des articles L 125-1 al 3 et L 125-2 du code des assurances, que depuis qu'il est propriétaire des biens et droits immobiliers objets du présent bail, il n'a eu connaissance de sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité résultant d'une catastrophe naturelle et/ou technologique.

20. Election de domicile

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, y compris la signification de tous les actes, les parties font élection de domicile, à savoir :

- le Bailleur en son siège social.
- le Preneur dans les lieux loués.

21. Diagnostic de performance énergétique

Le Bailleur remet ce jour au Preneur, qui le reconnaît, le diagnostic de performance énergétique (Annexe 6).

22. Dossier Technique Amiante

Le Bailleur remet ce jour au Preneur, qui le reconnaît, le diagnostic technique amiante (Annexe 10).

23. Divers

(23.1) Enregistrement

L'enregistrement des présentes, s'il y a lieu, est diligenté aux frais du Preneur.

(23.2) Attribution de juridiction

Pour tous litiges relatifs aux présentes, relevant tant du droit commun que de l'application des règles statutaires, de même que tout litige afférent au renouvellement, les Parties attribuent compétence au Tribunal de Grande Instance des Lieux Loués nonobstant la pluralité de défendeurs ou tout appel de garantie.

PIECES ANNEXEES :

- Annexe n°1* : Plan d'aménagement du Preneur
- Annexe n°2* : Etat des Servitudes 'Risques' et d'Informations sur les Sols
- Annexe n°3* : Dossier technique amiante
- Annexe n°4* : Modèle d'acte de cautionnement
- Annexe n°5* : RIB du Preneur

Fait en deux exemplaires originaux

A Paris, le

POUR LE BAILLEUR

POUR LE PRENEUR

SC FINANCIERE CHÂTEL

Représenté par
Laurent ROUSSEL

Etat des Risques et Pollutions

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

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

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

n° **2011-066-0028** du **09/03/2011** modifié le **11/04/2019**

Situation du bien immobilier (bâti ou non bâti)

Document réalisé le : 18/01/2022

2. Adresse

Parcelle(s) : BD0752, BD0753

68 rue gambetta 64500 Saint-Jean-de-Luz

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

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

prescrit

oui non

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

appliqué par anticipation

oui non

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

approuvé

oui non

Les risques naturels pris en compte sont liés à :

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

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

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

oui non

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

oui non

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

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

prescrit

oui non

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

appliqué par anticipation

oui non

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

approuvé

oui non

Les risques miniers pris en compte sont liés à :

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

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

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

oui non

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

oui non

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

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

approuvé

oui non

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

prescrit

oui non

Les risques technologiques pris en compte sont liés à :

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

Risque Industriel Effet thermique Effet de surpression Effet toxique Projection

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

oui non

L'immeuble est situé en zone de prescription

oui non

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

oui non

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

oui non

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

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

L'immeuble est situé dans une commune de sismicité :

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

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

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

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

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

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

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

oui non

9. Situation de l'immeuble au regard de la pollution des sols

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

oui non

Aucun SIS ne concerne cette commune à ce jour

Parties concernées

Bailleur

SOCIETE CIVILE FINANCIERE CHATEL

à _____ le _____

Locataire

PR8 DEVELOPPEMENT

à _____ le _____

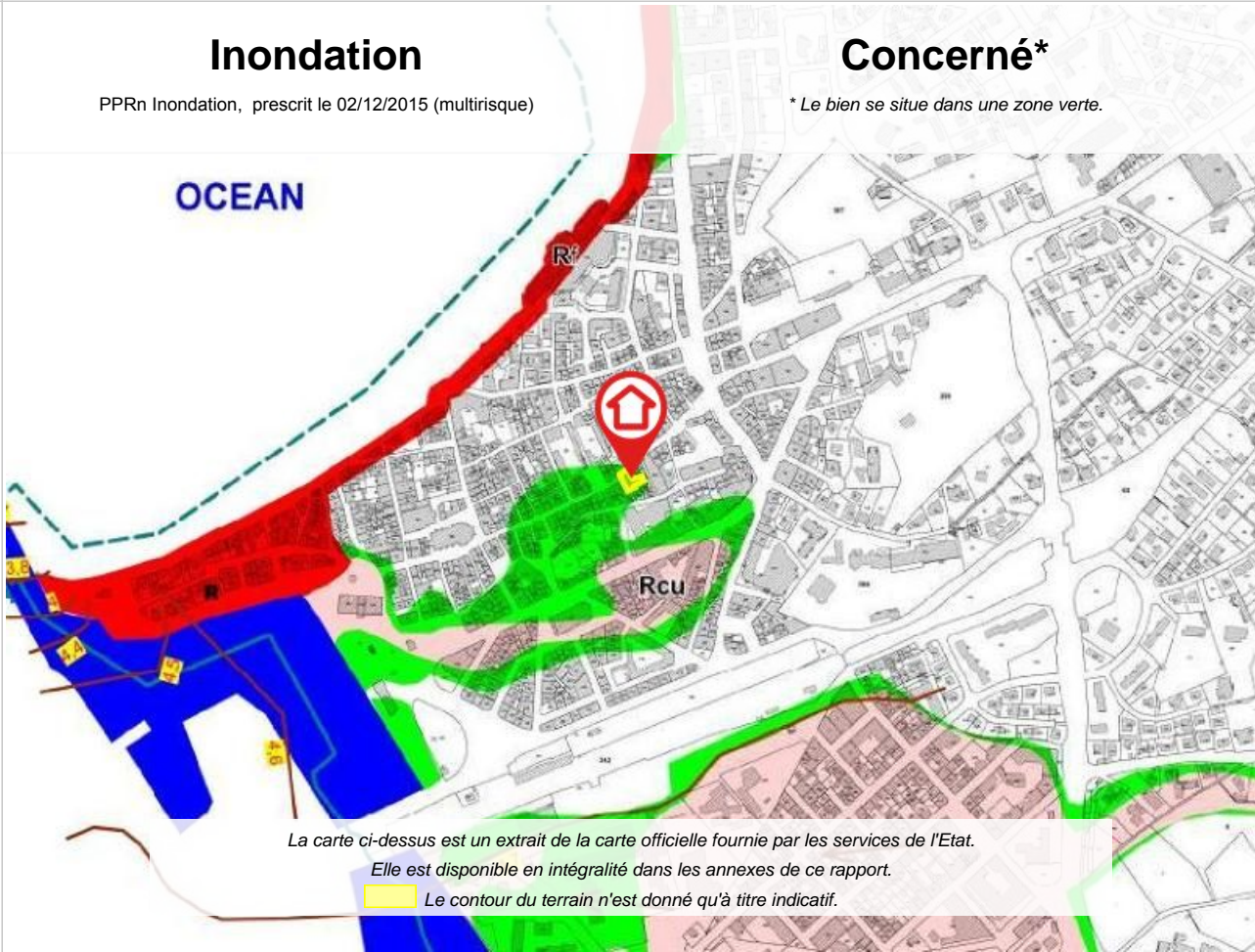
Attention ! S'ils n'impliquent pas d'obligation ou d'interdiction réglementaire particulière, les aléas connus ou prévisibles qui peuvent être signalés dans les divers documents d'information préventive et concerner le bien immobilier, ne sont pas mentionnés par cet état.

Inondation

PPRn Inondation, prescrit le 02/12/2015 (multirisque)


Concerné*

* Le bien se situe dans une zone verte.



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

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

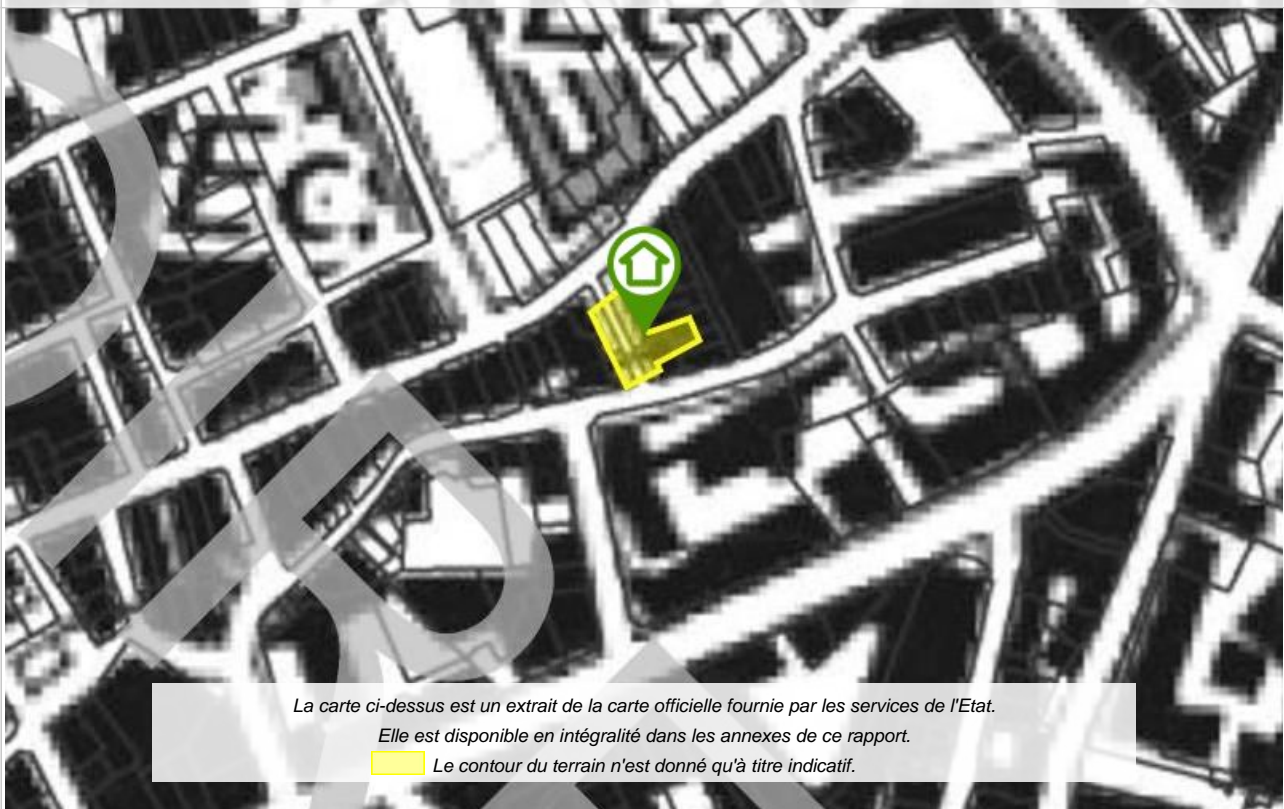
 Le contour du terrain n'est donné qu'à titre indicatif.

Inondation

PPRn Par submersion marine, prescrit le 02/12/2015 (multirisque)


Non concerné*

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



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

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

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

Inondation

PPRn Submersion marine (changement climatique), prescrit le 02/12/2015
(multirisque)


Non concerné*

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



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

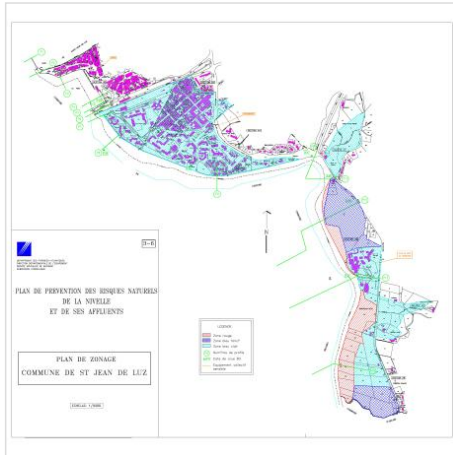
Elle est disponible en intégralité dans les annexes de ce rapport.

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

Cartographies ne concernant pas l'immeuble

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

Le PPRn Inondation, approuvé le 26/03/1997



Déclaration de sinistres indemnisés

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

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

Arrêtés CATNAT sur la commune

Risque	Début	Fin	JO	Indemnisé
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	09/12/2021	12/12/2021	17/12/2021	<input type="checkbox"/>
Mouvement de terrain	20/01/2018	15/02/2018	07/04/2019	<input type="checkbox"/>
Mouvement de terrain	26/02/2016	29/02/2016	20/10/2016	<input type="checkbox"/>
Inondation - Recul du trait de côte et de falaises	01/02/2014	02/02/2014	09/07/2014	<input type="checkbox"/>
Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels	01/06/2011	30/09/2011	21/10/2012	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue				
Par submersion marine	24/01/2009	27/01/2009	29/01/2009	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue				
Par submersion marine	10/03/2008	11/03/2008	14/06/2008	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue				
Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels	04/05/2007	04/05/2007	14/06/2007	<input type="checkbox"/>
Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels	01/07/2005	30/09/2005	22/02/2008	<input type="checkbox"/>
Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels	01/07/2003	30/09/2003	13/12/2005	<input type="checkbox"/>
Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels	01/01/2002	30/06/2002	26/07/2003	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue				
Par submersion marine	25/12/1999	29/12/1999	30/12/1999	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue				
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	23/08/1995	23/08/1995	07/01/1996	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue				
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	27/09/1992	28/09/1992	28/03/1993	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue				
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	02/09/1991	03/09/1991	23/08/1992	<input type="checkbox"/>
Par submersion marine				
Par submersion marine	30/01/1990	30/01/1990	24/05/1990	<input type="checkbox"/>
Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels				
Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels	01/01/1990	31/12/1990	27/12/1991	<input type="checkbox"/>
Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels				
Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels	01/06/1989	31/12/1989	16/09/1990	<input type="checkbox"/>
Tempête (vent)				
Tempête (vent)	06/11/1982	10/11/1982	02/12/1982	<input type="checkbox"/>

Pour en savoir plus, chacun peut consulter en préfecture ou en mairie, le dossier départemental sur les risques majeurs, le document d'information communal sur les risques majeurs et, sur internet, le portail dédié à la prévention des risques majeurs : www.prim.net

Préfecture : Pau - Pyrénées-Atlantiques

Commune : Saint-Jean-de-Luz

Adresse de l'immeuble :

68 rue gambetta

Parcelle(s) : BD0752, BD0753

64500 Saint-Jean-de-Luz

France

Etabli le : _____

Bailleur :

SOCIETE CIVILE FINANCIERE CHATEL

Locataire :

PR8 DEVELOPPEMENT

Prescriptions de travaux

Aucune

Documents de référence


Aucun

Conclusions

L'Etat des Risques délivré par ML-INVEST en date du 18/01/2022 fait apparaître que la commune dans laquelle se trouve le bien fait l'objet d'un arrêté préfectoral n°2011-066-0028 en date du 09/03/2011, modifié le 11/04/2019 en matière d'obligation d'Information Acquéreur Locataire sur les Risques Naturels, Miniers et Technologiques.

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

- Le risque Inondation et par le PPRn multirisque prescrit le 02/12/2015. Le bien se situe dans une zone verte.
A ce jour, aucun règlement ne permet de statuer sur la présence ou non de prescriptions de travaux pour ce PPR.
- Le risque sismique (niveau 3, sismicité Modérée) et par la réglementation de construction parasismique EUROCODE 8



Kinaxia
80 Route des Lucioles
Espaces de Sophia Antipolis
Bât C
06560 VALBONNE
SIRET : 514 061 738 00035
secretariat@kinaxia.fr
Tél : 04 23 02 30 36 - Fax : 04 84 25 27 40

Sommaire des annexes

> Arrêté Préfectoral départemental n° 2011-066-0028 du 9 mars 2011, modifié le 11 avril 2019

> Cartographies :

- Cartographie réglementaire du PPRn multirisque, prescrit le 02/12/2015
- Cartographie réglementaire du PPRn multirisque, prescrit le 02/12/2015
- Cartographie réglementaire du PPRn multirisque, prescrit le 02/12/2015
- Cartographie réglementaire de la sismicité

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

PREFET DES PYRENEES-ATLANTIQUES

ARRETE PREFECTORAL n° 2011-066-0028

CABINET
SERVICE INTERMINISTERIEL DE DEFENSE
ET DE PROTECTION CIVILES

**ARRETE PREFECTORAL RELATIF A L'INFORMATION DES ACQUEREURS ET DES
LOCATAIRES DE BIENS IMMOBILIERS SUR LES RISQUES NATURELS ET
TECHNOLOGIQUES MAJEURS**

**Le Préfet des Pyrénées-Atlantiques
Officier de la Légion d'Honneur,**

VU le code de l'environnement, notamment les articles L 125-5 et R 125.23 à R 125-27 ;

VU le code général des collectivités territoriales ;

VU le décret 2005-134 du 15 février 2005 relatif à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs ;

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

VU l'arrêté préfectoral N° 2005-322-7 du 18 novembre 2005 relatif à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs

Sur proposition de Monsieur le Sous-Préfet, directeur de Cabinet ;

ARRETE :

Article 1^{er} : L'obligation prévue au I et II de l'article L125-5 du code de l'environnement s'applique, à compter du 1er mai 2011, dans chacune des communes listées en annexe du présent arrêté.

Article 2 : Tous les éléments nécessaires à l'information des acquéreurs et locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs sont consignés dans un dossier communal d'informations.

Chaque dossier et les documents de référence attachés sont librement consultables dans les mairies concernées ainsi que sur le site internet de la préfecture.

Article 3 : La liste des communes et les dossiers communaux d'information sont mis à jour à chaque arrêté modifiant la situation d'une ou plusieurs communes au regard des conditions entraînant l'obligation d'annexer un état des risques naturels et technologiques en application du Code de l'environnement.


Article 4 : Cet arrêté annule et remplace l'arrêté préfectoral N° 2005-322-7 du 18 novembre 2005 relatif à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs

Article 5 : Monsieur le Secrétaire Général de la préfecture, Monsieur le Directeur de cabinet, Monsieur le sous-préfet de Bayonne, Monsieur le sous-préfet d'Oloron-Sainte-Marie, Mesdames et Messieurs les maires sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'application du présent arrêté qui sera publié au recueil des actes administratifs.

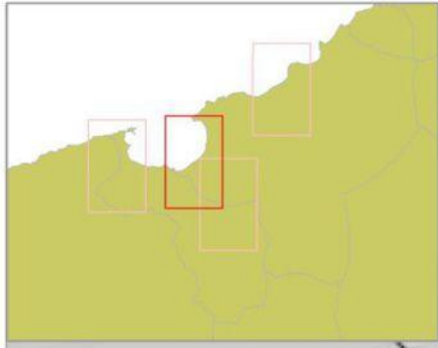
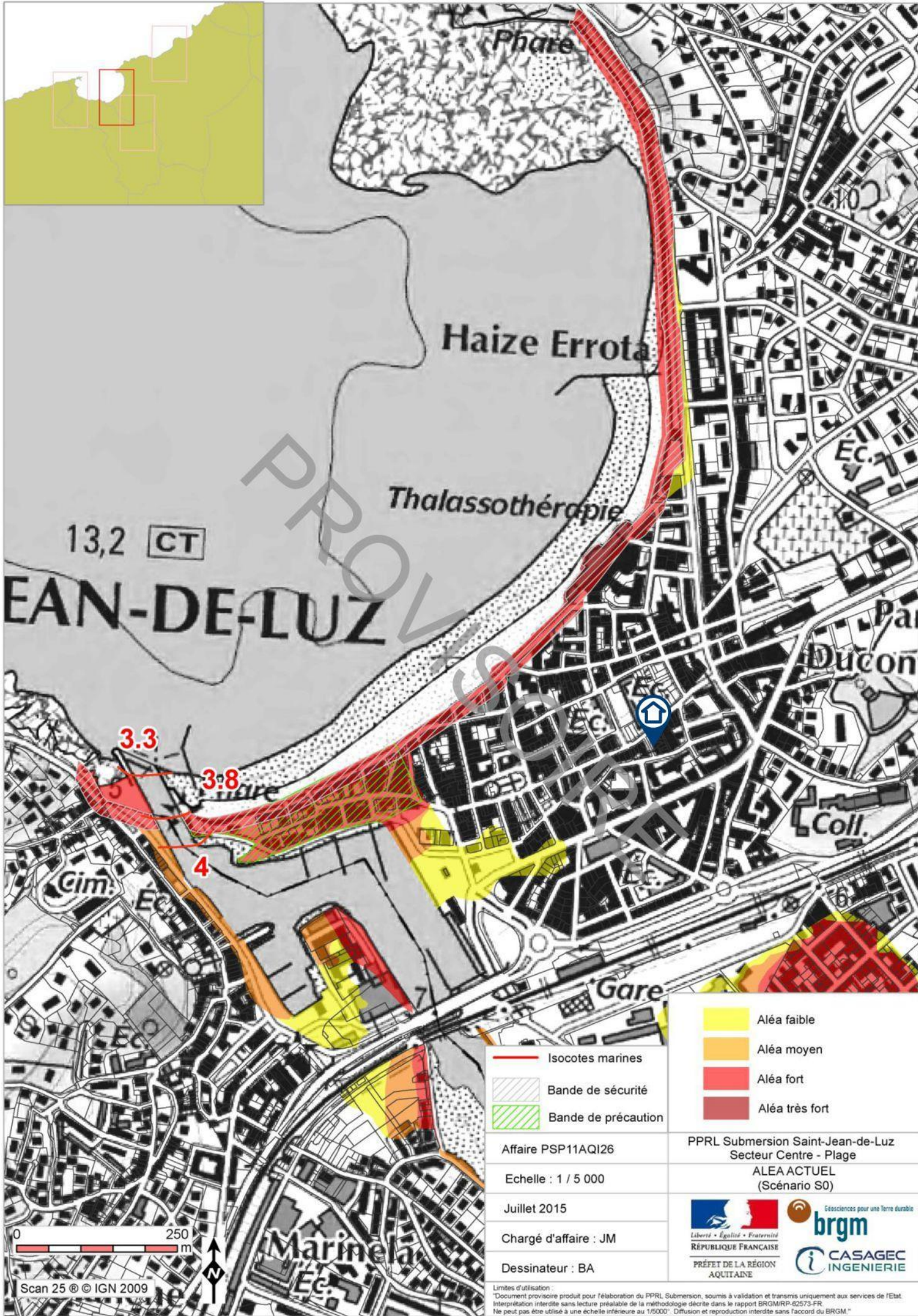
Fait à PAU le,

- 9 MARS 2011

Le Préfet,



François-Xavier CECCALDI



13,2 CT

SAINT-JEAN-DE-LUZ

Phare

Haize Errota

Thalassothérapie

École
Ducou

Coll.

Gare

Marina

- Aléa faible
- Aléa moyen
- Aléa fort
- Aléa très fort

- Isocotes marines
- Bande de sécurité
- Bande de précaution

Affaire PSP11AQI26

Echelle : 1 / 5 000

Juillet 2015

Chargé d'affaire : JM

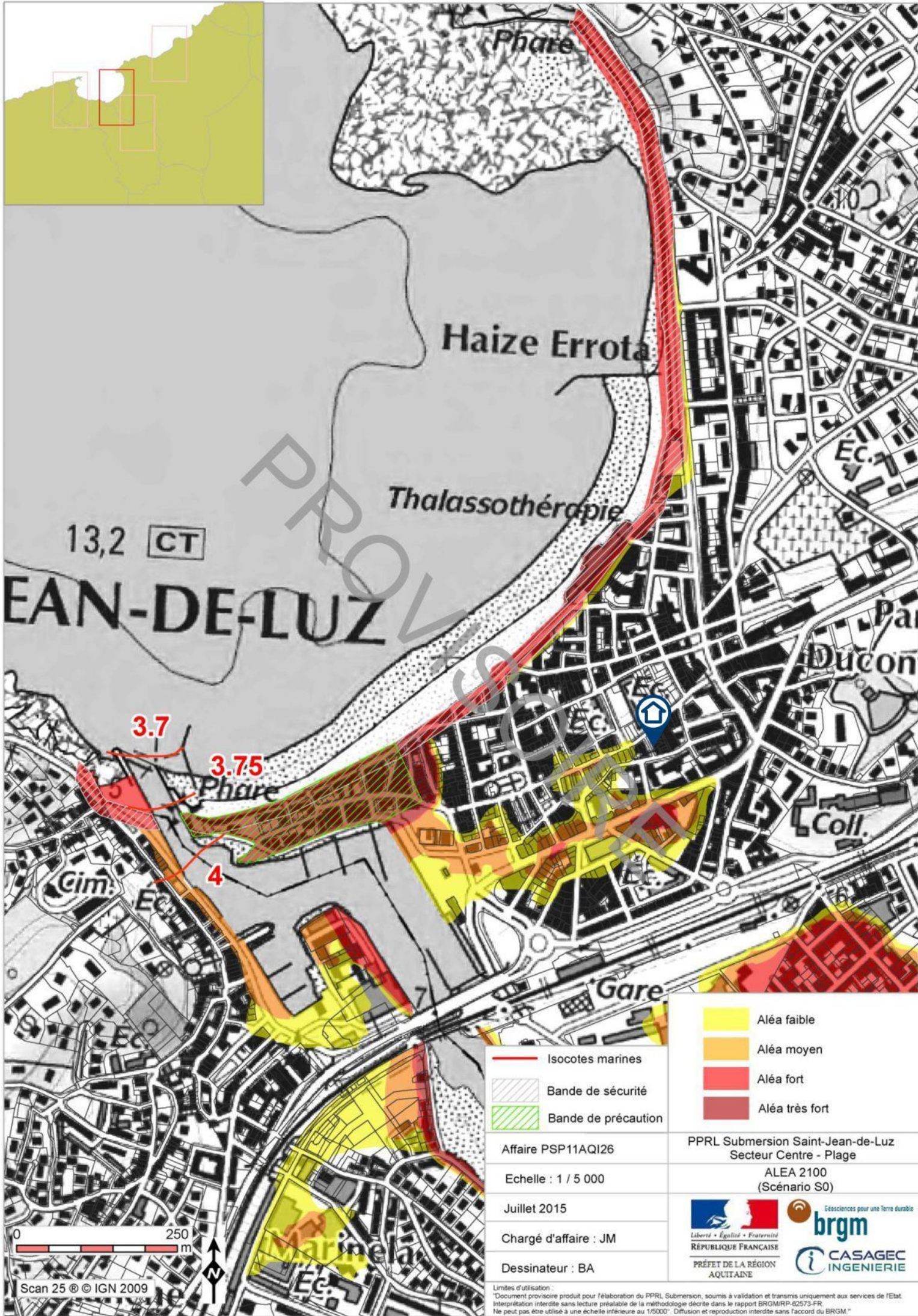
Dessinateur : BA

PPRL Submersion Saint-Jean-de-Luz
Secteur Centre - Plage

ALEA ACTUEL
(Scénario S0)



Limites d'utilisation :
 *Document provisoire produit pour l'élaboration du PPRL Submersion, soumis à validation et transmis uniquement aux services de l'Etat.
 Interprétation interdite sans lecture préalable de la méthodologie décrite dans le rapport BRGM/RP-62573-FR.
 Ne peut pas être utilisé à une échelle inférieure au 1/5000. Diffusion et reproduction interdite sans l'accord du BRGM.*



- Aléa faible
- Aléa moyen
- Aléa fort
- Aléa très fort

- Isocotes marines
- Bande de sécurité
- Bande de précaution

Affaire PSP11AQI26	PPRL Submersion Saint-Jean-de-Luz Secteur Centre - Plage
Echelle : 1 / 5 000	ALEA 2100 (Scénario S0)
Juillet 2015	
Chargé d'affaire : JM	
Dessinateur : BA	

Limites d'utilisation :
 *Document provisoire produit pour l'élaboration du PPRL Submersion, soumis à validation et transmis uniquement aux services de l'Etat.
 Interprétation interdite sans lecture préalable de la méthodologie décrite dans le rapport BRGM/RP-62573-FR.
 Ne peut pas être utilisé à une échelle inférieure au 1/5000. Diffusion et reproduction interdite sans l'accord du BRGM.*

Zonage réglementaire

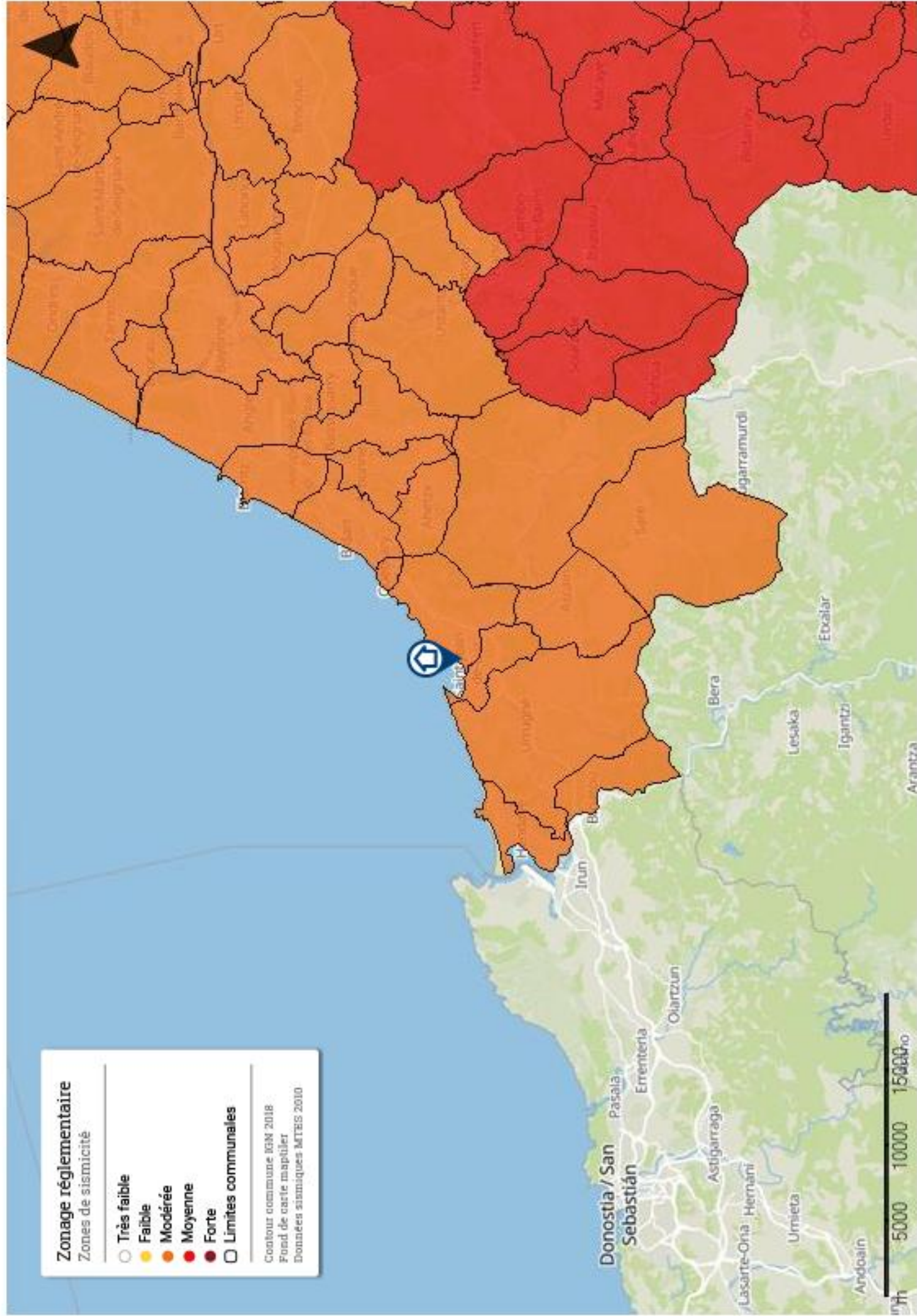
Zones de sismicité

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

Contour commune IGN 2018

Fond de carte maptiler

Données sismiques MTEIS 2010



DIAGNOSTICS HABITAT

ETATS PARASITAIRES - RECHERCHES TERMITES ET INSECTES A LARVES XYLOPHAGES -
RISQUES D'EXPOSITION AU PLOMB - DIAGNOSTICS AMIANTE
CERTIFICATS DE SURFACE "LOI CARREZ" - DPE - DIAGNOSTIC GAZ
DIAGNOSTIC ELECTRIQUE - MISE EN COPROPRIETE
Certifiée QUALIXPERT



Tél : 06 88 53 27 51

Adresse internet : maud.joseph3@wanadoo.fr

Monsieur BONFILS Jean-Luc

Passage des basques
64700 HENDAYE

A l'attention Monsieur BONFILS Jean-Luc

Remis contre accusé de réception (voir dernière page de ce rapport)

ETAT MENTIONNANT LA PRESENCE OU L'ABSENCE DE MATERIAUX ET PRODUITS CONTENANT DE L'AMIANTE DANS LES IMMEUBLES BATIS

Art. R 1334-14 à R 1334-29 et R 1337-2 à R 1337-5 du code de la santé publique
Décret n° 2011-629 du 3 juin 2011- Arrêtés du 12 décembre 2012 modifié par l'arrêté du 26 juin 2013 - norme NF X 46-020 du 8 décembre 2008

LISTES A ET B DE L'ANNEXE 13-9 DU CODE DE LA SANTE PUBLIQUE

N° de dossier :
1808024M

Date d'intervention : 16/08/2018
Date de commande : 16/08/2018
Date de signature : 16/08/2018

A l'attention de Mesdames et Messieurs les Clients et Notaires : notre responsabilité sur tous les rapports n'est engagée qu'à réception du règlement de notre facture dans son intégralité.

Renseignements relatifs au bien

Propriétaire	Photo générale (le cas échéant)	Commanditaire
Nom - Prénom : Monsieur BONFILS Jean-Luc Adresse : Passage des basques CP - Ville : 64700 HENDAYE Lieu d'intervention : 68 Rue Gambetta 64500 SAINT JEAN DE LUZ		Nom - Prénom : Maître FAGOAGA Adresse : 21 Rue Chauvin Dragon CP - Ville : 64500 ST JEAN DE LUZ N° de commande :

Désignation du diagnostiqueur

Nom et Prénom : JOSEPH Maud N° certificat : C1288 Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par : QUALIXPERT 17 Rue Borrel - 81100 CASTRE	Assurance : GAN N° : 121551110 Adresse : CP - Ville : 64100 BAYONNE
--	--

SAS A.T.P.C. Expertises au capital de 8000 €/RCS BAYONNE N°448014274 - A.P.E. : 748 K
Ass. Resp.Civile prof. GAN
www.diagnosticshabitat.com

Siège social : DIAGNOSTICS HABITAT - Landaburua - CD 255 - 64210 ARBONNE

DIAGNOSTICS HABITAT

ETATS PARASITAIRES - RECHERCHES TERMITES ET INSECTES A LARVES XYLOPHAGES –
RISQUES D'EXPOSITION AU PLOMB - DIAGNOSTICS AMIANTE
CERTIFICATS DE SURFACE "LOI CARREZ" - DPE - DIAGNOSTIC GAZ
DIAGNOSTIC ELECTRIQUE – MISE EN COPROPRIETE
Certifiée QUALIXPERT



Tél : 06 88 53 27 51

Adresse internet : maud.joseph3@wanadoo.fr

Conclusion

Dans le cadre de la mission décrit en tête de rapport - il n'a pas été repéré des matériaux et produits contenant de l'amiante

Si certains locaux restent non visités et/ou certaines parties de l'immeuble restent inaccessibles, il conviendra de réaliser les investigations complémentaires figurant au paragraphe 1.c.

Voir Tableau ci-après « résultats détaillés du repérage » et préconisations.

Ce rapport ne peut être utilisé ou reproduit que dans son intégralité, annexes incluses

Recommandation(s) (liste A et B)

Matériaux liste A : Aucune

Matériaux liste B : Aucune

DIAGNOSTICS HABITAT

ETATS PARASITAIRES - RECHERCHES TERMITES ET INSECTES A LARVES XYLOPHAGES –
RISQUES D'EXPOSITION AU PLOMB - DIAGNOSTICS AMIANTE
CERTIFICATS DE SURFACE "LOI CARREZ" - DPE - DIAGNOSTIC GAZ
DIAGNOSTIC ELECTRIQUE – MISE EN COPROPRIETE
Certifiée QUALIXPERT



Tél : 06 88 53 27 51

Adresse internet : maud.joseph3@wanadoo.fr

Sommaire

1. SYNTHESSES	4
a. Synthèse du repérage pour les matériaux et produits de la liste A contenant de l'amiante	4
b. Synthèse du repérage pour les matériaux et produits de la liste B contenant de l'amiante	4
c. Investigations complémentaires à réaliser	5
2. MISSION	5
a. Objectif	5
b. Références réglementaires	5
c. Laboratoire d'analyse	6
d. Rapports précédents	6
3. DÉSIGNATION DU ou DES IMMEUBLES BATIS	6
4. LISTE DES LOCAUX VISITES	7
5. RESULTATS DETAILLES DU REPERAGE	8
6. SIGNATURES ET INFORMATIONS DIVERSES	9
7. ELEMENTS D'INFORMATIONS	10
8. SCHÉMA DE LOCALISATION	11
9. ACCUSE DE RECEPTION	12

DIAGNOSTICS HABITAT

ETATS PARASITAIRES - RECHERCHES TERMITES ET INSECTES A LARVES XYLOPHAGES –
RISQUES D'EXPOSITION AU PLOMB - DIAGNOSTICS AMIANTE
CERTIFICATS DE SURFACE "LOI CARREZ" - DPE - DIAGNOSTIC GAZ
DIAGNOSTIC ELECTRIQUE – MISE EN COPROPRIETE
Certifiée QUALIXPERT



Tél : 06 88 53 27 51

Adresse internet : maud.joseph3@wanadoo.fr

1. SYNTHESSES

a. Synthèse du repérage pour les matériaux et produits de la liste A contenant de l'amiante

Date de chaque repérage	Type de repérage	Matériau ou produit	Désignation	Etat de conservation (1)	Mesures obligatoires associées (évaluation périodique, mesure d'empoussièrement, ou travaux de retrait ou confinement)
16/08/2018	Sans objet	Aucun			

En fonction du résultat de la grille flocages, calorifugeage, faux plafonds (PRECONISATIONS : article R 1334-27/28/29 du Code de la Santé Publique) :
1 = Faire réaliser une évaluation périodique de l'état de conservation 2 = Faire réaliser une surveillance du niveau d'empoussièrement 3 = Faire réaliser des travaux de retrait ou de confinement.

Pour information : Liste A mentionnée à l'art. R.1334-20

COMPOSANT A SONDER OU A VERIFIER
Flocages
Calorifugeages
Faux plafonds

b. Synthèse du repérage pour les matériaux et produits de la liste B contenant de l'amiante

Date de chaque repérage	Type de repérage	Matériau ou produit	Désignation	Etat de conservation (1)	Mesures obligatoires (2)
16/08/2018	Sans objet	Aucun			

(1) Matériaux liste B : conclusion conforme à la réglementation en vigueur au moment de la réalisation du repérage soit :

MND : Matériau non Dégradé
MDP : Matériau avec Dégradation Ponctuelle
MDG : Matériau avec Dégradation Généralisée

(2) Matériaux liste B : l'état de conservation est défini par un résultat « EP, AC1 ou AC2 en application de grilles d'évaluations définies réglementairement.

EP : Evaluation périodique
AC1 : Action corrective de 1^{er} niveau
AC2 : Action corrective de 2^{ème} niveau

DIAGNOSTICS HABITAT

ETATS PARASITAIRES - RECHERCHES TERMITES ET INSECTES A LARVES XYLOPHAGES –
RISQUES D'EXPOSITION AU PLOMB - DIAGNOSTICS AMIANTE
CERTIFICATS DE SURFACE "LOI CARREZ" - DPE - DIAGNOSTIC GAZ
DIAGNOSTIC ELECTRIQUE – MISE EN COPROPRIETE
Certifiée QUALIXPERT



Tél : 06 88 53 27 51

Adresse internet : maud.joseph3@wanadoo.fr

Pour information : Liste B mentionnée à l'article R. 1334-21

COMPOSANTS DE LA CONSTRUCTION	PARTIE DU COMPOSANT A VERIFIER OU A SONDER
1. Parois verticales intérieures Murs et cloisons « en dur » et poteaux (périphériques et intérieurs). Cloisons (légères et préfabriquées), gaines et coffres.	Enduits projetés, revêtements durs (plaques menuiserie amiant-ciment) et entourages de poteaux (carton amiant-ciment, matériau sandwich, carton + plâtre), coffrage perdu. Enduits projetés, panneaux de cloison.
2. Planchers et plafonds Plafonds, poutres et charpentes, gaines et coffres Planchers	Enduits projetés, panneaux collés ou vissés Dalles de sol
3. Conduits, canalisations et équipements intérieurs Conduits de fluides (air, eau, autres fluides...) Clapets et volets coupe-feu Portes coupe-feu Vides ordures	Conduits, enveloppes de calorifuges. Clapets, volets, rebouchage. Joints (tresses, bandes). Conduits.
4. Eléments extérieurs Toitures. Bardages et façades légères. Conduits en toiture et façade.	Plaques, ardoises, accessoires de couverture (composite, fibres-ciment), bardeaux bitumineux. Plaques, ardoises, panneaux (composites, fibres-ciment). Conduits en amiant-ciment : eaux pluviales, eaux usées, conduits de fumée.

c. Investigations complémentaires à réaliser

Certains locaux restant non visités et/ou certaines parties de l'immeuble restant inaccessibles, les obligations réglementaires du propriétaire prévues aux articles R. 1334-15 à R. 1334-18 du code de la santé publique ne sont pas remplies conformément aux dispositions de l'article 3 des arrêtés du 12 décembre 2012

Locaux et ouvrages non visités, justifications

Locaux (1)	Justifications (2)	Préconisations
Réserve	Encombrements d'objets divers	Vider le local

(1) Tous les locaux doivent être obligatoirement visités.

(2) Pour les locaux non visités, permettre leur identification et en indiquer le motif (exemple : locaux inaccessibles, clefs absentes...) et, lorsqu'elle est connue, la date du repérage complémentaire programmé.

2. MISSION

a. Objectif

La prestation a pour objectif de réaliser l'état mentionnant la présence ou l'absence de matériaux ou produits contenant de l'amiante dont le propriétaire doit disposer lors « de la mise en vente de son immeuble ou de l'établissement du dossier technique amiante ».

b. Références réglementaires

Pour plus d'informations vous pouvez consulter le site WEB suivant : www.legifrance.gouv.fr

Décret n° 2010 – 1200 du 11 octobre 2010 pris en application de l'article L 271-6 du code de la construction et de l'habitation,

SAS A.T.P.C. Expertises au capital de 8000 €/RCS BAYONNE N°448014274 - A.P.E. : 748 K
Ass. Resp.Civile prof. GAN
www.diagnosticshabitat.com

Siège social : DIAGNOSTICS HABITAT - Landaburua - CD 255 - 64210 ARBONNE

DIAGNOSTICS HABITAT

ETATS PARASITAIRES - RECHERCHES TERMITES ET INSECTES A LARVES XYLOPHAGES –
RISQUES D'EXPOSITION AU PLOMB - DIAGNOSTICS AMIANTE
CERTIFICATS DE SURFACE "LOI CARREZ" - DPE - DIAGNOSTIC GAZ
DIAGNOSTIC ELECTRIQUE – MISE EN COPROPRIETE
Certifiée QUALIXPERT



Tél : 06 88 53 27 51

Adresse internet : maud.joseph3@wanadoo.fr

Décret n° 2011-629 du 3 juin 2011 relatif à la protection de la population contre les risques sanitaires liés à une exposition à l'amiante dans les immeubles bâtis et modifiant le code de la santé publique (dispositions réglementaires)

Articles R 1334-15 à R 1334-18, articles R 1334-20 et R1334-21 du Code de la Santé Publique

Arrêté du 21 novembre 2006 définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques opérateurs de repérage et de diagnostic amiante dans les immeubles bâtis et les critères d'accréditation des organismes de certification.

Arrêté du 12 décembre 2012 relatif aux critères d'évaluation de l'état de conservation des matériaux et produits de la liste A contenant de l'amiante et au contenu du rapport de repérage.

Arrêté du 12 décembre 2012 relatif aux critères d'évaluation de l'état de conservation des matériaux et produits de la liste B contenant de l'amiante et au contenu du rapport de repérage.

Arrêté du 26 juin 2013 modifiant l'arrêté du 12 décembre 2012 relatif aux critères d'évaluation de l'état de conservation des matériaux et produits de la liste A contenant de l'amiante et au contenu du rapport de repérage et modifiant l'arrêté du 12 décembre 2012 relatif aux critères d'évaluation de l'état de conservation des matériaux et produits de la liste B contenant de l'amiante et du risque de dégradation lié à l'environnement ainsi que le contenu du rapport de repérage.

Ordonnance n° 2005-655 du 8 juin 2005 (Article L 1334-13 du code de la santé publique),

Notre inventaire porte spécifiquement sur les matériaux et produits définis dans le PROGRAMME DE REPERAGE DE L'AMIANTE dans les matériaux ou produits mentionnés aux listes A et B de l'annexe 13-9 du code de la santé publique.

c. Laboratoire d'analyse

Conformément aux dispositions de l'article R. 1334-24 du code de la santé publique, les analyses des échantillons de matériaux et produits sont réalisées par un organisme accrédité.

Analyses réalisées par :

d. Rapports précédents

Les rapports précédents relatifs à l'amiante qui nous ont été remis avant la visite sont :

Numéro de référence du rapport de repérage	Date du rapport	Nom de la société et de l'opérateur de repérage	Objet du repérage et principales conclusions
Aucun			

Lors de notre visite, il nous a été remis les bulletins de caractérisation des matériaux et produits suivants :

Aucun

Notre rapport prend en compte les documents techniques fournis en l'état.

Les synthèses des rapports précédents qui nous ont été fournies sont les suivantes :

Aucune

3. DÉSIGNATION DU ou DES IMMEUBLES BATIS

Description du site

Locaux commerciaux meublés et occupés.

SAS A.T.P.C. Expertises au capital de 8000 €/RCS BAYONNE N°448014274 - A.P.E. : 748 K

Ass. Resp.Civile prof. GAN

www.diagnosticshabitat.com

Siège social : DIAGNOSTICS HABITAT - Landaburua - CD 255 - 64210 ARBONNE

DIAGNOSTICS HABITAT

ETATS PARASITAIRES - RECHERCHES TERMITES ET INSECTES A LARVES XYLOPHAGES –
RISQUES D'EXPOSITION AU PLOMB - DIAGNOSTICS AMIANTE
CERTIFICATS DE SURFACE "LOI CARREZ" - DPE - DIAGNOSTIC GAZ
DIAGNOSTIC ELECTRIQUE – MISE EN COPROPRIETE
Certifiée QUALIXPERT



Tél : 06 88 53 27 51

Adresse internet : maud.joseph3@wanadoo.fr

Propriétaire du ou des bâtiments

Nom ou raison sociale : Monsieur BONFILS Jean-Luc
Adresse : Passage des basques
Code Postal : 64700
Ville : HENDAYE

Périmètre de la prestation

Dans le cadre de cette mission, l'intervenant a examiné uniquement les locaux et les volumes auxquels il a pu accéder dans les conditions normales de sécurité.

Département : PYRENEES ATLANTIQUES
Commune : SAINT JEAN DE LUZ
Adresse : 68 Rue Gambetta
Code postal : 64500
Type de bien : Commerce Commerce
Référence cadastrale :
Lots du bien : NC
Nombre de niveau(x) : 1
Nombre de sous sol : 0
Année de construction : Avant 1949

Personne accompagnant l'opérateur lors de la visite

Monsieur BONFILS Jean-Luc

Document(s) remi(s)

Aucun

4. LISTE DES LOCAUX VISITES

Pièces	Sol	Murs	Plafond	Autres
Magasin	Moquette	Revêtement mural	Plâtre	
Couloir	Moquette	Revêtement mural	Plâtre	

(1) tous les locaux doivent être obligatoirement visités.

(2) Pour les locaux non visités, permettre leur identification et en indiquer le motif (exemple : locaux inaccessibles, clefs absentes,...) et, lorsqu'elle est connue, la date du repérage complémentaire programmé.

SAS A.T.P.C. Expertises au capital de 8000 €/RCS BAYONNE N°448014274 - A.P.E. : 748 K
Ass. Resp.Civile prof. GAN
www.diagnosticshabitat.com

Siège social : DIAGNOSTICS HABITAT - Landaburua - CD 255 - 64210 ARBONNE

DIAGNOSTICS HABITAT

ETATS PARASITAIRES - RECHERCHES TERMITES ET INSECTES A LARVES XYLOPHAGES –
RISQUES D'EXPOSITION AU PLOMB - DIAGNOSTICS AMIANTE
CERTIFICATS DE SURFACE "LOI CARREZ" - DPE - DIAGNOSTIC GAZ
DIAGNOSTIC ELECTRIQUE – MISE EN COPROPRIETE
Certifiée QUALIXPERT



Tél : 06 88 53 27 51

Adresse internet : maud.joseph3@wanadoo.fr

5. RESULTATS DETAILLES DU REPERAGE

Le résultat de l'analyse des échantillons prélevés ou reconnaissance visuelle fait apparaître :

Désignation	Composant de la construction	Parties du composant vérifié	Localisation	Numéro de prélèvement ou d'identification	Méthode	Présence amiante		Flocages, calorifugeage, faux plafonds		Autres matériaux	
						Oui	Non	Grille N°	Résultats (1)	Grille N°	Résultats (2)
Tous les locaux visités	Aucune présence de composants contenant de l'amiante	Aucunes		Aucun prélèvement							

En application des dispositions de l'article R. 1334-27

(1) En fonction du résultat de la grille flocages, calorifugeage, faux plafonds :

1 = Faire réaliser une évaluation périodique de l'état de conservation 2 = Faire réaliser une surveillance du niveau d'empoussièrement 3 = Faire réaliser des travaux de retrait ou de confinement.

En application de l'article 5 de l'arrêté du 12 décembre 2012 relatif aux critères d'évaluation de l'état de conservation des matériaux et produits de la liste B

(2) En fonction du résultat de la grille autres produits et matériaux :

EP = Evaluation périodique :

- contrôler périodiquement que l'état de dégradation des matériaux et produits concernés ne s'aggrave pas et le cas échéant que leur protection demeure en bon état de conservation
- rechercher, le cas échéant, les causes de dégradation et prendre les mesures appropriées pour les supprimer

AC1 = Action corrective de premier niveau :

- Rechercher les causes de la dégradation et définir les mesures correctives appropriées pour les supprimer ;
- Procéder à la mise en œuvre de ces mesures correctives afin d'éviter toute nouvelle dégradation et, dans l'attente, prendre les mesures de protection appropriées afin de limiter le risque de dispersion des fibres d'amiante ;
- Veiller à ce que les modifications apportées ne soient pas de nature à aggraver l'état des autres matériaux et produits contenant de l'amiante restant accessibles dans la même zone ;
- Contrôler périodiquement que les autres matériaux et produits restant accessibles ainsi que le cas échéant, leur protection demeurent en bon état de conservation.

AC2 = Action corrective de second niveau :

- Prendre, tant que les mesures mentionnées au c n'ont pas été mises en place, les mesures conservatoires appropriées pour limiter le risque de dégradation et la dispersion des fibres d'amiante. Cela peut consister à adapter ; voire condamner l'usage des locaux concernés afin d'éviter toute exposition et toute dégradation du matériau ou produit contenant de l'amiante ;
- Procéder à une analyse de risque complémentaire, afin de définir les mesures de protection ou de retrait les plus adaptées, prenant en compte l'intégralité des matériaux et produits contenant de l'amiante dans la zone concernée ;
- Mettre en œuvre les mesures de protection ou de retrait définies par l'analyse de risque ;
- Contrôler périodiquement que les autres matériaux et produits restant accessibles, ainsi que leur protection, demeurent en bon état de conservation.

SAS A.T.P.C. Expertises au capital de 8000 €/RCS BAYONNE N°448014274 - A.P.E. : 748 K

Ass. Resp.Civile prof. GAN

www.diagnosticshabitat.com

Siège social : DIAGNOSTICS HABITAT - Landaburua - CD 255 - 64210 ARBONNE

DIAGNOSTICS HABITAT

ETATS PARASITAIRES - RECHERCHES TERMITES ET INSECTES A LARVES XYLOPHAGES –
RISQUES D'EXPOSITION AU PLOMB - DIAGNOSTICS AMIANTE
CERTIFICATS DE SURFACE "LOI CARREZ" - DPE - DIAGNOSTIC GAZ
DIAGNOSTIC ELECTRIQUE – MISE EN COPROPRIETE
Certifiée QUALIXPERT



Tél : 06 88 53 27 51

Adresse internet : maud.joseph3@wanadoo.fr

6. SIGNATURES ET INFORMATIONS DIVERSES

Je soussigné, Maud JOSEPH, déclare ce jour détenir la certification de compétence délivrée par QUALIXPERT pour la spécialité : AMIANTE
Cette information est vérifiable auprès de : QUALIXPERT 17 Rue Borrel - 81100 CASTRE

Je soussigné, Maud JOSEPH, diagnostiqueur pour l'entreprise DIAGNOSTICS HABITAT dont le siège social est situé à ARBONNE.

Atteste sur l'honneur être en situation régulière au regard de l'article L.271.6 du code de la construction et de l'habitation. J'atteste également disposer des moyens en matériel nécessaires à l'établissement des constats et diagnostics composant le dossier. Je joins en fin de rapport mes états de compétences par la certification et mon attestation d'assurance.

Intervenant : Maud JOSEPH

Fait à : ARBONNE

Le : 16/08/2018



Pièces jointes (le cas échéant) :

- Eléments d'informations
- Croquis
- Grilles d'évaluation
- Photos (le cas échéant)
- Accusé de réception à nous retourner signé

SAS A.T.P.C. Expertises au capital de 8000 €/RCS BAYONNE N°448014274 - A.P.E. : 748 K
Ass. Resp.Civile prof. GAN
www.diagnosticshabitat.com

Siège social : DIAGNOSTICS HABITAT - Landaburua - CD 255 - 64210 ARBONNE

DIAGNOSTICS HABITAT

ETATS PARASITAIRES - RECHERCHES TERMITES ET INSECTES A LARVES XYLOPHAGES –
RISQUES D'EXPOSITION AU PLOMB - DIAGNOSTICS AMIANTE
CERTIFICATS DE SURFACE "LOI CARREZ" - DPE - DIAGNOSTIC GAZ
DIAGNOSTIC ELECTRIQUE – MISE EN COPROPRIETE
Certifiée QUALIXPERT



Tél : 06 88 53 27 51

Adresse internet : maud.joseph3@wanadoo.fr

7. ELEMENTS D'INFORMATIONS

Liste A : Art R. 1334-27 à R 1334-29-3 du code de la Santé Publique.

Le propriétaire met en œuvre les préconisations mentionnées à l'article R. 1334-20 du code de la Santé Publique selon les modalités suivantes :

- 1° L'évaluation périodique de l'état de conservation des matériaux et produits de la liste A contenant de l'amiante est effectuée dans un délai maximal de trois ans à compter de la date de remise au propriétaire du rapport de repérage ou des résultats de la dernière évaluation de l'état de conservation ou à l'occasion de toute modification substantielle de l'ouvrage ou de son usage. La personne ayant réalisé cette évaluation en remet les résultats au propriétaire contre accusé de réception ;
- 2° La mesure d'empoussièrément dans l'air est effectuée dans les conditions définies à l'article R. 1334-25 du code de la santé publique dans un délai de trois mois à compter de la date de remise au propriétaire du rapport de repérage ou des résultats de la dernière évaluation de l'état de conservation. L'organisme qui réalise les prélèvements d'air remet les résultats des mesures d'empoussièrément au propriétaire contre accusé de réception ;
- 3° Les travaux de confinement ou de retrait de l'amiante sont mis en œuvre selon les modalités prévues à l'article R. 1334-29 du code de la santé publique.

Liste B : Alinéas 1° et 2° A de l'article R. 1334-29-7 du code de la Santé Publique.

Les maladies liées à l'amiante sont provoquées par l'inhalation des fibres. Toutes les variétés d'amiante sont classées comme substances cancérigènes avérées pour l'homme. L'inhalation de fibres d'amiante est à l'origine de cancers (mésothéliomes, cancers broncho-pulmonaires) et d'autres pathologies non cancéreuses (épanchements pleuraux, plaques pleurales). L'identification des matériaux et produits contenant de l'amiante est un préalable à l'évaluation et à la prévention des risques liés à l'amiante. Elle doit être complétée par la définition et la mise en œuvre de mesures de gestion adaptées et proportionnées pour limiter l'exposition des occupants présents temporairement ou de façon permanente dans l'immeuble. L'information des occupants présents temporairement ou de façon permanente est un préalable essentiel à la prévention du risque d'exposition à l'amiante. Il convient donc de veiller au maintien du bon état de conservation des matériaux et produits contenant de l'amiante afin de remédier au plus tôt aux situations d'usure anormale ou de dégradation. Il conviendra de limiter autant que possible les interventions sur les matériaux et produits contenant de l'amiante qui ont été repérés et de faire appel aux professionnels qualifiés, notamment dans le cas de retrait ou de confinement de ce type de matériau ou produit. Enfin, les déchets contenant de l'amiante doivent être éliminés dans des conditions strictes. Renseignez vous auprès de votre mairie ou de votre préfecture. Pour connaître les centres d'élimination près de chez vous, consultez la base de données « déchets » gérée par l'ADEME, directement accessible sur le site internet www.sinoe.org

SAS A.T.P.C. Expertises au capital de 8000 €/RCS BAYONNE N°448014274 - A.P.E. : 748 K
Ass. Resp.Civile prof. GAN
www.diagnosticshabitat.com

Siège social : DIAGNOSTICS HABITAT - Landaburua - CD 255 - 64210 ARBONNE

DIAGNOSTICS HABITAT

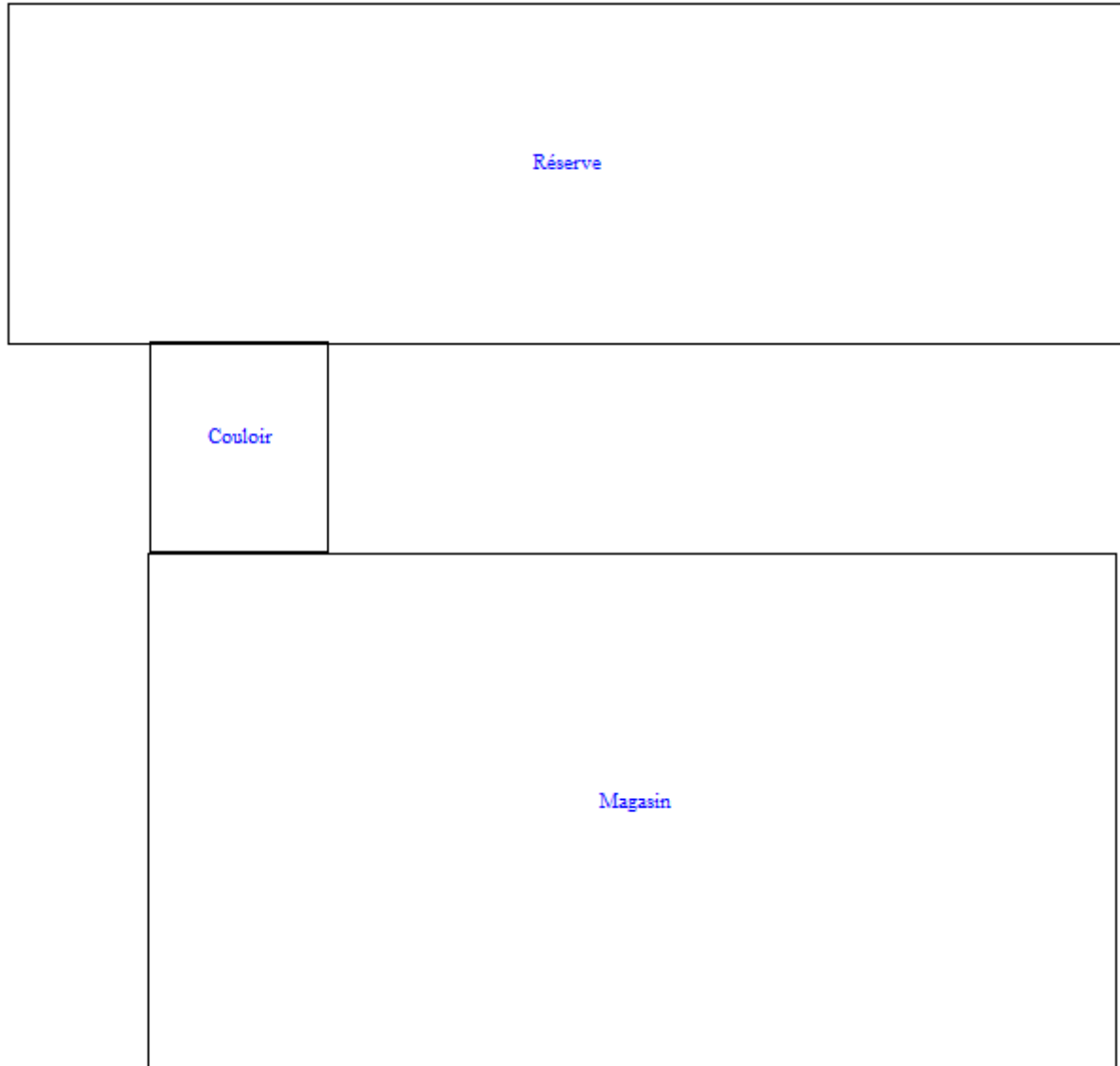
ETATS PARASITAIRES - RECHERCHES TERMITES ET INSECTES A LARVES XYLOPHAGES –
RISQUES D'EXPOSITION AU PLOMB - DIAGNOSTICS AMIANTE
CERTIFICATS DE SURFACE "LOI CARREZ" - DPE - DIAGNOSTIC GAZ
DIAGNOSTIC ELECTRIQUE – MISE EN COPROPRIETE
Certifiée QUALIXPERT





Tél : 06 88 53 27 51

Adresse internet : maud.joseph3@wanadoo.fr

8. SCHÉMA DE LOCALISATION



Légendes :

-  Prélèvement amiante (poteau,...)
-  Faux plafonds

SAS A.T.P.C. Expertises au capital de 8000 €/RCS BAYONNE N°448014274 - A.P.E. : 748 K
Ass. Resp.Civile prof. GAN
www.diagnosticshabitat.com

Siège social : DIAGNOSTICS HABITAT - Landaburua - CD 255 - 64210 ARBONNE

DIAGNOSTICS HABITAT

ETATS PARASITAIRES - RECHERCHES TERMITES ET INSECTES A LARVES XYLOPHAGES –
RISQUES D'EXPOSITION AU PLOMB - DIAGNOSTICS AMIANTE
CERTIFICATS DE SURFACE "LOI CARREZ" - DPE - DIAGNOSTIC GAZ
DIAGNOSTIC ELECTRIQUE – MISE EN COPROPRIETE
Certifiée QUALIXPERT



Tél : 06 88 53 27 51

Adresse internet : maud.joseph3@wanadoo.fr

9. ACCUSE DE RECEPTION

(à compléter, signer et à nous retourner dès réception de votre rapport de repérage amiante à DIAGNOSTICS HABITAT)

Je soussigné Monsieur BONFILS Jean-Luc propriétaire d'un bien immobilier situé à Rue Gambetta 64500 SAINT JEAN DE LUZ accuse bonne réception le 16/08/2018 du rapport de repérage amiante provenant de la société DIAGNOSTICS HABITAT (mission effectuée le 16/08/2018).

J'ai bien pris connaissance des informations présentes dans ce rapport de repérage et notamment des conclusions.

Nom et prénom :

Fait à :

Le :

Signature (précédée de la mention « Lu et approuvé »).

DIAGNOSTICS HABITAT

ETATS PARASITAIRES - RECHERCHES TERMITES ET INSECTES A LARVES XYLOPHAGES –
RISQUES D'EXPOSITION AU PLOMB - DIAGNOSTICS AMIANTE
CERTIFICATS DE SURFACE "LOI CARREZ" - DPE - DIAGNOSTIC GAZ
DIAGNOSTIC ELECTRIQUE – MISE EN COPROPRIETE
Certifiée QUALIXPERT



Tél : 06 88 53 27 51

Adresse internet : maud.joseph3@wanadoo.fr

SC FINANCIERE CHATEL
12 Avenue Pierre 1er de Serbi
75116 PARIS

Dossier : SC FINANCIERE CHATEL / 68 Rue Gambetta

Date d'expertise : 17/01/2022

Objet :

Nous avons été missionné le 17/01/2022 pour établir un DPE (Diagnostic de Performance Energétique) pour l'ouvrage :
68 Rue Gambetta 64500 SAINT JEAN DE LUZ

Au regard des critères techniques suivants :

Aucune(s) observation(s)

En application de l'article R.134-1 du décret n°2006-1147 du 29 décembre 2011 relatif au diagnostic de performance énergétique (Extrait ci-dessous) :

« L'article R. 134-1 définit le champ d'application des bâtiments ou parties de bâtiment devant faire l'objet d'un diagnostic au moment de leur vente, en reprenant les exceptions principales qu'autorise la directive européenne 2002/91 :

- a) Les constructions provisoires prévues pour une durée d'utilisation égale ou inférieure à deux ans ;
- b) Les bâtiments indépendants dont la surface de plancher au sens de l'article R.112-2 du code de l'urbanisme est inférieure à 50 mètres carrés ;
- c) Les bâtiments ou parties de bâtiments à usage agricole, artisanal ou industriel, autres que les locaux servant à l'habitation, dans lesquels le système de chauffage ou de refroidissement ou de production d'eau chaude pour l'occupation humaine produit une faible quantité d'énergie au regard de celle nécessaire aux activités économiques ;
- d) Les bâtiments servant de lieux de culte ;
- e) Les monuments historiques classés ou inscrits à l'inventaire en application du code du patrimoine ;
- f) Les bâtiments ou parties de bâtiments non chauffés ou pour lesquels les seuls équipements fixes de chauffage sont des cheminées à foyer ouvert, et ne disposant pas de dispositif de refroidissement des locaux ;
- g) Les bâtiments ou parties de bâtiments résidentiels qui sont destinés à être utilisés moins de quatre mois par an.

Bien entendu, de facto, et conformément à la directive européenne, le DPE est requis pour les bâtiments qui utilisent de l'énergie pour réguler le climat intérieur, c'est-à-dire pour maintenir les locaux à une température supérieure à 12 °C. **Il faut donc que le lot en vente soit équipé d'une installation de chauffage pour qu'il y ait DPE.** Il n'est donc pas autorisé d'« inventer » un équipement de chauffage virtuel pour calculer une consommation d'énergie qui serait différente selon le mode de chauffage. »

Conclusions :

Le présent ouvrage ne tombe pas dans le champ d'application obligatoire du DPE.

Fait en nos locaux, le 17/01/2022

JOSEPH



PS : Art. L. 134-3 – IV Le diagnostic de performance énergétique n'a qu'une valeur informative. L'acquéreur ou le locataire ne peut se prévaloir des informations contenues dans ce diagnostic à l'encontre du propriétaire.



WILL HOLDING

RCS : 419 343 553

SAS au capital de 266.688 €

263 rue Judaique
BORDEAUX (33000)

ACTE DE CAUTIONNEMENT SOLIDAIRE

Immeubles : 68 rue Gambetta & 5 rue Saint-Pierre et Miquelon, Saint-Jean-de-Luz (64500).

Monsieur Philippe BAILLARDRAN, agissant en qualité de Président au nom et pour le compte de la société **WILL HOLDING**, SAS au capital de 266.688 euros, dont le siège social est situé au 263 rue Judaique à BOREAUX (33000), immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Bordeaux sous le numéro 419 343 553,

ci-après désigné la Caution

Connaissance prise des conditions du contrat de bail commercial signé ce jour entre :

- (i) **La société FINANCIERE CHATEL**, Société Civile au capital de 50.000.000 euros dont le siège est situé à Paris (75116), au 12 avenue Pierre 1^{er} de Serbie, immatriculée au RCS de Paris sous le numéro 493 491 054

ci-après désigné le Bailleur ou le Bénéficiaire,

Et

- (ii) **La société PR8 DEVELOPPEMENT**, SAS au capital social de 30.000 euros, dont le siège social est situé à BEGLES (33130), 27 quai Wilson, immatriculée au RCS de Bordeaux sous le numéro 888 772 589,

Ci-après désigné le Preneur ou le Cautionné.

Portant sur un local commercial à RDC, d'une surface de 105,5 m² à usage de vente au détail de produits de pâtisserie, chocolaterie et salon de thé, situé au 68 rue Gambetta et 5 rue Saint-Pierre et Miquelon à Saint-Jean-de-Luz.



WILL HOLDING

RCS : 419 343 553

SAS au capital de 266.688 €

263 rue Judaïque
BORDEAUX (33000)

Moyennant un loyer annuel de base de 75.000 € (soixante-quinze mille euros) hors taxes et hors charges, ledit bail ayant été consenti pour une durée de 10 ans avec une date de prise d'effet au 1^{er} mai 2022.

Se porte, au nom de la société WILL HOLDING caution solidaire sans bénéfice de discussion et de division, de la société PR8 DEVELOPPEMENT ou toute personne morale ou physique qui lui succéderait suite à une cession de son droit au bail sous quelque forme que ce soit (cession du fonds de commerce, apport, fusion etc.) envers le Bénéficiaire, ou toute personne physique ou morale qui lui succéderait en sa qualité de Bailleur, du paiement de toutes les sommes qui pourraient être dues par cette dernière au titre du bail commercial susvisé, à savoir des loyers toutes taxes comprises, des charges, des impôts, des réparations locatives et de toutes indemnités et intérêts de retard ainsi que des accessoires éventuellement dus par le preneur, et, s'il y a lieu, le paiement des indemnités d'occupation.

La société Caution déclare se constituer, d'une manière irrévocable et inconditionnelle, garante envers le Bénéficiaire, ou toute personne physique ou morale qui lui succéderait en sa qualité de Bénéficiaire, du paiement immédiat et à première demande, **pour un montant plafonné à €90.000 (quatre-vingt-dix mille euros)**.

A défaut de paiement à l'échéance d'un seul terme de loyer, ou d'une fraction de ce terme, en principal et accessoires ou en cas d'inexécution par la société PR8 DEVELOPPEMENT de l'une des quelconques des obligations garanties par la société WILL HOLDING, ledit défaut ou ladite inexécution, constaté par lettre recommandée avec avis de réception par le Bénéficiaire, à la société PR8 DEVELOPPEMENT, restée sans effet pendant 30 (TRENTE) jours, la société WILL HOLDING règlera directement au Bailleur les sommes qui lui seraient dues par la société PR8 DEVELOPPEMENT.

La modification ou la disparition des liens ou des rapports de fait ou de droit susceptibles d'exister entre la Caution et la société PR8 DEVELOPPEMENT ainsi que les changements de forme juridique du Bailleur et/ou de la société WILL HOLDING et/ou du Preneur pas dégageant de la Caution.

Toutes les dispositions du présent engagement conserveront leur plein effet en cas de désignation d'un mandataire ad hoc, de procédure de conciliation, de procédure de sauvegarde, de procédure de redressement judiciaire ou de liquidation de biens de la société PR8 DEVELOPPEMENT.

Cet engagement est **valable jusqu'à 6 (SIX) mois à compter de la date de l'extinction des obligations** de la société PR8 DEVELOPPEMENT, soit le 30 octobre 2032 ou jusqu'à 6 (SIX) mois à compter de la signature de l'acte de résiliation anticipée du contrat de bail commercial.



WILL HOLDING

RCS : 419 343 553

SAS au capital de 266.688 €

263 rue Judaïque
BORDEAUX (33000)

Pour l'exécution des présentes, le Preneur et le Bailleur font élection de domicile en leurs sièges sociaux respectifs. Toutes communications ou tous paiements seront faits entre les mains du Bailleur.

Le présent acte est régi par la loi française ; par conséquent tous litiges nés des présentes seront soumis à la loi française et les juridictions françaises seront seules compétentes.

Il est expressément fait attribution de compétence aux Tribunaux de PARIS pour toutes les instances et procédures auxquelles pourraient donner lieu les présentes et leur suite.

Tous les frais et droits auxquels donneront lieu le présent engagement et son exécution seront supportés par la Caution.

Fait à

Le

En deux exemplaires

La Caution,

Philippe BAILLARDRAN

Président

« Lu et approuvé -Bon pour caution solidaire »

**IDENTIFICATION BANCAIRE**

Partie réservée au destinataire du relevé

Ce relevé est destiné à être remis, sur leur demande, à vos créanciers ou débiteurs, français ou étrangers appelés à faire inscrire des opérations à votre compte (virement, paiements de quittances, etc.....)

This statement is intended to be delivered to those of your creditors or debtors who have transactions posted to your account (credit transfers, invoice payments, etc.....)

Identifiant national de compte bancaire - RIB

Code Banque	Code guichet	Numéro de compte	Clé RIB
30002	01827	0000230917Z	93

Domiciliation (Agence de gestion)

LCL BORDEAUX

Identifiant international de compte bancaire

IBAN (International Bank Account Number) FR67 3000 2018 2700 0023 0917 Z93

Identifiant International de l'établissement bancaire

BIC (Bank identifier Code) / Adresse SWIFT CRLYFRPP
--

Titulaire du compte : **PR8 DEVELOPPEMENT**Account owner **27 quai Wilson****33130 BEGLES****COMPTE EN EUR****CREDIT LYONNAIS - S.A. AU CAPITAL DE 2.037.713.591 EUROS - BANQUE INSCRITE - RCS LYON B 954 509 741**