



BAIL COMMERCIAL

(SOU MIS AUX DISPOSITIONS DES ARTICLES L 145-1 ET SUIVANTS DU CODE DE COMMERCE)

ENTRE LES SOUSSIGNES

Ci-après dénommée le "Bailleur",

D'UNE PART,

ET

La société STORY KASH, Société à responsabilité limitée au capital de 2 500 €, ayant son siège social à RUEIL MALMAISON (92500), 74 rue d'Estienne d'Orves, en cours d'immatriculation,

Représentée par _____, en sa qualité de Gérant, dûment habilité.

En conséquence, et conformément aux dispositions légales, il est indiqué qu'en cas d'immatriculation de la société STORY KASH dans les deux mois suivant la signature des présentes, ladite immatriculation emportera reprise des engagements et notamment du présent bail par la société. En conséquence, le présent bail sera considéré comme ayant été consenti dès l'origine à la société preneuse.

A défaut d'immatriculation de la société au registre du commerce et des sociétés, le présent bail sera considéré comme ayant été consenti aux associés de la société soit :

Ci-après dénommée le "**Preneur**",

D'AUTRE PART.

DS
+

DS
JT

BAIL COMMERCIAL

Le Bailleur est propriétaire d'un immeuble (ci-après « l'Immeuble ») sis RUEIL-MALMAISON (92500) 54 à 70 rue d'Estienne d'Orves.

Le Preneur a informé le Bailleur de son souhait de prendre à bail des locaux au sein de l'Immeuble et le Bailleur a accepté cette demande (ci-après « le Bail »).

Chacune des Parties reconnaît exactement l'étendue de ses droits et obligations pour les avoir librement négociés et avoir disposé du temps nécessaire dans le cadre des négociations préalables, portant sur l'intégralité des conditions du Bail.

Le Preneur reconnaît expressément avoir reçu toutes informations utiles à la prise à bail des locaux et se déclare ainsi parfaitement éclairé sur les circonstances de la conclusion du Bail, de ses modalités d'exécution.

En conséquence, le Bailleur et le Preneur acceptent le Bail en parfaite connaissance des circonstances de la cause et des droits auxquels ils peuvent prétendre.

En considération de ce qui précède, le Bail et ses annexes expriment, en ce compris son exposé préalable, l'intégralité de l'accord des Parties concernant la location des locaux loués ci-après définis.

Les Parties s'engagent à toujours se comporter l'une envers l'autre comme des partenaires loyaux et de bonne foi.

Les Parties conviennent expressément de soumettre la présente location aux dispositions relatives au statut des baux commerciaux.

En conséquence, par les présentes, le Bailleur fait Bail et donne à loyer commercial au Preneur qui l'accepte, dans les termes des articles L 145-1 et suivants et R 145-1 et suivants du Code de commerce ainsi que des dispositions légales et réglementaires applicables aux baux commerciaux en particulier la loi n°2014-626 du 18 juin 2014 relative à l'artisanat, au commerce et aux très petites entreprises, dite loi « PINEL », promulguée le 19 juin 2014 et son décret du 3 novembre 2014 conforme également à la loi ELAN et son décret tertiaire et respectueux de la loi climat et résilience.

Le Preneur est expressément autorisé à exercer dans l'Immeuble toute activité entrant dans le champ de son objet social et/ou dans le champ d'application desdits textes et articles et des articles non codifiés du décret n°53-960 du 30 septembre 1953.

Le présent acte est divisé en deux parties. La première concerne les Conditions Générales du Bail, et la deuxième concerne les Conditions Particulières.

En cas de divergence, les stipulations prévues aux Conditions Particulières primeront sur celles stipulées aux Conditions Générales.

Il est rappelé que le présent bail ne peut être assimilé à un contrat d'adhésion, il a donné lieu à plusieurs modifications des conditions générales qui réapparaissent dans les conditions particulières.

DS
[Signature]

DS
JT

EXPOSE PREALABLE

Le Bailleur est propriétaire d'un ensemble immobilier à usage commercial situé à RUEIL-MALMAISON 54 à 70 rue d'Estienne d'Orves.

Cet ensemble immobilier intègre des commerces, des logements, des bureaux, des équipements publics et des parkings en sous-sol.

Les locaux objets du présent bail font partie de l'ensemble commercial compris dans ledit ensemble immobilier situé sur la commune de RUEIL-MALMAISON 54 à 74 rue d'Estienne d'Orves.

L'ensemble immobilier est composé de :

- Ensemble à usage d'habitation d'une S.H.O.N d'environ 7.700 m²
- Ensemble à usage de bureaux d'une S.H.O.N. d'environ 3.000 m²
- Commerces et équipements publics : 4.800 m²
- Stationnements : 426 places dont 200 places environ à usage public.

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

CONDITIONS GENERALES

OBJET DU CONTRAT

Le BAILLEUR donne à bail à loyer, à titre commercial, conformément aux dispositions du décret n° 53-960 du 30 septembre 1953, des articles L.145-1 et suivants du Code de Commerce, R 145-1 et suivants du code du commerce et des textes modificatifs et subséquents, au PRENEUR, les Locaux dont il est propriétaire, pour la durée et aux charges et conditions prévues aux Conditions Générales et aux Conditions Particulières du présent acte, que le PRENEUR s'oblige à respecter sous peine de résiliation du Bail conformément aux dispositions des Conditions Générales, sans préjudice de toutes autres indemnités et dommages-intérêts. Celles-ci seront applicables tant à l'égard du PRENEUR qu'à tout cessionnaire ou occupant se trouvant régulièrement aux droits de celui-ci, au cours du Bail comme de ses éventuels renouvellements.

La présente stipulation a pour objet de préciser les dispositions légales réglementaires ou contractuelles auxquelles les parties entendent faire référence, et ce dans des conditions exclusives de toute extension conventionnelle du bénéfice du statut des baux commerciaux en faveur du PRENEUR qui devra justifier qu'il remplit les conditions légales ou réglementaires requises notamment en renouvellement.

DESIGNATION DES LOCAUX

Désignation des Locaux

Le BIEN est désigné dans les Conditions Particulières.

Toute erreur ou différence par rapport à sa dimension ou surface réelle, c'est-à-dire surface exploitée au sens de l'article L.145-40-1 dans la désignation ne saurait justifier ni réduction ni augmentation de loyer, les parties se référant à la consistance des Locaux tels qu'ils existent, sachant que cette différence ne pouvant être au-delà des 5 % en plus comme en moins.

DS
†

DS
JT

Etat des Locaux

Le PRENEUR déclare avoir une réelle connaissance de l'état du BIEN pour l'avoir visité préalablement à la signature du BAIL.

Par conséquent, le PRENEUR prendra le BIEN dans l'état où il se trouvera à la date de prise d'effet du Bail.

Le PRENEUR en fera son affaire personnelle et renonce à réclamer quelque réparation que ce soit au BAILLEUR en cours de location.

Le PRENEUR déclare connaître parfaitement les lieux loués pour les avoir vus et visités, sur pièces, plans et sur place, et les trouver propres à l'usage auquel ils sont destinés. Le Preneur s'engage à les rendre à son départ effectif en parfait état de réparation et d'entretien, sauf stipulation contraire aux présentes.

Etat des lieux

Un état des lieux a été ou sera établi contradictoirement entre le PRENEUR et le BAILLEUR selon les modalités prévues dans les Conditions Particulières conformément à l'article L. 145-40-1 du Code de commerce. A la demande de l'une ou l'autre des parties, l'état des lieux fera l'objet d'un procès-verbal établi par un huissier de justice désigné d'un commun accord ; en pareil cas, les frais et honoraires de l'huissier seront partagés par moitié entre les Parties

Indivisibilité

Le Bail est déclaré indivisible au seul bénéfice du BAILLEUR, les Locaux formant un tout indivisible.

DESTINATION DES LOCAUX**Destination des Locaux**

Le BIEN est loué exclusivement pour la destination stipulée aux Conditions Particulières. Le PRENEUR s'oblige à respecter cette destination, LE BIEN ne pouvant servir à une autre utilisation ou activité de quelque nature, importance et durée qu'elle soit, à peine de résiliation du Bail.

En cas d'adjonction d'activité connexe ou complémentaire et sous réserve des droits du BAILLEUR d'en contester le caractère, le PRENEUR doit en aviser le BAILLEUR conformément à l'article L. 145-47 du Code de commerce.

Le BAILLEUR pourra, si bon lui semble, réclamer au PRENEUR conformément à l'article L. 145-50 du Code de commerce, une indemnité de déspecialisation afin de compenser son préjudice dont le montant peut être fixé aux Conditions Particulières du présent Bail.

Activités autorisées

Seules les activités autorisées aux Conditions Particulières pourront être exercées dans le BIEN.

L'autorisation accordée au PRENEUR d'exercer son activité n'implique pas de la part du BAILLEUR l'obligation de fournir une quelconque garantie ou d'accomplir des diligences en vue d'obtenir les autorisations administratives qui pourraient être nécessaires au PRENEUR, pour quelque raison que ce soit, et en conséquence, le BAILLEUR ne pourra être tenu responsable en cas de refus ou retard dans l'obtention desdites autorisations.

Non exclusivité – environnement commercial

Le BAILLEUR ne consent par les présentes au PRENEUR aucune exclusivité d'exercice des activités visées ci-dessus dans l'Immeuble ou l'ensemble immobilier abritant le BIEN présentement loué et n'assume aucune obligation concernant le maintien d'un environnement commercial stable.

Le PRENEUR déclare à cet effet avoir reçu ou pu obtenir par lui-même, ou ses conseils toute information relative à l'installation de son activité et les activités périphériques,

DS
†

DS
JT

adjacentes et/ou concurrentes à la sienne. Il renonce par la même à tous recours à l'encontre du Bailleur, quel qu'en soit le fondement en raison notamment d'un défaut de commercialité ou d'une concurrence émanant d'un tiers.

Il est rappelé conformément à l'article 1112-1 du code civil, que si le bailleur avait connaissance d'une information dont l'importance est déterminante pour le consentement du preneur, il l'en informerait dans le cadre d'une annexe intitulée « annexe 1112-1 du code civil.

DUREE - RESILIATION

Durée

La date de prise d'effet et la durée du BAIL sont stipulées dans les Conditions Particulières. En cas de renouvellement, chaque nouveau bail sera conclu pour la même durée que celle du bail initial.

Si le BAIL n'est pas dénoncé par l'une ou l'autre partie pour l'échéance contractuelle, il se prolonge tacitement pour une durée indéterminée, en tacite prolongation.

Faculté de résiliation

Conformément aux dispositions de l'article L145-4 alinéa 2 du code de commerce, le PRENEUR a la faculté de résilier le Bail à l'expiration de chaque période triennale en notifiant un congé au Bailleur par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception comme prévu à l'article L. 145-9 du Code de commerce et six mois au moins avant la fin de chaque période triennale, sauf en présence d'une tacite prolongation pour laquelle le congé doit être donné au moins six mois à l'avance et pour le dernier jour du trimestre civil.

LOYER ET CHARGES

Loyer

Le Bail est consenti et accepté moyennant le loyer stipulé dans les Conditions Particulières, et indexé selon les stipulations de ces mêmes Conditions Particulières.

Charges et prestations

En sus du loyer, le PRENEUR devra payer les Charges et prestations stipulées dans les Conditions Particulières.

Option T.V.A.

Le BAILLEUR ayant opté de soumettre les loyers à la T.V.A., les montants du loyer et des charges stipulés s'entendent hors T.V.A.

Le PRENEUR accepte expressément de payer la T.V.A.

Le PRENEUR s'engage à acquitter entre les mains du BAILLEUR le montant de toute autre taxe nouvelle ou de substitution, ou tout autre droit, aux taux légalement en vigueur au jour de chaque règlement.

Le BAILLEUR adressera au PRENEUR une facture avec une ventilation des sommes à payer au titre du loyer, des Charges et de la T.V.A.

Date de Paiement du loyer

Le loyer et la T.V.A. y afférente seront payables par quart, trimestriellement, d'avance, le premier jour de chaque trimestre civil, et ce par dérogation expresse à tout usage local.

Si le premier jour d'un trimestre civil est un dimanche ou un jour férié, le paiement devra intervenir le premier jour ouvrable suivant ce dimanche ou ce jour férié.

Date de Paiement des Charges**Provisions**

Le PRENEUR réglera les Charges et la T.V.A. y afférente, aux mêmes dates que le loyer et dans les mêmes conditions, par le versement d'une provision calculée trimestriellement par le BAILLEUR, en fonction du budget prévisionnel établi par lui pour chaque année par référence au coût réel des Charges de l'année précédente.

Dans le cas où, en cours d'année, la provision susvisée se révélerait insuffisante, le BAILLEUR réajustera le montant de cette provision et notifiera au PRENEUR le montant de la provision réajustée, sur présentation de justificatifs. Le PRENEUR réglera le BAILLEUR le montant réclamé dans un délai de quinze jours à compter de la réception de la notification.

Le BAILLEUR se réserve la faculté de refacturer immédiatement au PRENEUR le coût réel de certaines dépenses, notamment la taxe foncière et les taxes additionnelles à la taxe foncière ainsi que les impôts, taxes et redevances liés à l'usage du BIEN ou de l'Immeuble abritant le BIEN ou pour un service dont le PRENEUR bénéficie directement ou indirectement. En pareil cas, il en sera tenu compte dans le calcul du montant de la provision pour Charges.

Arrêté des comptes

Le BAILLEUR établira et notifiera au PRENEUR, au plus tard à la fin du troisième trimestre de chaque année, un arrêté des comptes des Charges afférentes à l'année précédente, et tiendra à la disposition du PRENEUR toutes pièces justificatives pendant un délai de deux mois à compter de la réception de ladite notification par le PRENEUR.

Le PRENEUR disposera d'un délai de deux mois, à compter de la réception de ladite notification, pour contester ou émettre des réserves sur l'arrêté des comptes des Charges. Passé le délai de deux mois susvisé, ledit arrêté des comptes deviendra définitif.

Si les provisions versées par le PRENEUR se révèlent inférieures aux Charges réelles figurant dans l'arrêté des comptes susvisé, le PRENEUR s'engage à payer le solde au BAILLEUR, dans un délai de quinze jours à compter de la réception de la demande du BAILLEUR à cet effet. Dans le cas où les provisions versées par le PRENEUR excéderaient le montant des Charges réelles figurant dans l'arrêté des comptes susvisé, le trop-perçu s'imputera de plein droit sur les demandes de provisions futures.

Arrêté des comptes de Fin du Bail

En Fin du Bail, le BAILLEUR établira un arrêté des comptes de Fin du Bail, qui comprendra les Charges et toutes les sommes pouvant être dues par le PRENEUR, dans un délai de trois mois à compter du jour où les sommes dues en vertu des Conditions Générales seront déterminées et considérées comme étant définitives pour les parties. Le montant figurant sur l'arrêté des comptes de Fin du Bail s'imputera de plein droit sur les provisions pour charges versées par le PRENEUR et sur le dépôt de garantie.

En cas d'insuffisance, le PRENEUR devra payer le solde au BAILLEUR dans un délai d'un mois à compter de la réception par le PRENEUR de la notification de l'arrêté des comptes de Fin du Bail.

Le BAILLEUR devra restituer au PRENEUR le trop-perçu dans un délai d'un mois à compter de la réception de la lettre d'accord du PRENEUR sur l'arrêté des comptes de Fin du Bail.

Modes de paiement - Effet libératoire

Le PRENEUR effectuera tous paiements, par virement bancaire, sur le compte bancaire du BAILLEUR dont le RIB sera communiqué au Preneur.

Tous paiements effectués par le PRENEUR au BAILLEUR, en vertu des présentes, n'auront d'effet libératoire qu'à compter du jour où le BAILLEUR aura à sa disposition les sommes, objet du paiement, le loyer étant stipulé portable et non quérable.

Défaut de paiement aux échéances

A défaut de paiement d'un seul terme de loyer, des Charges, et plus généralement de toutes sommes exigibles en vertu du Bail aux dates d'échéance prévues ou notifiées par

le BAILLEUR au PRENEUR, les sommes dues seront majorées, de plein droit et sans aucune formalité, des Intérêts de Retard majorés de la T.V.A. (sans que cette majoration puisse valoir délai de règlement), à titre de dommages-intérêts.

Dans le cas où le défaut de paiement excéderait quinze jours à compter de la date d'échéance et par suite d'une mise en demeure d'avoir à payer sous huit jours, demeurée infructueuse, toutes sommes exigibles seront majorées de plein droit d'une indemnité forfaitaire égale à cinq pour cent (5%) des sommes exigibles, majorée de la T.V.A., en sus des Intérêts de Retard, et ce sans préjudice de l'éventuelle mise en œuvre de la clause résolutoire prévue dans les Conditions Générales.

Imputation des paiements

En cas de litige ou de contentieux, l'imputation des paiements effectués par le PRENEUR sera faite par le BAILLEUR dans l'ordre suivant :

Frais de recouvrement et de procédure ;

Dommages et intérêts ;

Intérêts ;

Clause pénale ;

Dépôt de garantie et ajustement du dépôt de garantie ;

Créances de loyers ou indemnités d'occupation : concernant ce poste, l'imputation sera faite par priorité par le Bailleur sur les sommes n'ayant pas fait l'objet de contentieux ;

Provisions sur charges.

INDEXATION DU LOYER

Indice

Les parties conviennent d'indexer annuellement le loyer en fonction de la variation de l'indice stipulé dans les Conditions Particulières, les deux parties reconnaissant que cet indice est en relation directe avec ce contrat.

Si, pour une raison quelconque, l'indice ci-dessus choisi cessait d'être publié, il serait remplacé par l'indice qui lui serait officiellement substitué. En cas de besoin, des indices de raccordement seraient calculés par les parties. A défaut d'indice officiel de substitution, un indice sera choisi d'un commun accord entre les parties.

A défaut d'accord sur le choix du nouvel indice à adopter, les parties s'en remettent à la décision d'un expert qui sera désigné par ordonnance de Monsieur le Président du Tribunal Judiciaire du lieu de situation de l'Immeuble statuant en la forme des référés à la requête de la partie la plus diligente. Les frais et honoraires correspondant à cette requête et à l'ordonnance seront supportés par moitié par chacune des parties.

Il est ici précisé que la présente Clause constitue une condition essentielle et déterminante du Bail sans laquelle il n'aurait pas été consenti.

Calcul de l'indexation

Le loyer hors T.V.A. sera ajusté de plein droit tous les ans à la date stipulée dans les Conditions Particulières. Le loyer variera en fonction du même pourcentage que la variation de l'indice choisi. La variation de l'indice sera prise en considération en cas de hausse comme en cas de baisse de l'indice.

L'indice de base retenu pour toute la durée du Bail et l'indice de révision sont ceux précisés dans les Conditions Particulières.

Le calcul de l'indexation se fera selon la formule suivante:

$$\frac{LN}{IB} = \frac{LI}{IR}$$

Dans laquelle :

DS
[Signature]

DS
JT

LN = est égal au nouveau loyer

LI = est égal au loyer initial visé à la Clause 4.LOYER des Conditions Particulières

IB = est égal à l'indice de base

IR = est égal à l'indice de révision.

Dès la publication de l'indice de révision, le Bailleur notifiera au Preneur le montant du nouveau loyer et, éventuellement, un décompte de régularisation dans le cas où l'indice de révision serait publié avec retard. Le Preneur devra payer au Bailleur dans un délai de 15 jours à compter de la réception du décompte de régularisation tous compléments de loyer.

DEPOT DE GARANTIE – GARANTIE FINANCIERE ET/OU PERSONNELLE

Dépôt de garantie

Le PRENEUR doit verser au BAILLEUR dans les conditions prévues dans les Conditions Particulières un montant en numéraire en garantie du paiement du loyer, des charges, taxes, accessoires et de toutes les autres sommes mises à la charge du PRENEUR au titre du Bail, celles résultant de l'inexécution par le Preneur de ses obligations contractuelles au titre du Bail, y compris toute indemnité d'occupation, et de la bonne exécution de l'ensemble des obligations du PRENEUR lui incombant en vertu du Bail.

Le dépôt de garantie ne pourra, en aucun cas, être affecté par le PRENEUR au paiement des loyers, y compris les derniers.

Le dépôt de garantie sera ajusté tous les ans dans la même proportion que le loyer principal. En aucun cas, le dépôt de garantie ne sera productif d'intérêts au profit du Preneur, le loyer principal ayant, au surplus, été fixé en tenant compte de cette disposition.

Le BAILLEUR pourra imputer de plein droit, si nécessaire, les sommes figurant sur l'arrêté des comptes de Fin du Bail visé dans les Conditions Générales sur le dépôt de garantie. Le solde du dépôt de garantie, s'il y en a, sera restitué au Preneur dans un délai d'un mois à compter de la réception de sa lettre d'accord sur l'arrêté des comptes de Fin du Bail.

En cas de résiliation du présent Bail, par suite d'inexécution de l'une de ses conditions ou pour une cause quelconque imputable au PRENEUR, le dépôt de garantie restera acquis au BAILLEUR, à titre de premiers dommages-intérêts, sans préjudice de tous autres.

En cas de procédure collective du PRENEUR, le BAILLEUR pourra invoquer la compensation entre, d'une part, le montant du dépôt de garantie et, d'autre part, les sommes dues par le PRENEUR tant au titre de la période antérieure qu'au titre, le cas échéant, de la période postérieure au jugement d'ouverture de la procédure collective. Dans l'hypothèse où, pour quelque raison que ce soit, le Bailleur compenserait le dépôt de garantie, ce qui est expressément autorisé par le Preneur, avec quelques sommes que ce soit, dues par le Preneur en vertu du présent Bail, ce dernier s'engage à reconstituer le dépôt de garantie, à première demande du BAILLEUR, afin qu'il corresponde au même nombre de termes.

En outre, le PRENEUR est tenu de garnir les Locaux et de les tenir constamment garnis de meubles, matériels et autres objets mobiliers en quantité suffisante, pour répondre du paiement des loyers et Charges et de l'exécution des charges et conditions de ce contrat.

En outre, si le Preneur n'avait pas éventuellement communiqué les informations tous les ans comme convenu notamment dans l'annexe environnementale, il s'engage au plus tard le jour de l'état des lieux de sorte à communiquer au Bailleur les consommations des trois dernières années précédant la fin du bail ainsi que toutes les informations obligatoires résultant du décret tertiaire et visées dans l'annexe environnementale.

En l'absence de communication de ces documents le bailleur conservera par devers lui la totalité du dépôt de garantie sachant qu'il est possible que le préjudice de celui-ci soit supérieur et qu'il se réserve la possibilité de demander des dommages et intérêts.

CHARGES ET CONDITIONS GENERALES

Le PRENEUR s'oblige à exécuter l'ensemble des charges et conditions générales suivantes sans pouvoir prétendre à aucune indemnité ou diminution de loyer.

Conditions générales de jouissance

Garnissement

Le Preneur devra garnir et tenir constamment garni les lieux loués de meubles mobiliers et marchandises en qualité et de valeurs suffisantes pour répondre pour répondre du paiement des loyers et des charges et de l'exécution des conditions du bail. Le Bailleur se réserve le droit de vérifier sur place ledit garnissement

Occupation des Locaux

Le PRENEUR devra occuper le BIEN lui-même, paisiblement et conformément aux articles 1728 et 1729 du Code civil, et ce strictement conformément à la destination contractuelle des Locaux.

Le PRENEUR ne devra à aucun moment modifier l'affectation – la destination de tout ou partie des Locaux, telle que définie au Bail.

Le PRENEUR devra satisfaire à toutes les charges de ville et de police auxquelles les locataires sont ordinairement tenus, et exploiter son activité en se conformant rigoureusement, aux lois, règlements et prescriptions administratives notamment en ce qui concerne la voirie, la salubrité, l'inspection du travail, l'urbanisme, l'hygiène, la sécurité et l'environnement.

Le PRENEUR s'oblige à respecter toutes les prescriptions du règlement de copropriété de l'Immeuble, qui lui a été remis dans le cadre des annexes ou qui lui sera remis dès que la copropriété aura été organisée, il en est de même en cas d'ASL ou d'AFUL.

Les activités du PRENEUR ne devront donner lieu à aucune contravention ni à aucune plainte ou réclamation de la part de qui que ce soit et, notamment, des autres locataires ou occupants de l'Immeuble ou des immeubles voisins. Le Preneur devra faire son affaire personnelle et supporter seul les conséquences des griefs faits à son sujet au Bailleur, de manière que ce dernier ne soit jamais inquiété et soit garanti par le Preneur de toutes les conséquences qui pourraient en résulter.

Le PRENEUR s'engage à se soumettre à toutes les mesures d'ordre et de propreté de l'Immeuble. Il ne devra déposer ni entreposer des marchandises ou objets devant l'Immeuble.

Le PRENEUR fera son affaire personnelle du gardiennage et de la surveillance des Locaux. Le preneur fera son affaire personnelle en cas de crise sanitaire, de pandémie, de fermeture administrative ou autres, sans pouvoir invoquer à l'encontre du Bailleur la force majeure, l'exception d'inexécution, ou l'obligation de délivrance.

Conditions de standing

Le PRENEUR s'engage à ne rien faire qui puisse porter atteinte à l'aspect, ou au standing de l'Immeuble.

Autorisations administratives

L'autorisation accordée au PRENEUR d'exercer les activités décrites dans les Conditions Particulières n'implique pas, de la part du BAILLEUR, ni à la date de ce contrat, ni en cours de Bail, l'obligation de fournir une quelconque garantie ou d'accomplir des diligences en vue d'obtenir les autorisations administratives qui pourraient être nécessaires au Preneur à l'exercice desdites activités.

En conséquence, le BAILLEUR ne saurait être tenu pour responsable en cas de refus ou de retard dans l'obtention de ces autorisations.

Par dérogation à l'article 1719 du Code Civil, le PRENEUR fera son affaire personnelle de l'obtention de toutes les autorisations administratives, pour son installation ou l'exercice de ses activités prévues dans le Bail et autorisées par le BAILLEUR, et du paiement de toutes sommes, redevances, taxes et autres qui seraient réclamées en contrepartie de l'octroi ou du maintien desdites autorisations et afférentes aux activités exercées dans les Locaux, notamment en application de la législation en matière de permis de construire, d'agrément pour locaux à usage de bureaux, d'autorisation pour les surfaces de vente, d'exploitation de locaux recevant du public, d'hygiène et de sécurité, d'installations classées, débits de boissons, etc...

Le Preneur fera également son affaire personnelle de toutes les obligations de la loi HANDICAP concernant les personnes à mobilité réduite, comme les personnes en situation de handicap ainsi que de l'évolution éventuelle de ladite loi.

Le BAILLEUR fournira en temps voulu au PRENEUR, pour les activités qu'il lui aura expressément autorisées à exercer dans les Locaux, toutes attestations ou autorisations nécessaires pour permettre au PRENEUR de déposer auprès des administrations compétentes les dossiers de demandes d'autorisations.

Le PRENEUR s'engage à n'exercer aucune activité soumise à autorisation sans avoir préalablement obtenu une telle autorisation. Il s'oblige à fournir au BAILLEUR une photocopie de toutes les pièces justificatives obtenues pour l'exercice de son activité.

Usage d'appareils - Stockage - Charges planchers

Usage d'appareils et autres

Le PRENEUR ne devra pas faire usage d'appareils dangereux. Il ne devra pas utiliser des appareils susceptibles d'être entendus hors des Locaux ou de perturber le voisinage sans avoir muni lesdits appareils de dispositifs permettant d'éviter des troubles pour autrui. Il ne devra pas installer de tels appareils (sauf en ce qui concerne le matériel usuel de bureaux), sans l'autorisation préalable et écrite du Bailleur.

Stockage

Il est formellement interdit au PRENEUR de stocker ou entreposer dans les Locaux du gaz, tout combustible ou autre et, plus généralement, tout matériau dangereux ou marchandise dangereuse.

Capacité portante des planchers

Le PRENEUR sera responsable de tout dommage causé à l'Immeuble du fait d'une surcharge des planchers. Etant ici précisé que la surcharge d'exploitation des locaux loués est de 500kg/m².

Esthétique - Enseignes

Le PRENEUR ne pourra en cours de bail, en aucun cas, apposer des affiches, bannières, banderoles, enseignes, plaques, panneaux publicitaires, stores, antennes de télévision ou de radio, inscriptions sur les vitrines, ou sur les façades de l'Immeuble. Il en est de même pour les auvents, marquises, tentes mobiles, stores extérieurs, rideaux ou autres objets visibles de l'extérieur, et d'une manière générale, tout ce qui est susceptible de porter atteinte à l'esthétique ou au standing de l'Immeuble, sans avoir obtenu au préalable l'autorisation écrite du BAILLEUR, lequel n'aura pas à motiver sa décision en cas de refus.

Toute demande d'autorisation du PRENEUR soumise au BAILLEUR devra présenter les caractéristiques de son projet afin de permettre au BAILLEUR de vérifier que l'installation projetée est compatible avec l'esthétique générale et le standing de l'Immeuble.

En outre, le PRENEUR fera son affaire personnelle de l'obtention de toutes les autorisations nécessaires auprès des services compétents en matière d'enseignes ou autres installations similaires et du paiement des redevances, droits ou taxes pouvant être dus à ce titre.

Entretien - Réparations - Travaux

Entretien - Réparations - Travaux relatifs aux Locaux et l'Immeuble effectués par le Preneur

Entretien - Réparations

Le PRENEUR devra maintenir les Locaux, ainsi que toutes les installations, équipements et aménagements se trouvant dans les Locaux, en bon état d'entretien, de conservation, de réparation, de fonctionnement, de sécurité et de propreté, sous son entière responsabilité et à ses frais.

L'obligation du Preneur inclut l'exécution, selon une périodicité régulière, de toutes les mesures et tous contrôles préventifs de tous équipements et installations des Locaux Loués. Il devra repeindre les Locaux aussi souvent qu'il sera nécessaire et remplacer s'il y a lieu les équipements et aménagements se trouvant dans les Locaux qui seraient hors d'état de fonctionner ou seraient endommagés, qu'il s'agisse de travaux rendus nécessaires par la vétusté ou non, de telle sorte qu'en Fin du Bail, les Locaux et leurs équipements et installations soient rendus en parfait état d'entretien, de fonctionnement et de réparation, comme s'ils étaient neufs. Le Bailleur ne sera tenu à aucune obligation à ce titre.

Les parties conviennent expressément que les travaux de ravalement, qu'ils résultent d'une décision du ou des copropriétaires, d'une injonction d'une administration, ou enfin de la vétusté, constituent des travaux de grosse réparation au sens de l'article 606 du Code civil. Le coût de ces travaux de ravalement incombe par conséquent au Bailleur.

Le PRENEUR accepte qu'à défaut d'avoir effectué lui-même tous les travaux d'entretien, de réparation et de remplacement mis à sa charge en vertu des présentes, le BAILLEUR les fasse exécuter en ses lieu et place dans un délai de trente jours à compter d'une mise en demeure notifiée par lettre recommandée avec accusé de réception contenant un état estimatif et chiffré des travaux à réaliser, au Preneur, restée infructueuse. Les coûts et frais desdits travaux seront recouverts avec les Charges et seront remboursés par le PRENEUR au BAILLEUR dans les conditions prévues dans les Conditions Générales.

Le Bailleur se chargera de la réalisation des travaux relevant des grosses réparations tels que définis à l'article 606 du Code civil.

Modifications - Travaux

Le PRENEUR ne pourra, en cours de bail, effectuer dans les Locaux aucuns travaux d'aménagement ou d'agencement, aucune modification, ni aucuns travaux de démolition, percement de murs ou de voûtes et de construction qui auraient pour effet d'affecter la stabilité et la solidité du gros œuvre, les équipements de l'Immeuble ou tous immeubles par destination, sans l'autorisation expresse et écrite du BAILLEUR et le cas échéant selon les conditions définies par celui-ci. A cet effet, le PRENEUR devra remettre au Bailleur un dossier comprenant les plans et un descriptif détaillé du projet que le Preneur envisage de réaliser. Le Bailleur rendra sa décision dans un délai d'un mois à compter de la réception du dossier complet.

En outre, le Preneur devra justifier au Bailleur de la couverture des risques liés à la réalisation de tous travaux au moyen de polices d'assurance adéquates, conformément aux Conditions Générales, au commencement des travaux.

DS
†

DS
JT

Dans la mesure où les travaux doivent concerner les éléments porteurs de fondation et d'ossature participant à la stabilité et la solidité de l'Immeuble (gros œuvre) ou le clos et le couvert ou à l'étanchéité, les travaux visés à l'alinéa précédent devront être exécutés éventuellement sous la surveillance de l'Architecte du Bailleur, lequel pourra le cas échéant être assisté d'un organisme de contrôle ou d'un expert. Les honoraires de ces Intervenants seront à la charge du Preneur. Les travaux devront être exécutés conformément aux règles de l'Art par des entreprises dûment qualifiées, expérimentées et agréées par le Bailleur, étant rappelé ici que ces travaux sont des travaux demandés par le preneur, alors que le local était conforme à sa destination et qu'ils sont souhaités par le preneur pour la rentabilité de son activité et que de ce fait même s'il s'agissait de gros travaux tels que visés dans l'article 606 du code civil, ils seront évidemment à la charge de celui-ci.

Le Preneur s'engage également à respecter dans le cadre de tous travaux qu'il réalisera les obligations issues tout autant de la loi ELAN et du décret tertiaire ainsi que de la loi CLIMAT ET RESILIENCE même si à ce jour, certains décrets ne sont pas encore publiés.

Le Preneur devra avoir obtenu tous les permis, autorisations et accords nécessaires en vertu de la réglementation en vigueur avant de réaliser les travaux projetés. Si les travaux ont nécessité un permis de construire, le Preneur devra obtenir un certificat de conformité et remettre les originaux au Bailleur.

L'autorisation par le Bailleur ou l'Architecte du Bailleur accordée en vertu de la présente Clause ne saurait engager la responsabilité du Bailleur ou de l'Architecte du Bailleur. Il est interdit au Preneur d'effectuer une quelconque installation pouvant gêner l'accès aux ventilateurs-convecteurs, installations de climatisation ou de conditionnement d'air, trappes de visite, siphons de vidange, robinets d'arrêt, compteurs, tuyauteries, etc.

Le Preneur réalisera dans les Locaux, à ses frais, tous travaux, quelle qu'en soit leur importance ou leur nature, pouvant être prescrits par la loi, la réglementation ou l'administration relatifs (notamment ou non limitativement) à la sécurité, l'hygiène, la salubrité, ou autres, dans la limite des travaux de l'article 606 du code civil, tel que prévu dans l'article L. 145-40-2 ainsi que dans le 2 de l'article R.145-35.

Entretien - Réparations - Travaux relatifs à l'Immeuble ou aux Locaux effectués par le Bailleur

Entretien – Réparations - Remplacements

Le coût (ou, en cas de pluralité de locataires, la quote-part du coût) de l'entretien, des réparations (qu'elles soient locatives ou non), des remplacements et des travaux, **à l'exception stricte des réparations prévues par l'article 606 du Code civil et des charges visées à l'article R. 145-35 du Code de commerce**, effectués dans les Locaux, dans l'Immeuble ou sur les équipements et installations se trouvant dans l'Immeuble ou les Locaux, incombera au Preneur. Le Preneur devra les rembourser au Bailleur conformément aux stipulations du paragraphe ci-après et telle que visée dans l'annexe jointe au présent bail, et notamment dans le tableau des travaux N-3 N+3.

Le Preneur souffrira, sans pouvoir élever aucune réclamation et sans pouvoir demander une quelconque indemnité pour la gêne et les troubles qui résulteraient de la réalisation de toutes réparations, tous travaux, toutes modifications, toutes surélévations ou constructions nouvelles, que le Bailleur se réserve la faculté de réaliser, exécutés par le Bailleur ou par toute autre personne dûment autorisée par le Bailleur, dans l'Immeuble ou les immeubles adjacents, et ce quelle qu'en soit la durée, cette dernière excédât-elle 21 jours, par dérogation expresse à l'article 1724 du Code civil. Sauf en cas d'urgence, le Bailleur fera ses meilleurs efforts pour limiter les atteintes à l'accessibilité et à la visibilité des Locaux Loués.

Le Bailleur aura le droit, moyennant un préavis raisonnable, d'entretenir, utiliser, réparer et remplacer les gaines, conduits, câbles et fils qui desservent l'Immeuble et qui traversent les Locaux.

Ces travaux auront lieu aux endroits et aux moments susceptibles de troubler le moins l'activité du Preneur, sauf cas d'urgence.

Le Bailleur communiquera au Preneur par annexe jointe au présent bail :

pour la première fois à la date de Prise d'Effet du Bail, puis tous les ans au 30 septembre, un état prévisionnel des travaux qu'il envisage de réaliser dans les trois années suivantes, assorti d'un budget prévisionnel

pour la première fois à l'expiration d'un délai de trois ans à compter de la date de Prise d'Effet du Bail, puis tous les trois ans, un état récapitulatif des travaux qu'il a réalisés dans les trois années précédentes, précisant leur coût.

Le Preneur supportera, à ses frais, toutes modifications d'arrivée et de branchement, tous remplacements de compteurs et d'installations intérieurs pouvant être exigées par les compagnies ou les sociétés distributrices des eaux, du gaz, de l'électricité, du chauffage, du téléphone ou autres.

Le Preneur devra déposer à ses frais et sans délai tous les coffrages, décorations et installations se trouvant dans les Locaux, soit pour la recherche et la réparation de fuites de toutes natures, soit en général pour l'exécution de tous travaux de remplacement ou d'amélioration. Il devra déposer à ses frais et sans délai, lors de l'exécution du ravalement, tous agencements, enseignes et autres installations sur la façade de l'Immeuble, dont l'enlèvement sera nécessaire à l'exécution des travaux.

Notification de sinistres

Le Preneur devra notifier au Bailleur, dès le moment où il en a eu connaissance, tout sinistre pouvant mettre en cause la responsabilité de ce dernier et toute réparation, dont il assume la maîtrise, qui deviendrait nécessaire au cours du Bail, sous peine d'être tenu personnellement de rembourser au Bailleur le montant du préjudice direct ou indirect qui résulterait du sinistre et/ou du retard apporté à la déclaration à effectuer auprès de la compagnie d'assurances du Bailleur.

Remboursements

Si le Bailleur est amené à effectuer lui-même les travaux incombant au Preneur, faute pour le Preneur d'avoir respecté ses obligations stipulées aux Conditions Générales, le Preneur devra rembourser au Bailleur les coûts et frais encourus par ce dernier pour l'entretien, les réparations, les améliorations, les remplacements et, d'une manière générale tous travaux locatifs ou autres, qu'il effectuera dans les Locaux, l'Immeuble et les équipements et installations, à l'exception des travaux prévus par l'article 606 du Code civil, et ceux relatifs à des surélévations et des constructions nouvelles.

Les coûts et frais stipulés dans la présente clause, majorés de la T.V.A., seront facturés au Preneur dans les conditions prévues dans les Conditions Générales, ceux-ci étant considérés comme des Charges.

L'expression coûts et frais comprend toutes les sommes payées par le Bailleur, telles que montant des factures des entreprises, honoraires des conseils, bureaux d'études, de contrôle et architectes.

Visites des Locaux

Sous réserve d'avoir reçu un préavis de 48 heures, sauf cas d'urgence, le Preneur devra laisser pénétrer, en tout temps, dans les Locaux, le Bailleur, ses mandataires et Intervenants,

(i) pour visiter et s'assurer de l'état des Locaux, de l'Immeuble, des équipements et installations se trouvant dans les Locaux ou l'Immeuble,

(ii) (ii) pour les réparer et les entretenir, notamment en cas de défaillance du Preneur si celui-ci ne remplissait pas les obligations d'entretien et de réparation prévues au présent bail.

DS
+

DS
JT

Dès qu'un congé aura été signifié par l'une ou l'autre des parties, ou en cas de mise en vente des Locaux ou de l'Immeuble, le Preneur devra laisser visiter les Locaux à toutes les personnes accompagnées par un représentant du Bailleur, chaque jour ouvrable de neuf heures à dix-sept heures. De plus, le Bailleur aura le droit d'apposer un écriteau, même sur calicot, aux fenêtres ou balcons des Locaux ou de l'Immeuble.

Charges - Prestations et Impôts

De façon déterminante entre les parties, le Preneur supportera les charges réparties par le gestionnaire comprenant toutes les dépenses exposées au titre des impôts et taxes, des prestations fournies pour la conservation, l'entretien, l'amélioration, la mise en conformité et l'administration des parties communes ou privatives, y compris les honoraires du syndic de copropriété s'il en existe.

Sont considérées comme parties communes, outre les locaux ou espaces non affectés privativement à un occupant, l'ensemble des locaux abritant des services à usage commun ou des équipements collectifs. Les parties de l'Immeuble dont la jouissance a été reconnue au Preneur par le contrat de Bail sont réputées parties privatives.

A raison de leur répartition, on distingue les charges privatives et les charges communes.

Charges privatives

Le Preneur paiera sa consommation d'électricité suivant les indications des compteurs ainsi que la location desdits compteurs et toutes autres fournitures ou prestations individuelles.

Le coût de tous travaux de réparation et d'entretien occasionnés par le fait du Preneur et/ou dont le Preneur serait responsable pour manquement à l'une des clauses du Bail, sera supporté exclusivement par le Preneur qui devra rembourser sans délai le Bailleur de leur montant.

Etant ici précisé que l'énumération ci-dessus est donnée à titre indicatif et ne saurait par conséquent constituer une liste exhaustive des obligations du Preneur pour le remboursement des charges.

Charges communes

Le Preneur remboursera au Bailleur l'ensemble des charges, prestations et frais se rapportant à l'Immeuble, aux parties communes ou aux équipements communs, même si ces dépenses résultent de la vétusté ou sont imposées par la mise en conformité de l'Immeuble avec les normes administratives faisant l'objet ou non d'une injonction des services concernés, de telle manière que le Bailleur ne soit jamais recherché ou inquiété à ce sujet et que le loyer soit toujours perçu net de tous frais et charges quelconques.

Le Preneur remboursera donc au Bailleur en sus du loyer sa quote-part des charges, prestations et taxes de toute nature afférentes à l'Immeuble ou aux Locaux Loués.

En application des dispositions de l'article L145-40-2 du code de commerce, les catégories de charges, impôts, taxes et redevances liés au Bail sont les suivantes :

- fonctionnement immeuble
- entretien et travaux immeuble
- élimination déchets
- état et collectivités

Au titre des différentes catégories visées en annexe, il est précisé, à titre énonciatif et limitatif, les charges, impôts, taxes et redevances liés au Bail et qui seront remboursées par le Preneur au Bailleur.

Cet inventaire précis et limitatif des catégories de charges, impôts, taxes et redevances liés au bail comporte l'indication de leur répartition entre le bailleur et le locataire, cet inventaire donnera lieu à un état récapitulatif annuel adressé par le bailleur au locataire tous les ans au 30 septembre et pour la première fois 30 septembre suivant l'année de

signature du présent bail. Ou pour les immeubles en copropriété, dans le délai de 3 mois à compter de la reddition des charges de copropriété sur l'exercice annuel.

En cours de bail, le bailleur informera le locataire des charges, impôts, taxes et redevances nouveaux qui seront alors ajoutés dans l'inventaire de l'année suivante.

Les parties conviennent expressément que le Bailleur conservera en permanence la faculté de modifier, ajouter ou supprimer librement et unilatéralement toutes prestations et installations liées à l'Immeuble ou à sa gestion, sans avoir à obtenir l'accord préalable du Preneur, quand bien même ces modifications pourraient avoir une incidence sur le montant des charges définies au présent paragraphe.

L'arrêt ou l'absence de fourniture de l'une des prestations de l'Immeuble telles que climatisation, levage, contrôle d'accès, rendue nécessaire par les travaux de maintenance, réparation, remplacement ou mise aux normes des installations, ne saurait donner lieu à une quelconque réduction des charges appelées et dues.

Au regard de l'inventaire susvisé, il est précisé que demeureront à la charge du Bailleur, les charges et travaux des parties communes et/ou à usage communs, limitativement énumérés l'article R 145-35 du Code de commerce. Etant rappelé que les grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code Civil et visées audit article R145-35 du Code de Commerce, concernent les réparations des structures, des murs porteurs et des couvertures entières, de l'Immeuble, à l'exception des travaux d'embellissement excédant le coût du remplacement à l'identique.

Le règlement desdites charges et impôts se fera dans les conditions prévues dans les Conditions Générales, ceux-ci étant considérés comme des Charges.

Impôts et taxes

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, acquitter les contributions personnelles et mobilières : les taxes locatives, ainsi que tous autres impôts présents ou à venir au titre des Locaux Loués, en ce compris toute nouvelle taxe liée à l'amélioration de la performance énergétique et environnementale, et justifier de leur acquit à toutes réquisitions, et en tout cas, huit jours au moins avant le départ en fin de Bail.

Le Preneur remboursera au Bailleur, TVA en sus, tous impôts et taxes, présents et à venir, dont celui-ci pourrait être redevable au titre de l'Immeuble pour les Locaux Loués ou le volume, ou au prorata de la surface louée et ci-après énumérés :

La taxe de balayage et d'enlèvement des ordures ménagères,

Taxe d'écoulement des égouts,

Taxe foncière, et les taxes additionnelles à la taxe foncière

Taxe sur les locaux à usage de bureaux, sur les locaux commerciaux et de stockage,

Taxe sur les enseignes,

Toutes taxes municipales, départementales, régionales ou nationales et redevances quelconques, présente ou à venir, assises ou à asséoir sur les parties communes ou à usage commun,

Pour toutes ces taxes et notamment la taxe foncière le preneur supportera également les frais de rôle à savoir l'élaboration dudit impôt.

Impôts, taxes et redevances, mis à la charge directe ou indirecte du Bailleur, liés à l'usage de l'Immeuble, ou à un service dont bénéficient directement ou indirectement les Preneurs, dont notamment, les impôts, taxes et redevances liés aux Charges visées dans les Conditions Générales.

Impôts, taxes et redevances qui pourraient être créés ultérieurement, en supplément ou en remplacement de ceux ci-dessus prévus.

Le Bailleur informera le Preneur des impôts, taxes et redevances nouveaux dont il sera redevable envers le Bailleur, tous les ans au 30 septembre et pour la première fois le 30 septembre suivant l'année de signature du bail

Au regard de l'inventaire susvisé, il est précisé que demeurent à la charge du Bailleur, les impôts, taxes et redevances des parties communes et/ou à usage commun, limitativement énumérés à l'article R 145-35 du Code de commerce.

Charges et obligations de ville, de police, de voirie, de copropriété

Le Preneur devra payer les contributions personnelles mobilières, la contribution économique territoriale du Preneur, les taxes locatives existantes ou à créer et autres de toute nature le concernant particulièrement, relatives aux Locaux Loués, ou relatives à son activité, auxquelles les locataires sont ou pourront être assujettis.

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

- Si les Locaux Loués dépendent d'un ensemble immobilier soumis au statut de copropriété, le Preneur s'oblige à respecter et à faire respecter les obligations découlant du règlement ou de la copropriété de l'Immeuble en ce qu'elles concernent

Tous les ans, au 30 septembre et pour la première fois le 30 septembre de l'année suivant la date de signature du bail, le bailleur et le preneur se communiqueront réciproquement les justificatifs de la totalité de leurs consommations énergétiques et environnementales de l'année passée, le preneur communiquant en même temps au bailleur le justificatif de son assurance.

CONDITIONS SPECIALES D'OCCUPATION

Par application des dispositions de l'article 1725 du Code civil, le Bailleur n'est pas garant envers le Preneur du fait des tiers. Notamment, le Preneur ne pourra invoquer la responsabilité du Bailleur en cas de vol, de voie de fait, de cambriolage, ou de toute autre action ou omission imputable aux occupants et/ou un tiers et préjudiciable aux Locaux Loués et/ou ses équipements.

Le Preneur ne pourra prétendre à aucune réduction de loyer :

en cas de suppression du ou des gardiens s'il en existe et ne pourra rendre le Bailleur responsable des faits commis par ce ou ces gardiens,

en cas de suppression temporaire ou réduction des services collectifs tels que l'eau, le gaz, l'électricité, le téléphone, le chauffage,

en cas d'humidité ou d'inondation provenant d'infiltration d'eau ou de rupture de conduite pour quelque cause que ce soit,

en cas de trouble ou dommage causé par des voisins ou des tiers,

en cas d'arrêt total ou ponctuel de son activité pour quelque cause que ce soit.

En cas de crise sanitaire, pandémie et / ou fermeture administrative.

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

Le Preneur fera son affaire personnelle, à ses risques et périls et frais, de toutes réclamations, faites par les voisins ou les tiers, notamment pour bruit, odeurs, chaleur ou trépidations.

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

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

Le Preneur ne pourra déposer ni laisser séjourner quoi que ce soit même momentanément en dehors des lieux loués notamment dans aucun lieu commun de l'Immeuble.

Le Preneur s'engage à ne déposer aucune marchandise dans les parties communes

Le Preneur ne pourra entreposer de matière dangereuse, incommode ou insalubre.

Le Preneur fera son affaire personnelle de la gestion de ses déchets et détritiques non ménagers, issus de son activité (déchets industriels, commerçants ou artisans). Il assurera la rentrée et la sortie aux heures réglementaires ainsi que le nettoyage de ses containers privatifs.

Si les Locaux Loués viennent à être détruits en totalité par un événement indépendant de la volonté du Bailleur, le Bail sera résilié de plein droit sans indemnité.

Assurances

Assurances du Bailleur

Le Bailleur assurera, pour son compte auprès de compagnies d'assurances notoirement solvables et autorisées à assurer sur le territoire français, les risques ci-après visés :

Les dommages matériels atteignant l'Immeuble, y compris tous immeubles par destination ou accession, les meubles et tous agencements, équipements et installations autres que ceux appartenant au Preneur, résultant des événements suivants, sans que la présente liste n'ait un caractère limitatif : incendie et foudre ; explosion ; dégâts des eaux, fuites des sprinklers ; dommages électriques ; chute d'appareils de navigation aérienne ou spatiale ; choc d'un véhicule terrestre; catastrophes naturelles ; ouragans, cyclones, tornades, tempêtes, poids de la neige et la grêle sur les toitures ; fumée ; émeutes et mouvements populaires ; vandalisme et actes de malveillance ; bris de glaces ; attentats.

L'assurance s'étendra aux garanties annexes d'usage dont :

La perte de loyers pour une durée de trois ans ; les honoraires d'experts ; le recours des voisins et des tiers ; le bris de machines ; les dommages causés par un autre événement accidentel garanti ; la perte de la valeur de l'investissement.

Sa responsabilité civile en raison de dommages corporels et/ou matériels et/ou immatériels consécutifs, causés à des tiers du fait de l'Immeuble, des Locaux et des installations et équipements, et en sa qualité de propriétaire.

Le Bailleur se réserve le droit de couvrir tous autres risques. Toutes les assurances seront assujetties aux termes et conditions, limites et exclusions des polices établies par le Bailleur.

Le Preneur remboursera au Bailleur (i) les primes d'assurances (ou la quote-part des primes incombant au Preneur, en cas de pluralité de locataires dans l'Immeuble) que le Bailleur devra payer au titre de toutes les polices d'assurance souscrites pour garantir les risques susvisés, et (ii) toute surprime supportée par le Bailleur du fait du Preneur ou de l'activité exercée par ce dernier et de l'assurance des ouvrages. Le remboursement des surprimes d'assurance se fera dans les conditions prévues dans les Conditions Générales, celles-ci étant considérées comme des Charges.

Assurances du Preneur

Le Preneur s'oblige à assurer, pendant toute la durée du Bail, auprès d'une compagnie d'assurances notoirement solvable et autorisée à assurer sur le territoire français, les risques ci-après visés :

Les dommages matériels atteignant les aménagements et tous les objets, matériels ou autres meubles appartenant au Preneur garnissant les Locaux résultant des événements énumérés dans les Conditions Générales et les dommages causés à l'Immeuble ou aux Locaux du fait du Preneur. L'assurance devra s'étendre aux garanties annexes.

Le preneur s'assurera également pour tous risques liés à une crise sanitaire, une pandémie et/ou une fermeture administrative qu'elle qu'en soit la durée.

Sa responsabilité civile qu'il peut encourir en vertu des articles 1240, 1241 et 1242 du Code civil pour tous dommages corporels ou matériels ou immatériels provoqués directement ou indirectement du fait de son activité, des biens visés à l'alinéa (a) ci-dessus, et du fait de ses préposés.

Le Preneur s'oblige à :

ne pas contrevenir de façon quelconque à l'une ou l'autre des clauses de ses polices d'assurance pouvant entraîner la résiliation de celles-ci ;

acquitter régulièrement, à leur échéance, les primes afférentes à sa ou ses polices d'assurance ;

justifier à première demande du Bailleur de l'exécution des clauses qui précèdent, par la production des polices d'assurance et des quittances des primes y afférentes;

notifier au Bailleur tout fait rendant nécessaire l'établissement d'un avenant aux polices d'assurance du Bailleur ;

notifier la survenance de tout sinistre, dès qu'il en aura connaissance, au Bailleur, sous peine de demeurer personnellement responsable des dégâts dont le montant n'aurait pu, par suite de l'omission ou du retard de cette notification, être utilement réclamé à la compagnie d'assurance du Bailleur.

Responsabilité et Recours

Le Preneur renonce expressément à tous recours et actions quelconques contre le Bailleur et s'engage à faire renoncer par son ou ses assureurs à tous recours contre le Bailleur et notamment dans les cas suivants, sans que cette énumération soit limitative :

soit du fait de la destruction totale ou partielle de son mobilier et autres objets mobiliers, soit du fait de la privation de jouissance des Locaux, même en cas de perte totale ou partielle de son fonds de commerce, y compris les éléments incorporels attachés audit fonds ;

en cas de vols, détournements et attentats dont le Preneur pourrait être victime dans les Locaux ou l'Immeuble, le Preneur devant faire son affaire personnelle d'assurer comme il le jugera convenable la garde et la surveillance desdits Locaux ou l'Immeuble ;

en cas de modification ou de suppression des prestations communes, notamment le gardiennage ou la surveillance ;

pour tout accident ou tout dégât qui pourrait survenir dans les Locaux, notamment par suite de rupture de canalisation, de gaz, d'eau, d'électricité, de chauffage, d'ascenseur ou tout autre équipement ou installation

pour toute irrégularité, accident ou interruption dans le service des eaux, du gaz, de l'électricité, du chauffage, des ascenseurs, de l'air conditionné, du téléphone, des égouts ou de tout autre service dans l'Immeuble ou dans les Locaux, le Bailleur n'étant pas tenu au surplus de prévenir le Preneur desdites interruptions, et, en cas d'absence ou d'insuffisance d'entretien et de réparations dans l'Immeuble, le Preneur ne pourra exiger aucune indemnité ni diminution de loyer pour toute interruption ou irrégularité dans ces services ;

pour toute action fondée sur l'article 1719-3 du Code civil, en ce qui concerne les troubles de jouissance qui pourraient être causés par des tiers, par voie de fait ou autrement et plus généralement pour tout inconvénient ou préjudice résultant d'un événement échappant au contrôle du Bailleur.

Cession - Sous-location

Il est interdit au Preneur de concéder la jouissance des Locaux à qui que ce soit et sous quelque forme que ce soit, même temporairement, à titre gratuit ou précaire.

Cession

Le Preneur ne pourra céder son droit au Bail sous quelque forme que ce soit (cession, échange, apport, location-gérance, etc...) à qui que ce soit.

DS
✍

DS
JT

Toutefois, le Preneur pourra, sous réserve d'avoir obtenu l'agrément préalable écrit du Bailleur sur l'identité et les garanties financières du cessionnaire, céder le Bail à l'acquéreur de son fonds de commerce ou de son entreprise à la condition que ladite cession de bail soit liée à la cession de son fonds de commerce ou de son entreprise et porte sur la totalité des Locaux et à la condition que le cessionnaire envisagé présente des garanties au moins équivalentes à celles du Preneur.

En pareil cas, il devra adresser une notification au Bailleur au moins quinze jours avant la date prévue pour la signature de l'acte, pour l'appeler à concourir à l'acte de cession. En cas de cession du droit au Bail, par dérogation à l'article L.145-16-2, le Preneur demeurera garant solidaire de son cessionnaire pour le paiement du loyer et des Charges et de l'exécution des clauses et conditions du Bail pour une durée de trois ans.

Par dérogation à l'article L.145-16-1, à partir du moment où la cession est accompagnée d'une clause de garantie du cédant au bénéfice du bailleur, ce dernier informera le cédant de tout défaut de paiement du locataire dans un délai de trois mois à compter de la date à laquelle la somme aurait dû être acquittée par celui-ci

L'accord amiable entre le bailleur et le cessionnaire sur des délais de paiement n'est pas assimilé à un défaut de paiement.

Lors de la cession le cédant s'engage à communiquer au bailleur son adresse, il continuera de la lui communiquer en cas de changement de celle-ci.

Pour être valable, toute cession du droit au Bail devra être constatée par acte notarié ou sous seing privé avec le concours du Bailleur dûment appelé comme il est dit ci-dessus. Une copie exécutoire de l'acte de cession ou un original de l'acte sous seing privé devra être délivré sans frais au Bailleur.

Sous-location

Toute sous-location, totale ou partielle, y compris toute domiciliation, est interdite.

Toute sous-location éventuellement autorisée, n'emportera pas, en tout état de cause, dérogation à l'indivisibilité du Bail conventionnellement prévue par les parties.

RESTITUTION DES LOCAUX EN FIN DE BAIL

En fin de bail, le Preneur devra, quinze jours à l'avance, informer le Bailleur de la date à laquelle il déménagera et lui communiquer sa nouvelle adresse. Avant de déménager, le Preneur devra préalablement à tout enlèvement, même partiel de mobiliers et matériels, avoir acquitté la totalité des termes de loyer et accessoires et justifier par la présentation des acquits, du paiement des contributions à sa charge tant pour les années écoulées que pour l'année en cours. Le Preneur devra, au plus tard le jour de l'expiration du bail, rendre les lieux loués en bon état de réparation, ce qui sera constaté par un état des lieux, dont la date sera déterminée par lettre recommandée avec avis de réception émanant du Bailleur, comportant s'il y a lieu le relevé des réparations à effectuer. A défaut, l'état des lieux sera dressé le jour de l'expiration du bail : au cas où le Preneur, ne serait pas présent aux jour et heure fixés pour l'état des lieux, celui-ci sera établi par un huissier qui pourra se faire assister d'un serrurier pour pénétrer dans les locaux. Si des réparations ou des travaux s'avéraient nécessaires, le Preneur devra, dans les huit jours calendaires de la notification des devis établis par un Bureau d'Etudes Techniques ou des entreprises agréées par le Bailleur, donner son accord sur lesdits devis. Si le Preneur ne manifeste pas son intention dans le délai ci-dessus, les devis seront réputés agréés et le Bailleur pourra les faire exécuter par des entreprises de son choix, le montant étant payé par le Preneur. Si le Preneur manifeste son intention de les exécuter lui-même, il devra s'engager, à titre de condition essentielle et déterminante, à les faire exécuter par des

entreprises qualifiées et agréées par le Bailleur. Le Preneur, pendant la durée nécessaire pour cette remise en état et à compter de la date d'expiration du bail, versera au Bailleur une indemnité journalière, fixée d'ores et déjà à deux pour cent T.T.C. du montant du dernier loyer trimestriel révisé, accessoires compris.

ENVIRONNEMENT

Dans l'exercice de son activité ainsi que de ses droits et obligations, le Preneur s'engage à respecter et faire respecter toutes les obligations et dispositions résultant de la réglementation en vigueur et future et prendra toutes les mesures nécessaires afin de préserver l'environnement.

Le Bailleur déclare qu'à sa connaissance, les Locaux sont, au jour de la prise d'effet du présent Bail, en conformité avec toutes réglementations en vigueur en France, relatives à la protection de l'environnement et notamment avec les dispositions applicables en matière de protection des risques liés à l'inhalation d'Amiante et des Risques Naturels et Technologiques repris ci-dessous.

Le Preneur reconnaît également avoir été mis en possession dès avant la signature du présent Bail de l'Etat des Risques et Pollutions (ERP) édicté par les articles L 125-5 et R 125-23 à 27 du Code de l'environnement ainsi que le diagnostic performance énergétique (DPE).

Concernant le Diagnostic de Performance Energétique, il est rappelé que celui-ci a été élaboré sur le fondement des consommations des trois dernières années du locataire sortant et n'engage en rien le bailleur sur ce que pourront être les consommations du locataire entrant.

Si le local donné à bail est neuf ou brut béton, aucun DPE ne peut être réalisé mais il sera alors joint au bail le descriptif de la construction réalisée permettant de situer ledit bien dans le cadre de ses consommations à venir sachant que les travaux réalisés par le preneur devront l'être en respectant scrupuleusement toutes les réglementations environnementales et notamment celles issues de la loi ELAN et de ses décrets d'application ; Les différentes variantes et obligations respectives des parties étant développées dans l'annexe environnementale jointe au présent bail..

Le Preneur déclare prendre acte de cette déclaration et s'oblige à faire son affaire personnelle des contrôles périodiques nécessaires pendant toute la durée du Bail et de ses renouvellements éventuels pour que les Locaux loués soient toujours en conformité avec toute réglementation en vigueur, le tout de telle sorte que le Bailleur ne soit jamais inquiété à ce sujet.

Si, pendant son occupation, l'activité du Preneur venait à engendrer un risque ou des conséquences dommageables pour l'environnement, le Preneur en serait responsable. Dans cette hypothèse, et dès qu'il en aurait connaissance et qu'il serait en mesure de le faire, le Bailleur pourrait prendre toute mesure ou faire exécuter, au frais du Preneur, tous travaux nécessaires pour remédier aux dites conséquences ou à la situation constitutive dudit risque.

Par ailleurs, le Preneur sera également tenu de faire réaliser à ses frais exclusifs tous travaux rendus nécessaires par la réglementation en vigueur, ou par l'Administration et ce, même si ces travaux ont le caractère de la force majeure, pendant toute la durée du Bail et de ses renouvellements éventuels pour que les Locaux loués soient toujours en conformité avec toute réglementation en vigueur, le tout de telle sorte que le Bailleur ne soit jamais inquiété à ce sujet. Par exception avec ce qui précède, le Preneur ne sera pas tenu d'assumer les travaux ayant pour objet de mettre en conformité avec la réglementation les Locaux dès lors qu'ils relèvent des grosses réparations visées à l'article 606 du Code civil.

DS
J

DS
JT

Il devra justifier de l'exécution de ces contrôles et/ou travaux, à première demande du Bailleur, ce dernier pouvant se substituer au Preneur, aux frais de celui-ci, en cas de non-respect de son engagement après une mise en demeure par lettre recommandée avec avis de réception demeurée sans effet plus de trente jours.

Pour l'exécution des travaux qu'il réalisera, à compter de la prise d'effet du présent Bail et pendant toute sa durée et ses renouvellements, le Preneur s'engage à n'utiliser aucun matériau susceptible de présenter un danger pour la santé et la sécurité des occupants et/ou la sécurité de l'Immeuble et/ou en contravention avec la réglementation en vigueur au moment desdits travaux.

Si les matériaux ainsi utilisés venaient à être interdits par une disposition nouvelle, le Preneur ferait son affaire personnelle de toutes les conséquences en résultant : recherches, diagnostic, suppression ou toute autre mesure nécessaire, alors même que ces travaux et aménagements auraient pu faire entretemps accession au Bailleur, sans aucun recours contre ce dernier.

Tous les contrôles et vérifications auxquels les Locaux, les aménagements, installations et équipement qu'ils contiennent, peuvent ou pourront être assujettis, en raison de réglementations existantes ou à venir, relatives à la santé et à la sécurité des personnes et des biens, seront intégralement à la charge du Preneur.

De la même manière, tous les travaux relatifs aux Locaux, aménagements, installations et équipements qu'ils contiennent, rendus nécessaires par la réglementation existante ou à venir, relatives à la santé et à la sécurité des personnes et des biens, seront exécutés par le Preneur à ses frais, à l'exception des travaux ayant pour objet de mettre en conformité avec la réglementation les Locaux dès lors qu'ils relèvent des grosses réparations visées à l'article 606 du Code civil.

En cas de modification de la réglementation pour la recherche de matières spécifiques et/ou pour l'exécution de tous travaux relatifs à l'élimination ou à la limitation, isolation de toutes matières, etc..., le Preneur assumera seul juridiquement et financièrement, sans recours contre le Bailleur, toutes dépenses liées au respect de ces nouvelles réglementations ou spécifications techniques.

De même, en cas de modifications d'une réglementation concernant les conditions d'utilisation des Locaux dans le cadre de l'activité du Preneur, ce dernier assumera seul l'obligation d'effectuer les travaux de mise en conformité, ainsi que les charges et toutes les dépenses nécessaires pour mettre les Locaux et leurs installations en conformité avec ces nouvelles règles, sans recours contre le Bailleur.

Dans tous les cas, le Preneur renonce à tout recours contre le Bailleur pour les dégradations et troubles de jouissance susceptibles de résulter de ces contrôles et travaux.

Dans l'hypothèse où le Preneur exercerait dans les locaux loués, une activité pouvant entraîner des risques de pollution, notamment du sous-sol, il est convenu à cet égard, à titre de conditions essentielles et déterminantes de l'engagement du Bailleur, ce qui suit :

le Preneur assumera la charge, dans le strict respect de la réglementation en vigueur applicable, de l'élimination des déchets et de la récupération des matériaux de façon à éviter tout effet nocif,

le Preneur sera considéré comme détenteur de ces déchets, s'ils existent, et renonce à tout recours contre le Bailleur à cet égard, s'engageant au contraire à le mettre hors de cause de tous litiges, la responsabilité du Bailleur ne pouvant jamais être recherchée, le Preneur s'engage notamment à ne pas déverser dans les égouts ou canalisations des débits supérieurs à ceux habituellement tolérés, à ne pas déverser de graisse ou autre matière nocive, ainsi que tous les produits qui pourraient les détériorer ou les obstruer.

En fin de Bail, et avant la restitution des locaux loués, si l'activité exercée par le Preneur peut être considérée comme génératrice de pollution, il sera procédé à un audit de façon à connaître les incidences d'une telle pollution et notamment l'état du sol et ce, aux frais

exclusifs du Preneur. Tous travaux de dépollution en liaison avec la réglementation applicable au jour de la restitution, incomberont exclusivement au Preneur.

Le Preneur s'engage également pendant toute la durée du bail à respecter toutes les nouvelles obligations issues de la loi CLIMAT ET RESILIENCE du 22 août 2021 et notamment du non-respect de toute réglementation qui aurait pu entraîner une pollution et donc de prendre toute précaution pour éviter de tomber sous le coup du délit de mise en danger de l'environnement.

TOLERANCES - MODIFICATIONS - INDIVISIBILITE

Ce contrat exprime l'intégralité de l'accord des parties relativement au Bail et annule et remplace toute convention antérieure, écrite ou verbale, s'y rapportant directement ou indirectement.

Toute modification du Bail ne pourra résulter que d'un avenant signé par les deux parties. Une telle modification ne pourra, en aucun cas être déduite soit de la tolérance, soit de la passivité du Bailleur, celui-ci restant libre d'exiger, à tout moment et sans préavis, le respect et la complète application de toutes les clauses et conditions du Bail.

Les parties entendent par les présentes renoncer l'une comme l'autre à l'article 1195 du code civil qui prévoit un changement de circonstances imprévisibles lors de la conclusion du contrat, dans un tel cas le bailleur comme le preneur entendent en assumer les risques.

CLAUSE RESOLUTOIRE

Il est expressément convenu qu'en cas de non-exécution par le Preneur de l'un quelconque de ses engagements, notamment en cas de non-paiement à son échéance en tout ou en partie de l'un quelconque des termes du loyer convenu, ou de ses accessoires, le Bailleur aura la faculté de résilier de plein droit le présent bail.

Il devra préalablement avoir mis le Preneur en demeure de régulariser sa situation par un seul commandement ou sommation de payer ou de respecter les stipulations du bail par un acte extrajudiciaire contenant déclaration par le Bailleur de son intention d'user du bénéfice de la présente clause.

Si un mois après ce commandement, le Preneur n'a pas entièrement régularisé sa situation, le bail sera résilié de plein droit.

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

Dans le cas où le Preneur se refuserait à quitter les lieux, il suffira pour l'y contraindre, d'une ordonnance de référé rendue par Monsieur le Président du Tribunal Judiciaire ; toute offre de paiement ou d'exécution après l'expiration du délai ci-dessus, sera réputée nulle et non avenue, et ne pourra faire obstacle à la résiliation acquise au Bailleur.

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

CLAUSE D'INDEMNITE FORFAITAIRE ET CONVENTIONNELLE

Dans le cas où le Bailleur exercerait des poursuites ou prendrait des mesures conservatoires à l'encontre du Preneur, il aura droit à une indemnité fixée forfaitairement à 10 % des sommes pour lesquelles la procédure serait engagée, ladite indemnité étant destinée à le couvrir des frais divers et honoraires exposés pour le recouvrement.

Dans le cas où le Bail serait résilié en exécution de la présente Clause, le Preneur sera tenu au paiement du loyer et des Charges jusqu'à la date de résiliation.

De plus, si postérieurement à la date prévue pour la libération des Locaux dans la décision de justice ordonnant l'expulsion, le Preneur parvient par des mesures dilatoires, à se maintenir provisoirement dans les Locaux, il sera tenu de verser au Bailleur une indemnité d'occupation égale au double du loyer normal (plus le montant des Charges) exigible pour la période à compter de la date prévue pour la libération des Locaux dans la décision de justice ordonnant l'expulsion et celle du départ effectif des Locaux du Preneur, sans que le Bailleur soit tenu de justifier d'un préjudice quelconque (tout mois commencé étant entièrement dû).

En outre, le dépôt de garantie restera acquis au Bailleur à titre de clause pénale, sans préjudice du droit pour celui-ci de poursuivre par toutes voies de droit, le paiement des sommes dues par le Preneur, l'exécution des conditions de ce contrat (notamment en ce qui concerne la restitution des Locaux) et le paiement de tous dommages-intérêts.

NANTISSEMENT DU FONDS DE COMMERCE – MODIFICATION DU PRENEUR

Tout nantissement qui sera consenti par le Preneur sur les biens exploités dans les Locaux présentement donnés à bail devra, pour être opposable au Bailleur, lui être intégralement dénoncé au plus tard dans les quinze jours de l'inscription qui en sera prise au Greffe compétent, dans les conditions prévues par le livre I, titre IV, chapitre 1er du Code de commerce.

Le changement d'état du Preneur ou la modification de ses statuts (transformation, changement de dénomination ou de raison sociale, fusion, absorption....) devront être notifiés au Bailleur dans le mois de la modification.

DROIT DE PREFERENCE

Droit de préférence au profit du Bailleur

Le Preneur s'engage à notifier au Bailleur par lettre recommandée avec accusé de réception, tout projet de cession ou de transmission du fonds de commerce exploité dans les lieux présentement donnés à bail.

La notification portant offre de vente prioritaire au Bailleur du fonds de commerce exploité dans les lieux, devra :

s'effectuer pour tout projet de cession ou de transmission quel qu'en soit la forme ou les modalités (notamment par voie de vente, apport, fusion, scission, démembrement de propriété, mise en location ou mandat de gérance...) ;

spécifier l'identité, l'adresse, du ou des bénéficiaires de l'opération projetée, la description précise des éléments du fonds de commerce cédé, ainsi que le prix offert s'il s'agit d'une cession ou la valeur retenue s'il s'agit d'une mutation à titre gratuit ou d'un apport.

Le Bailleur disposera d'un délai d'un mois à compter de la réception de la notification visée ci-dessus pour notifier au Preneur l'acceptation de l'offre de vente par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. A défaut d'avoir répondu dans le délai susvisé, le Bailleur sera réputé avoir renoncé à l'exercice de son droit de préférence.

De convention expresse entre les parties, l'offre de vente engage définitivement et irrévocablement le Preneur à céder le cas échéant le fonds de commerce exploité, moyennant un prix déterminé, à défaut d'accord entre les parties, par un expert désigné par elles, ou à défaut, par voie d'ordonnance du président du Tribunal Judiciaire statuant en la forme des référés et sans recours possible, à la demande de la partie la plus diligente.

Droit de préférence au profit du Preneur

Il est rappelé entre les Parties que la loi n° 2014-626 du 18 juin 2014 a institué un droit de préférence au profit du Preneur en cas de vente des locaux loués par le Bailleur, qui

sera applicable dans les termes et conditions prévus à l'article L. 145-46-1 du Code de commerce.

Etant rappelé que le droit de préférence au profit du Preneur n'est pas applicable dans les cas suivants :

Cession unique de plusieurs locaux d'un ensemble commercial ;

Cession unique de locaux commerciaux distincts ;

Cession d'un local commercial au copropriétaire d'un ensemble commercial ;

Cession globale d'un immeuble comprenant des locaux commerciaux ;

Cession d'un local au conjoint du Bailleur, ou à un ascendant ou un descendant du Bailleur ou de son conjoint.

TRIBUNAUX COMPETENTS

Les parties conviennent d'attribuer la compétence de juridiction au Tribunal Judiciaire du lieu de situation de l'immeuble.

PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

Dans le cadre de leurs relations contractuelles, les Parties sont susceptibles de collecter les données personnelles de leurs salariés respectifs (tels que noms, prénoms, e-mails professionnels).

En tant que responsable de ce traitement, chaque partie s'engage à collecter, traiter et conserver ces données dans le strict respect de la réglementation en vigueur applicable au traitement de données à caractère personnel et, en particulier, le règlement (UE) 2016/679 du Parlement européen et du Conseil du 27 avril 2016 applicable à compter du 25 mai 2018 (ci-après, « le règlement européen sur la protection des données »).

A ce titre, chaque Partie d'une part, s'engage à informer ses propres salariés de la collecte et du traitement de données personnelles les concernant par l'autre Partie pour les besoins du présent Contrat conformément aux articles 13 et 14 du Règlement européen sur la protection des données, et, d'autre part, garantit l'autre Partie que ses salariés disposeront des droits y afférents conformément aux articles 15 à 22 du Règlement européen sur la protection des données sachant que celles-ci sont notamment développées dans l'annexe RGPD jointe au présent bail..

CONDITIONS PARTICULIERES

REGIME JURIDIQUE DU PRESENT BAIL

Le présent Bail est régi par les articles L. 145-1 et suivants du Code de commerce.

DESIGNATION DES LOCAUX

Désignation

Le Bail porte sur les Locaux suivants : lot n°13 d'une surface d'environ 100 m².

Dans un ensemble immobilier situé à RUEIL MALMAISON (92500), 74 rue d'Estienne d'Orves.

Cette surface représentant la surface exploitée au sens de l'article L.145-40-2

Tous travaux d'aménagement du local afin de le rendre conforme à la destination que le PRENEUR entend lui donner, seront à sa charge exclusive.

Il est rappelé que le BIEN est loué en l'état.

Etat des lieux

L'état des lieux prévu dans Conditions Générales ETAT DES LIEUX sera établi par huissier le jour de la prise d'effet du Bail à frais partagés par moitié entre les Parties.

DESTINATION DES LOCAUX

Destination

Les locaux loués sont destinés dans leur totalité aux activités suivantes :

Epicerie Cachère / *Petite restauration rapide cachère sans transformation sur place ne nécessitant pas de gaine d'extraction ni de conduit d'évacuation des odeurs* à l'exclusion de toute autre activité.

L'amplitude d'ouverture autorisée pour l'ensemble des commerces ne doit pas dépasser la plage horaire de 8h30 à 20h30 et 8h30 à 21h30 pour la livraison Petite restauration rapide exclusivement.

Cette obligation constitue une condition déterminante du bail.

En cas d'adjonction d'activité connexe ou complémentaire acceptée par le BAILLEUR, une indemnité de déspecialisation sera due au BAILLEUR par le PRENEUR pour compenser son préjudice conformément à l'article 145-50 du Code de commerce.

Activité autorisée

Le PRENEUR ne peut exercer dans le BIEN que des activités que le PRENEUR a fait connaître au BAILLEUR avant la signature du présent bail et qui satisfont à l'article L. 145-1 du Code de commerce, notamment en ce qui concerne l'obtention des autorisations administratives nécessaire à son activité.

Compte tenu de la destination du BIEN, il est interdit au PRENEUR d'y exercer une quelconque autre activité commerciale étrangère à la destination du BIEN.

DATE DE PRISE D'EFFET ET DUREE DU BAIL

Le présent bail est conclu pour une durée de neuf (9) années entières et consécutives, qui commenceront à courir à compter u 1^{er} juillet 2023 pour se terminer le 30 juin 2032.

DS
✍

DS
JT

Conformément aux dispositions des articles L.145-4 et L.145-9 du Code de commerce, le Preneur aura la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale et le Bailleur aura la même faculté s'il entend invoquer les dispositions des articles L.145-18, L.145-21, L.145-23-1 et L.145-24 du Code de commerce, afin de construire, reconstruire ou surélever l'immeuble existant, de réaffecter tout éventuel local d'habitation accessoire à cet usage ou d'exécuter des travaux prescrits ou autorisés dans le cadre d'une opération de restauration immobilière et en cas de démolition de l'immeuble dans le cadre d'un projet de renouvellement urbain.

Le Preneur qui voudra mettre fin au Bail devra en informer le Bailleur soit par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, soit par acte extrajudiciaire en respectant un préavis d'au moins six mois. Le Bailleur qui entend invoquer les dispositions des articles L.145-18, L.145-21, L.145-23-1 et/ou L.145-24 du Code de commerce est soumis aux formes et délais de l'article L. 145-9 du Code de commerce.

LOYER, CHARGES, IMPOTS, TAXES ET REDEVANCES

Loyer

Le bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel hors taxes de VINGT SEPT MILLE NEUF CENTS EUROS (27 900 €) payable trimestriellement et d'avance.

Ce loyer correspond à la valeur locative et s'entend hors droits, hors taxes et hors charges.

Cependant à titre exceptionnel, le Bailleur consent au Preneur la faculté de payer chaque échéance trimestrielle de loyer en trois tiers exigible le 1^{er} de chaque mois (sans intérêts de retard).

Franchise de loyer :

Le Bailleur accorde au Preneur une franchise de loyer hors taxes, hors charges d'une durée de trois (3) mois à compter de la remise des clés.

Le loyer ainsi que les charges visées ci-après sont réglables par virement bancaire sur le compte du BAILLEUR dont le RIB est communiqué par le BAILLEUR au PRENEUR.

Indexation

Le loyer sera indexé annuellement à la date d'anniversaire du bail, et pour la première fois le 1^{er} juillet 2024 en fonction de l'indice ILC (indice des loyers commerciaux).

L'indice de base retenu pour l'indexation du loyer dans les conditions prévues dans les Conditions Générales INDICE est le dernier indice paru à la date de prise d'effet du bail, soit le 4^{ème} trimestre 2022 (valeur 126,05) et l'indice de révision sera l'indice du 4^{ème} trimestre précédent la révision.

Ensuite, l'indice servant aux révisions annuelles sera, tous les ans, celui du 4^{ème} trimestre de l'année précédant celle au cours de laquelle interviendra ladite révision.

Provision pour Charges et prestations. Impôts taxes et redevances.

La provision annuelle pour charges pour l'année civile en cours est fixée à TROIS MILLE CENT EUROS (3 100 €) hors taxes payable en quatre trimestrialités de SEPT CENT SOIXANTE QUINZE EUROS (775 €) hors taxes.

Il est précisé que la refacturation par le Bailleur au Preneur de tous impôts, taxes ou redevances ne donnera pas lieu au paiement de provisions. En conséquence, le Preneur règlera au Bailleur tous impôts, taxes et redevances en une seule fois et sur présentation par celui-ci d'un justificatif.

DS
J

DS
JT

DEPOT DE GARANTIE

Le montant du dépôt de garantie prévu dans les Conditions Générales DEPOT DE GARANTIE est de SIX MILE NEUF CENT SOIXANTE QUINZE EUROS (6 975 €), correspondant à trois mois de loyer hors taxes.

Cette somme est payable lors de la signature du présent contrat par virement bancaire établi à l'ordre du BAILLEUR.

ESTHETIQUE-ENSEIGNE

L'article est modifié comme suit

« Le preneur pourra apposer sur les façades des locaux compris dans la présente location, son enseigne à condition toutefois que celle-ci soit compatible avec la structure du bâtiment.

Le Preneur devra en outre faire son affaire personnelle, en tant que de besoin, de la conformité de son enseigne avec tout règlement de copropriété, d'urbanisme ou tout règlement municipal et acquitter toutes taxes pouvant être dues à ce sujet.

Son installation sera faite aux frais et aux risques et périls du Preneur. Celui-ci devra veiller à ce que son enseigne soit solidement maintenue et n'altère en rien la structure du bâtiment. Il devra les entretenir constamment en parfait état. Il sera seul responsable des accidents que sa pose ou son existence pourrait occasionner. Il assumera à ses frais exclusifs la dépose de ces enseignes en fin de bail. »

TRAVAUX

Le Preneur s'engage à soumettre pour validation par le Bailleur un dossier d'aménagement nécessaire à l'exercice de son activité.

Les autorisations et obligations administratives découlant de ces travaux demeurent de l'entière responsabilité du Preneur étant ici précisé que le Bailleur fera ses meilleurs efforts pour accompagner le Preneur dans l'obtention desdites autorisations.

Il est expressément convenu que d'une part, le BAILLEUR ne pourra pas se prévaloir de ces travaux - qu'ils soient qualifiés d'amélioration ou de modification notable des caractéristiques des lieux loués - comme motif de déplaçonnement

SOUS LOCATION

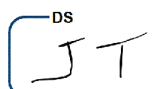
« A titre exceptionnel et intuitu personae, le Bailleur accepte dès à présent que le Preneur puisse sous-louer une partie de ses locaux à usage commercial, objet du présent bail, à la société sous-locataire suivante :

- La SARL GABY FB en cours d'immatriculation, ayant son siège social à RUEIL MALMAISON (92500), 74 rue d'Estienne d'Orves,

Le sous-locataire devra respecter l'ensemble des conditions du présent bail et devra notamment respecter les clauses d'activité et d'assurance prévues au présent bail.

Par ailleurs, les conditions cumulatives ci-après devront être strictement respectées :

1. Le sous-locataire devra s'engager à respecter l'ensemble des conditions du présent bail.
2. Le Preneur principal restera vis-à-vis du Bailleur seul responsable de la bonne exécution de l'ensemble des clauses et conditions du bail et notamment du paiement des loyers et charges et du respect de la clause d'activité. A la fin des relations contractuelles,



quelle qu'en soit la cause, la sous-location prendra fin de plein droit le Preneur principal faisant son affaire personnelle du départ du sous-locataire.

3. La convention de sous-location ne devra pas être consentie pour une durée supérieure à celle restant à courir sur le présent bail.

4. Dans l'hypothèse où le présent bail se terminerait pour quelque cause que ce soit avant sa date d'échéance, le sous-locataire devra quitter les lieux ce dont le locataire principal fera son affaire personnelle de telle sorte que le Bailleur ne soit jamais inquiété à ce sujet.

5. Le contrat de sous-location devra contenir une clause aux termes de laquelle le sous-locataire s'engagera expressément et sans réserve à quitter les lieux à la fin des relations contractuelles.

6. Dans l'hypothèse où le sous-locataire conditionnerait son départ au versement à son profit d'une indemnité, elle serait à la charge exclusive du locataire principal qui s'y oblige expressément et sans réserve.

7. Aucun droit direct au renouvellement ne pourra être conféré au sous-locataire.

INFORMATIONS TECHNIQUES

ETAT DES RISQUES ET DES POLLUTIONS

Un état des risques en date de ce jour fondé sur les informations mises à disposition par le Préfet est annexé.

Zone de sismicité

- LE BIEN se situe en zone 1 de sismicité. En conséquence, il y a lieu de respecter pour les constructions nouvelles, les agrandissements, les surélévations ou les transformations les règles édictées par les articles L.111-26 et R.111-38 du Code de la construction et de l'habitation, notamment quant au contrôle technique.

- LE BIEN n'a jamais connu de sinistres résultant de catastrophes naturelles, minières ou technologiques, pour lesquels il a fait une déclaration de sinistre auprès de sa compagnie d'assurance.

Le Diagnostic de performance énergétique

Conformément aux dispositions de l'article L126-29 du Code de la construction et de l'habitation, le Bailleur remet au Preneur, qui le reconnaît, le Diagnostic de Performance Énergétique, dont copie figure en Annexe.

DECLARATIONS DES PARTIES

BAILLEUR et PRENEUR attestent ce qui suit :

- qu'ils ne font l'objet d'aucune mesure ou procédure, notamment relative à la protection des majeurs, susceptibles de restreindre leur capacité civile ou de mettre obstacle à la libre disposition de leurs biens ;

- qu'ils ne sont pas et n'ont jamais été en état de faillite personnelle, sauvegarde de justice, liquidation des biens, règlement judiciaire, redressement judiciaire ou cessation de paiement ;

- qu'ils ne font l'objet d'aucune procédure de conciliation.

Le PRENEUR déclare avoir visité le BIEN et avoir pu s'entourer de tous sachants afin d'en apprécier l'état, la consistance, l'environnement et le voisinage du BIEN.

Les parties déclarent :

- que préalablement à la conclusion des présentes, elles se sont rencontrées pour en discuter et négocier de bonne foi les termes et conditions et avaient échangé toutes les informations qu'elles connaissaient et qui pouvaient avoir une importance déterminante sur leur décision respective de contracter et ce qu'il existe ou non entre elles un lien particulier de confiance ;
- qu'elles étaient également tenues de se renseigner elles-mêmes sur toutes les informations aisément accessibles ;
- qu'elles ont une parfaite connaissance que tout manquement à cette obligation est susceptible d'engager la responsabilité de la partie contrevenante.

DEVOIR DE CONFIDENTIALITE

Il résulte de l'article 1112-2 du Code civil ci-après littéralement rapporté :

« *Celui qui utilise ou divulgue sans autorisation une information confidentielle obtenue à l'occasion des négociations engage sa responsabilité dans les conditions du droit commun.* »

FRAIS

Tous les frais, droits et émoluments des présentes et ceux qui en seront la suite et la conséquence, sont supportés et acquittés par LE PRENEUR ainsi qu'il s'y oblige.

De convention expresse entre les parties :

- Les honoraires de commercialisation dus à la société GMA PARTICIPATIONS s'élevant à la somme hors taxes de HUIT MILLE TROIS CENT SOIXANTE DIX EUROS (8 370,00 €), soit la somme toutes taxes comprises de DIX MILLE QUARANTE QUATRE EUROS (10 044,00 €) laquelle sera réglée le jour de la signature des présentes.
- Les frais et honoraires relatifs à la rédaction des présentes dus à la société ADV GESTION, établis à MILLE CINQ CENTS EUROS (1 500 €) hors taxes, soit la somme de MILLE HUIT CENTS EUROS (1 800 €) seront à la charge exclusive du Preneur qui les règle le jour de la signature du présent bail.

ELECTION DE DOMICILE

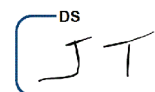
Pour l'entière exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile savoir :

LE BAILLEUR en sa demeure ci-dessus indiquée.

LE PRENEUR en son siège social.

SIGNATURE ÉLECTRONIQUE

Conformément aux articles 1366 et 1367 du code civil, le présent Bail est signé électroniquement par chacun des représentants autorisés des Parties aux présentes.



Les Parties reconnaissent et conviennent que la signature électronique via DocuSign, étant conforme au règlement (UE) 910/2014 de l'Union Européenne sur l'eIDAS, a été utilisée pour la signature du présent Bail par ses signataires.

Chaque Partie reconnaît qu'elle a reçu toutes les informations requises pour la signature électronique du Bail et qu'elle a signé le Bail par voie électronique en toute connaissance de la technologie utilisée et de ses modalités, et renonce par conséquent à toute réclamation et/ou action en justice mettant en cause la fiabilité de ce système de signature électronique et/ou son intention de conclure le Bail.

En outre, conformément aux dispositions de l'article 1375 du code civil, l'obligation de remettre un exemplaire original à chacune des Parties aux présentes n'est pas nécessaire comme preuve des engagements et obligations de chaque Partie au Bail. La remise d'une copie électronique du Bail directement par DocuSign à chaque Partie constitue une preuve suffisante et irréfutable des engagements et obligations de chaque Partie à ce Bail.

ANNEXES

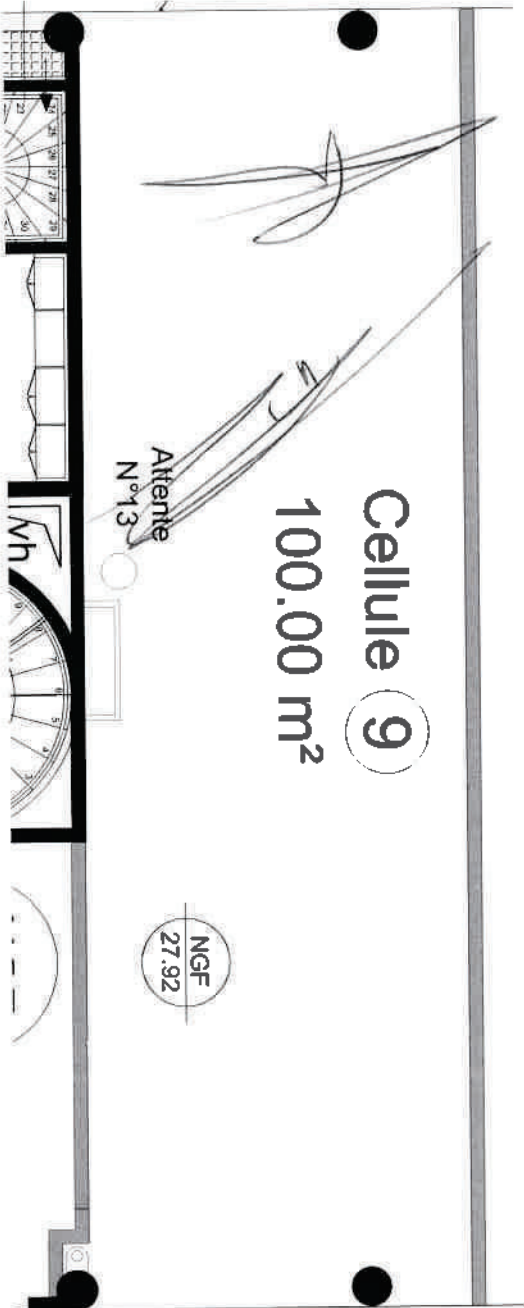
- Plan du local,
- Plan de masse
- Etat des Risques et des Pollutions
- DPE
- Statuts de l'AFUL
- Inventaire des catégories de charges, impôts, taxes et redevances, répartition entre le bailleur et le preneur.
- Tableau des travaux des trois années précédant la date de signature du bail et état prévisionnel des travaux prévu les trois années suivant la date de signature du bail
- Annexe environnementale.
- Annexe RGPD
- Plans d'aménagement

Sont jointes au présent bail, parmi les annexes indiquées ci-dessous, les annexes suivantes visées ci-dessous, étant rappelé que celles-ci ont la même valeur que le présent bail.

Le 28 juin 2023

Pour le Bailleur

Pour le Preneur



 Ouvrage structural existant
 Cloisonnement envisagé

Nota :

- l'implantation des attentes, les dimensions des gaines techniques et des éléments de structures sont fournis à titre indicatif et devront être relevés après exécution
- les cotes sont indicatives et non contractuelles



CR2i

58 rue Général de Gaulle - 10000 TROYES
Tél : 03 25 72 57 10 - Fax : 03 25 72 11 13

RUEIL MALMAISON - TRANCHÉE 2

Avenue de Colmar
92500 REUIL MALMAISON

CENTRE COLMAR

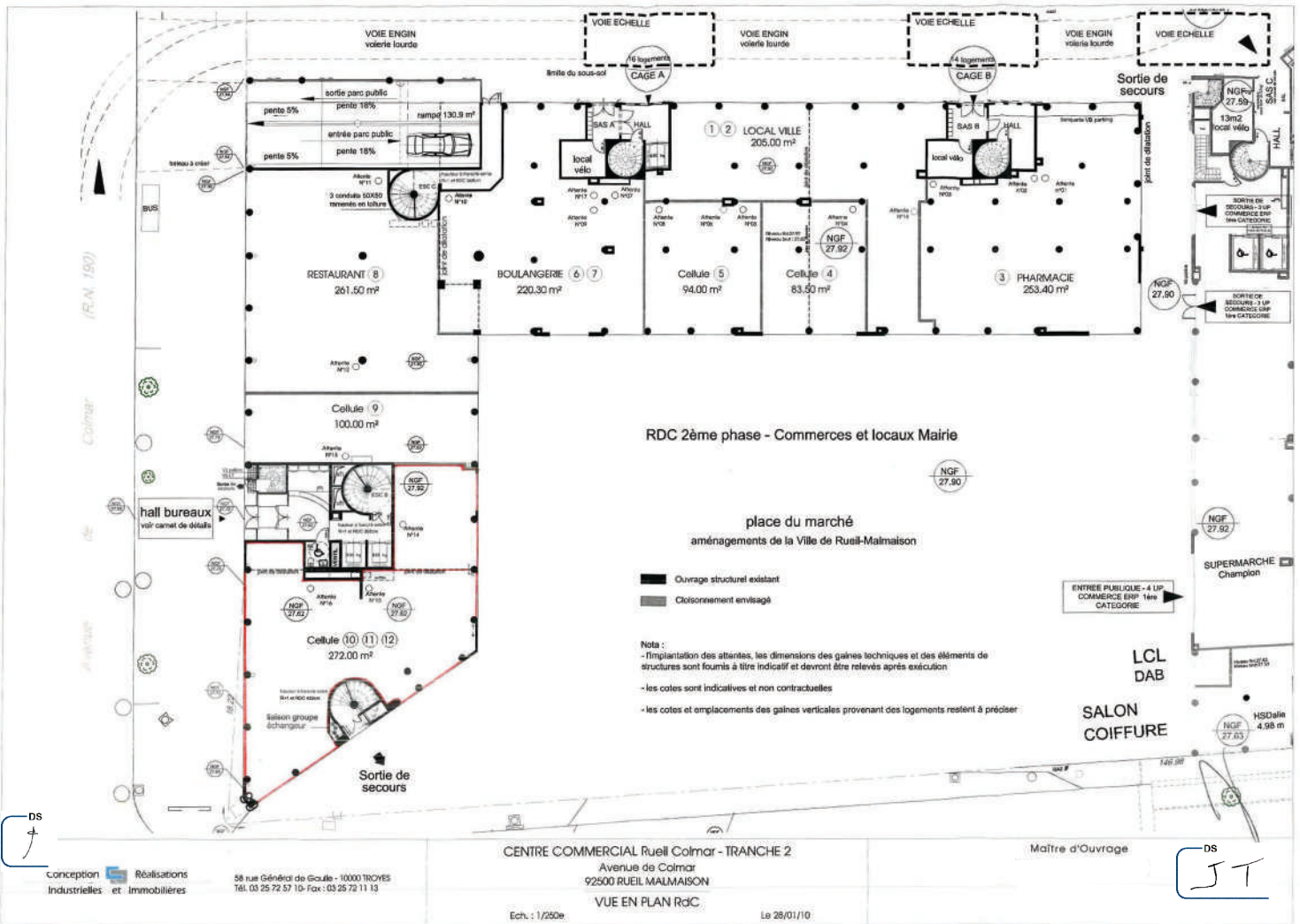
Vue en plan Rdc - cellule n°9

Ech. : 1/1000

Le 02/10/09

DS
JT

DS



conception Réalisations
Industrielles et Immobilières

58 rue Général de Gaulle - 10000 TROYES
Tél. 03 25 72 57 10 - Fax : 03 25 72 11 13

DS
JT

Diagnostic de performance énergétique

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

(6.3.c)

N° : 26-188876/TSZ
 N° ADEME : (n° ADEME non défini)
 Valable jusqu'au : 18/06/2033
 Le cas échéant, nature de l'ERP : M: Magasins de vente, centres commerciaux
 Année de construction : ... 2013 - 2021

Date (visite) : 19/06/2023
 Diagnostiqueur : ..ZAGHDOUN Teddy
 Signature :



Adresse : 58 RUE D'ESTIENNE D'ORVES (Etage RDC) 92500 RUEIL MALMAISON

Bâtiment entier Partie de bâtiment (RDC) S_{th} : 110 m²

Propriétaire :

Nom :
 Adresse :

Gestionnaire (s'il y a lieu) :

Nom :
 Adresse :

Consommations annuelles d'énergie

Le diagnostiqueur n'a pas été en mesure d'établir une estimation des consommations car les factures ne sont pas disponibles

Consommations énergétiques

(en énergie primaire)

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

Émissions de gaz à effet de serre

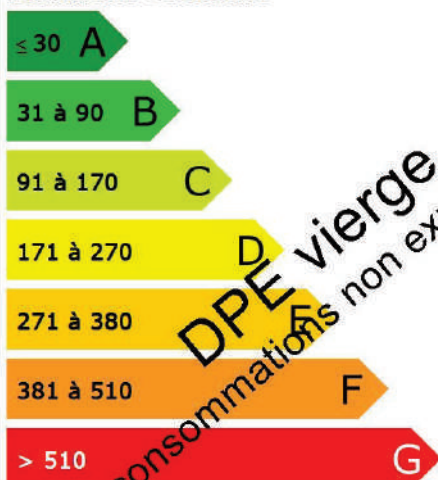
(GES)

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

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

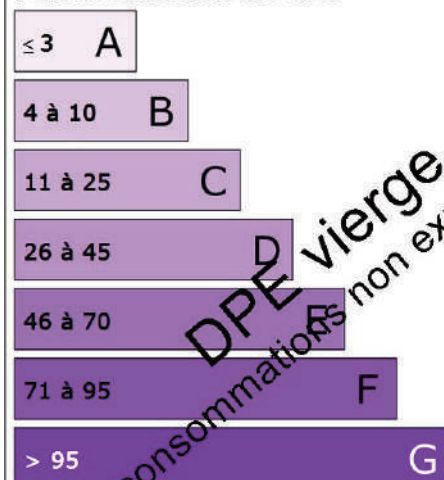
Estimation des émissions : - kg_{éqCO2}/m².an

Bâtiment économe



Bâtiment

Faible émission de GES



Bâtiment

Forte émission de GES



DS
 JT

Diagnostic de performance énergétique

(6.3.c)

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

Bâtiment	Chauffage et refroidissement	Eau chaude sanitaire, ventilation, éclairage
Murs : Mur en blocs de béton creux d'épaisseur ≥ 25 cm non isolé donnant sur l'extérieur	Système de chauffage : Autres émetteurs à effet joule (système individuel)	Système de production d'ECS : Chauffe eau électrique instantané
Toiture : Dalle béton donnant sur un local chauffé avec isolation intérieure		Système d'éclairage : Néant
Menuiseries ou parois vitrées : Fenêtres battantes métal sans rupture de ponts thermiques simple vitrage	Système de refroidissement : Electrique - Pompe à chaleur air/air	Système de ventilation : Ventilation par ouverture des fenêtres
Plancher bas : Dalle béton non isolée donnant sur un terre-plein	Rapport d'entretien ou d'inspection des chaudières joint : Néant	
Nombre d'occupants : Néant	Autres équipements consommant de l'énergie : Néant	

Énergies renouvelables

Quantité d'énergie d'origine renouvelable : 0 kWh_{EP}/m².an

Type d'équipements présents utilisant des énergies renouvelables : Néant

Pourquoi un diagnostic

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

Factures et performance énergétique

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

Énergie finale et énergie primaire

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

Constitution de l'étiquette énergie

La consommation d'énergie indiquée sur l'étiquette énergie est le résultat de la conversion en énergie primaire des consommations d'énergie du bien.

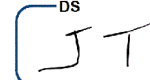
Énergies renouvelables

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

Commentaires:

Néant

DS


DS


Diagnostic de performance énergétique

(6.3.c)

Conseils pour un bon usage

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

Gestionnaire énergie

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

Chauffage

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

Ventilation

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

Eau chaude sanitaire

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

Confort d'été

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

Éclairage

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

Bureautique

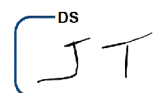
- Opter pour la mise en veille automatique des écrans d'ordinateurs et pour le mode économie d'énergie des écrans lors d'une inactivité prolongée (extinction de l'écran et non écran de veille).
- Veiller à l'extinction totale des appareils de bureautique (imprimantes, photocopieurs) en période de non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

Sensibilisation des occupants et du personnel

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

Compléments

Néant



Diagnostic de performance énergétique

(6.3.c)

Recommandations d'amélioration énergétique

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

Mesures d'amélioration	Commentaires
------------------------	--------------

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

Commentaires

Néant

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

Nota : Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par **WE.CERT - 16, Rue de Villars 57100 THIONVILLE (détail sur www.info-certif.fr)**

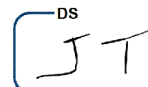
Nom de l'opérateur : ZAGHDOUN Teddy, numéro de certification : C2022-SE07-029 obtenue le 22/08/2022

Les travaux sont à réaliser par un professionnel qualifié.

Pour plus d'informations :

www.logement.gouv.fr, rubrique Performance énergétique

www.ademe.fr



ETAT DES RISQUES ET POLLUTIONS

58 RUE D'ESTIENNE D'ORVES 92500 RUEIL-MALMAISON

Adresse: 58 Rue d'Estienne d'Orves 92500 RUEIL MALMAISON
Coordonnées GPS: 48.886209, 2.179879
Cadastre: AE 181

Commune: RUEIL MALMAISON
Code Insee: 92063

Reference d'édition: 2301188
Date d'édition: 23/06/2023

Vendeur:
 SARL RUEIL COLMAR
Acquéreur:



PEB : NON

Radon : NIVEAU 1

16 BASIAS, 1 BASOL, 1 ICPE

SEISME : NIVEAU 1

PLAN DE PREVENTION DES RISQUES

Type	Exposition	Plan de prevention		
Informatif PEB	NON	Le bien n'est pas situé dans un zonage réglementaire du plan d'exposition au bruit		
PPR Naturel SEISME	OUI	Zonage réglementaire sur la sismicité : Niveau 1		
PPR Naturel RADON	OUI	Commune à potentiel radon de niveau 1		
Informatif Sols Argileux	OUI	Niveau de risque : Moyen Une étude géotechnique est obligatoire sur cette parcelle en cas de construction ou modification du Bati. (Loi ELAN, Article 68)		
PPR Naturels Mouvement de terrain	NON	Mouvement de terrain	Approuvé	06/08/1985
		Mouvement de terrain Affaissements et effondrements (cavités souterraines)	Approuvé	06/08/1985
PPR Naturels Inondation	OUI	Inondation dans le 92 (18 communes)	Approuvé	08/01/2004
		Inondation Par une crue à débordement lent de cours d'eau dans le 92 (18 communes)	Approuvé	08/01/2004
PPR Miniers	NON	La commune ne dispose d'aucun plan de prevention des risques Miniers		
PPR Technologiques	NON	La commune ne dispose d'aucun plan de prevention des risques Technologiques		

"Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : www.georisques.gouv.fr" article R.125-25

DOCUMENTS RÉGLEMENTAIRES ET REFERENCES

<https://www.info-risques.com/short/QSKXJ>

En cliquant sur le lien suivant ci-dessus vous trouverez toutes les informations préfectorales et les documents de références et les annexes qui ont permis la réalisation de ce document.



ETAT DES RISQUES ET POLLUTIONS

Aléas naturels, miniers ou technologiques, sismicité, potentiel radon, sols pollués et nuisances sonores

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

N°	DCPPAT 2020_100	du	28 JUIL. 2020	Mis à jour le	
Adresse de l'immeuble		Code postal ou Insee		Commune	
58 Rue d'Estienne d'Orves		92500		RUEIL MALMAISON	
Références cadastrales :		AE 181			

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

> L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR N

prescrit	anticipé	approuvé	date	Oui	X	Non
		X	08/01/2004			

Si oui, les risques naturels pris en considération sont liés à :

inondation	X	crue torrentielle		remontée de nappe		avalanches	
cyclone		mouvements de terrain		sécheresse géotechnique		feux de forêt	
séisme		volcan		autres			

extraits des documents de référence joints au présent état et permettant la localisation de l'immeuble au regard des risques pris en compte

> L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du PPRN

Oui		Non	X
-----	--	-----	---

Si oui, les travaux prescrits ont été réalisés

Oui		Non	
-----	--	-----	--

Situation de l'immeuble au regard du risque érosion

> Le terrain est situé en secteur du recul du trait de cote (érosion)

Oui		Non	X
-----	--	-----	---

Si oui, exposition à l'horizon des:

30 ans		100 ans	
--------	--	---------	--

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

> L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR M

prescrit	anticipé	approuvé	date	Oui		Non	X

Si oui, les risques naturels pris en considération sont liés à :

mouvements de terrain		autres	
-----------------------	--	--------	--

extraits des documents de référence joints au présent état et permettant la localisation de l'immeuble au regard des risques pris en compte

> L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du PPRM

Oui		Non	
-----	--	-----	--

Si oui, les travaux prescrits ont été réalisés

Oui		Non	
-----	--	-----	--

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

> L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR T prescrit et non encore approuvé

Oui		Non	X
-----	--	-----	---

Si oui, les risques technologiques pris en considération dans l'arrêté de prescription sont liés à :

effet toxique		effet thermique		effet de surpression	
---------------	--	-----------------	--	----------------------	--

> L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR T approuvé

Oui		Non	X
-----	--	-----	---

Extraits des documents de référence permettant la localisation de l'immeuble au regard des risques pris en compte :

> 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	
-----	--	-----	--

Situation de l'immeuble au regard du zonage sismique réglementaire

L'immeuble se situe dans une commune de sismicité classée en

zone 1	X	zone 2		zone 3		zone 4		zone 5	
très faible		faible		modérée		moyenne		forte	

Information relative à la pollution de sols

> Le terrain est situé en secteur d'information sur les sols (SIS)

Oui		Non	X
-----	--	-----	---

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

> L'immeuble se situe dans une commune à potentiel radon de niveau 3

Oui		Non	X
-----	--	-----	---

Situation de l'immeuble au regard d'un plan d'exposition au bruit (PEB)

> L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PEB:

Oui		Non	X
-----	--	-----	---

Si oui, les nuisances sonores s'élèvent aux niveau:

zone D		zone C		zone B		zone A	
faible		modérée		forte		très forte	

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

* catastrophe naturelle minière ou technologique

> L'information est mentionnée dans l'acte de vente

Oui		Non	
-----	--	-----	--

vendeur

SARL RUEIL COLMAR

date / lieu

23/06/2023 / RUEIL MALMAISON

acquéreur

Modèle état des lieux :
"Les informations relatives aux risques naturels, miniers ou technologiques, sismicité, potentiel radon, sols pollués et nuisances sonores sont disponibles sur le site Géorisques : www.georisques.fr"

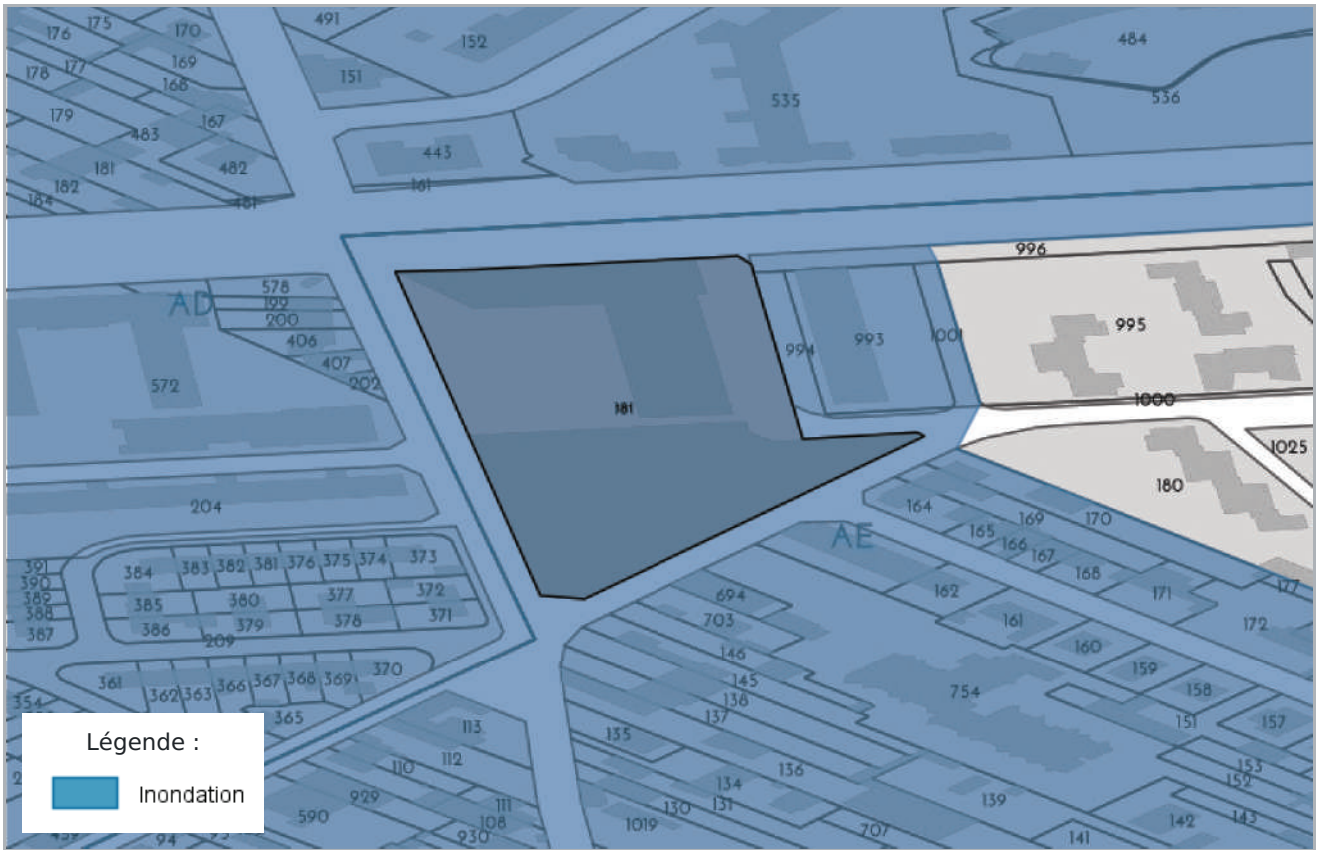
DocuSigned by:

C97EF35699884A0...

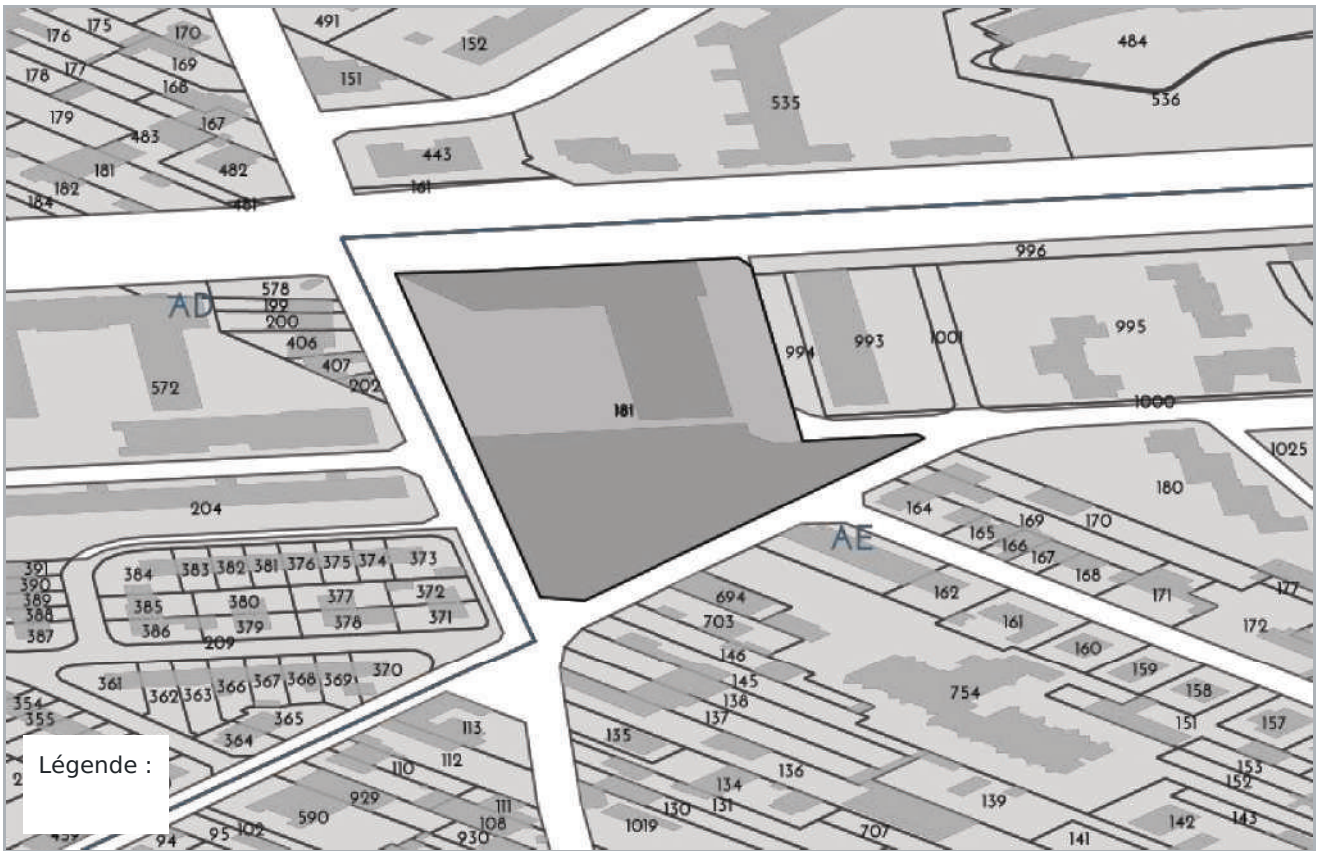
DocuSigned by:

146E149231224F1...

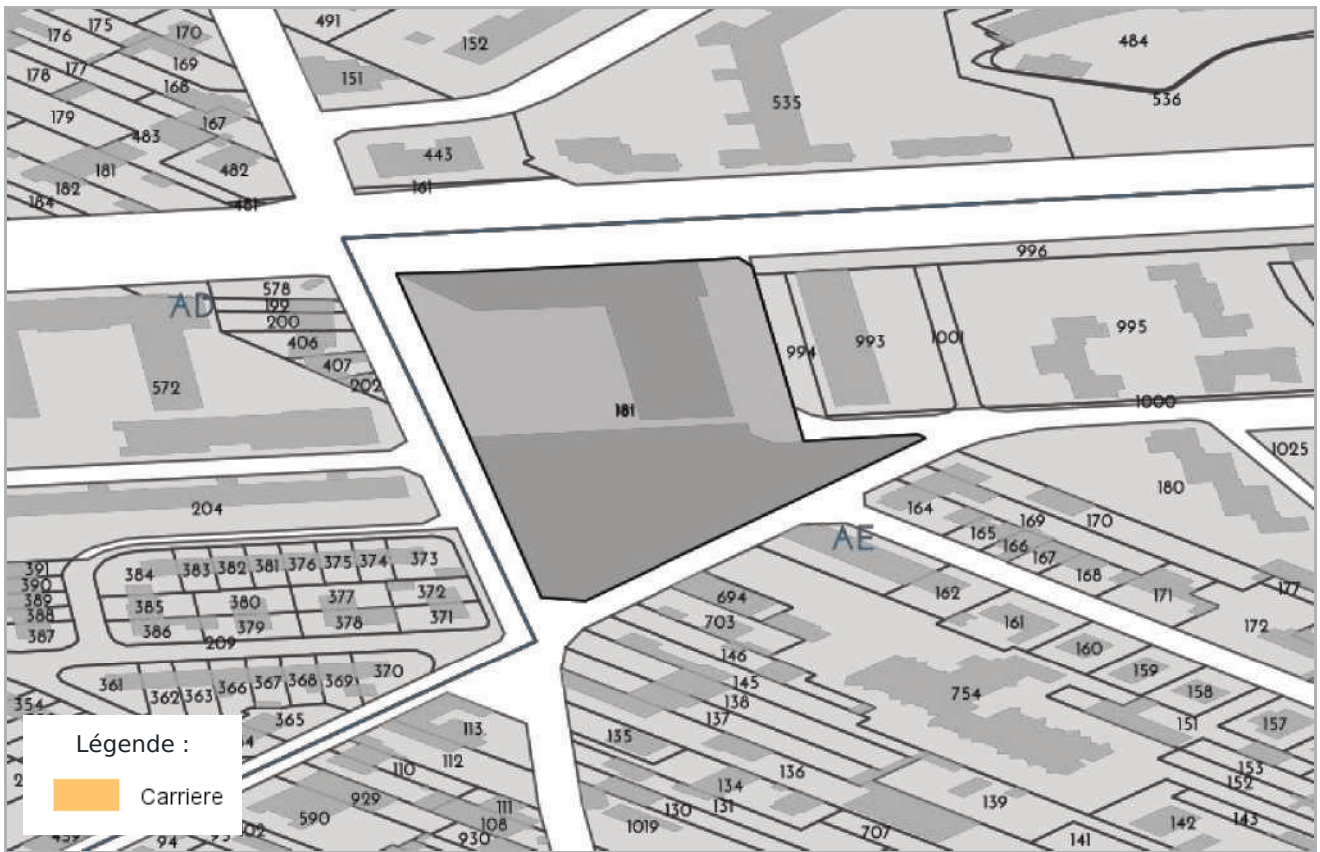
CARTOGRAPHIE DES INONDATIONS



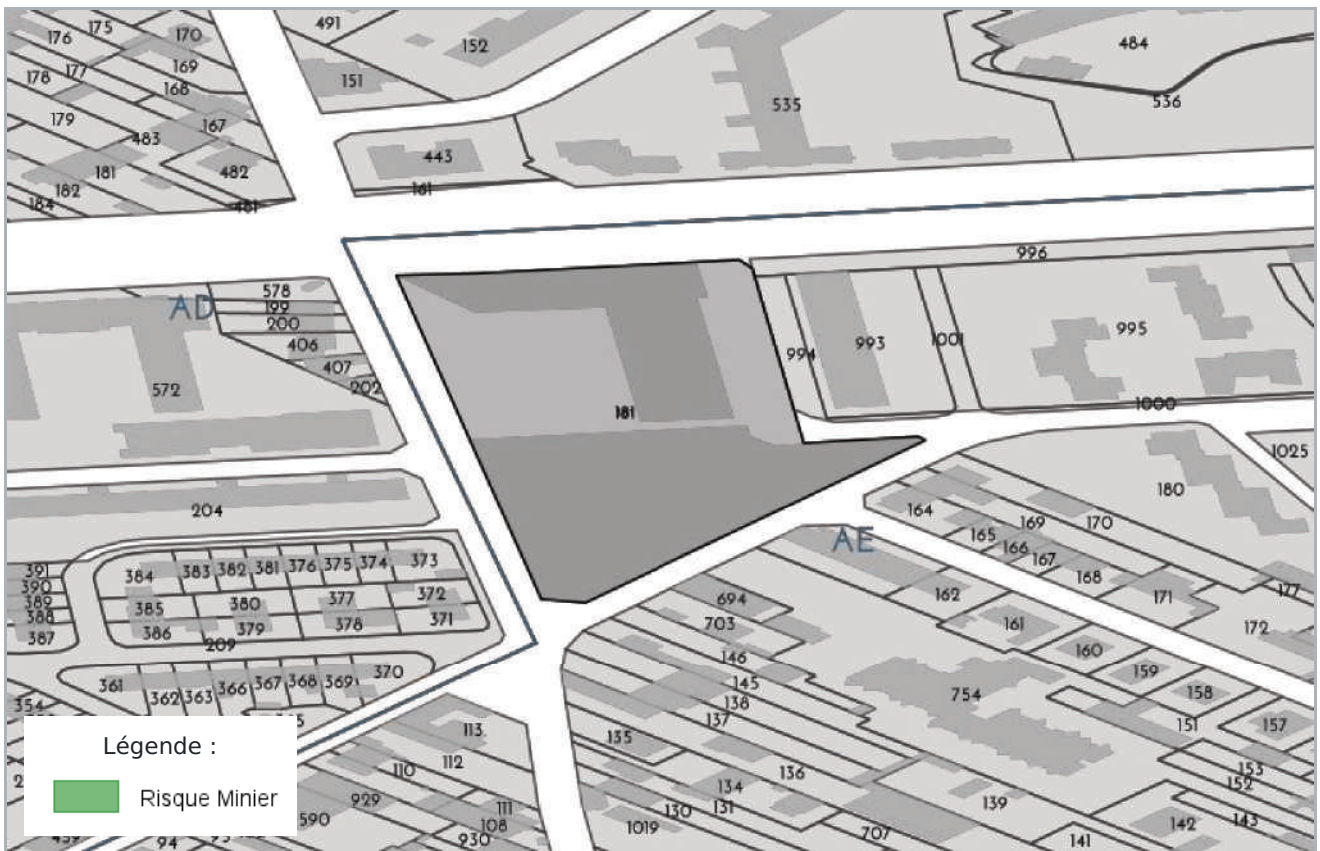
CARTOGRAPHIE DES MOUVEMENTS DE TERRAINS



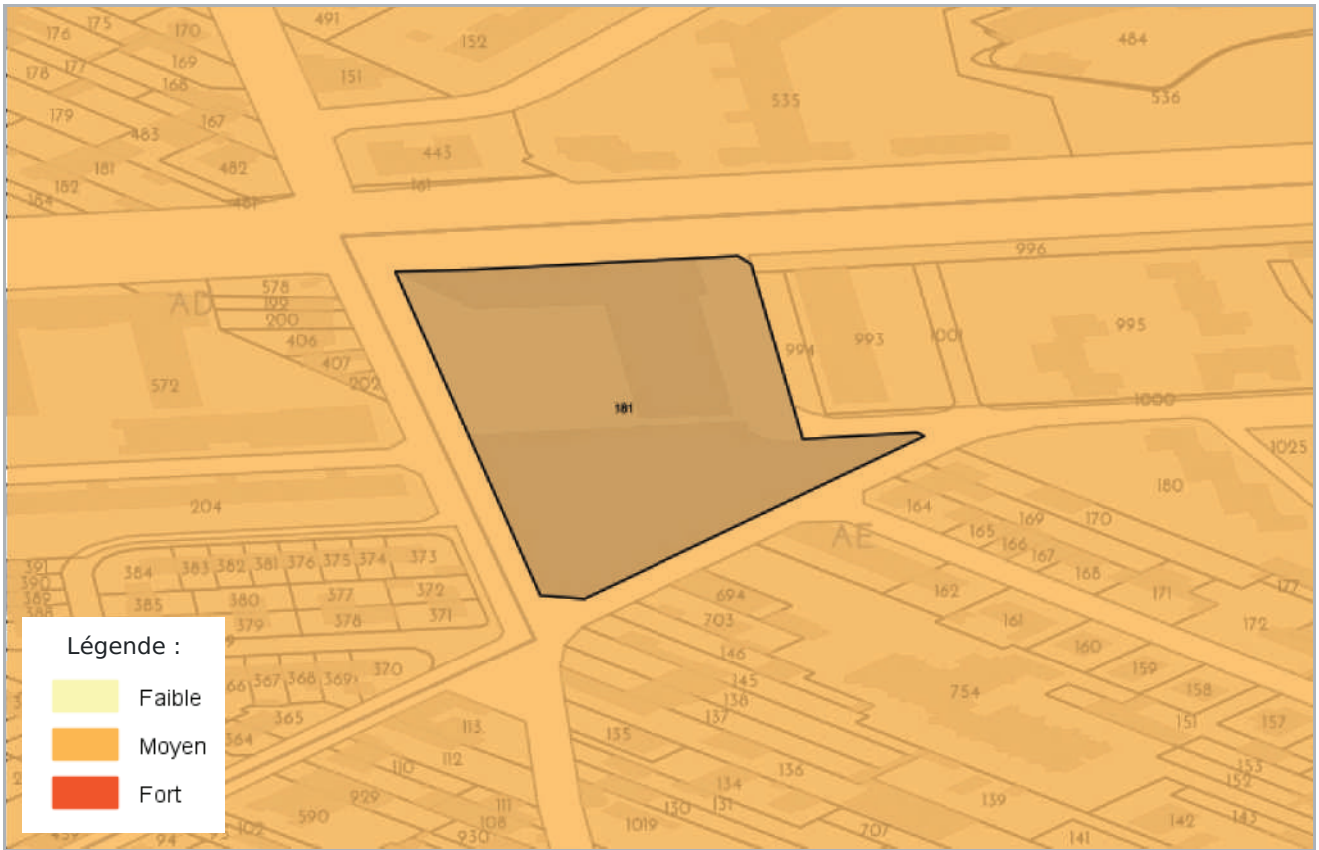
CARTOGRAPHIE DES MOUVEMENTS DE TERRAINS (CARRIÈRE)



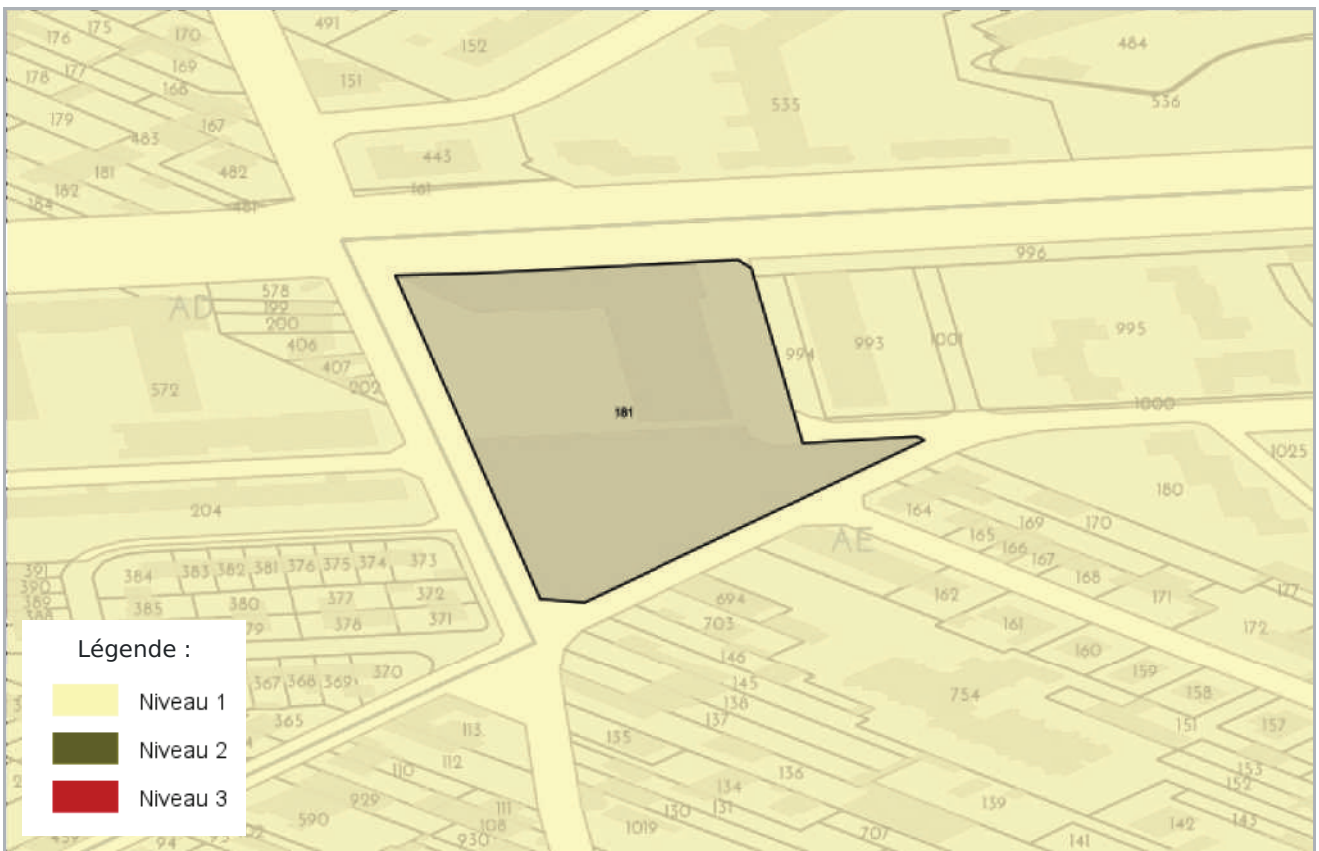
CARTOGRAPHIE DES MOUVEMENTS DE TERRAINS (MINES)



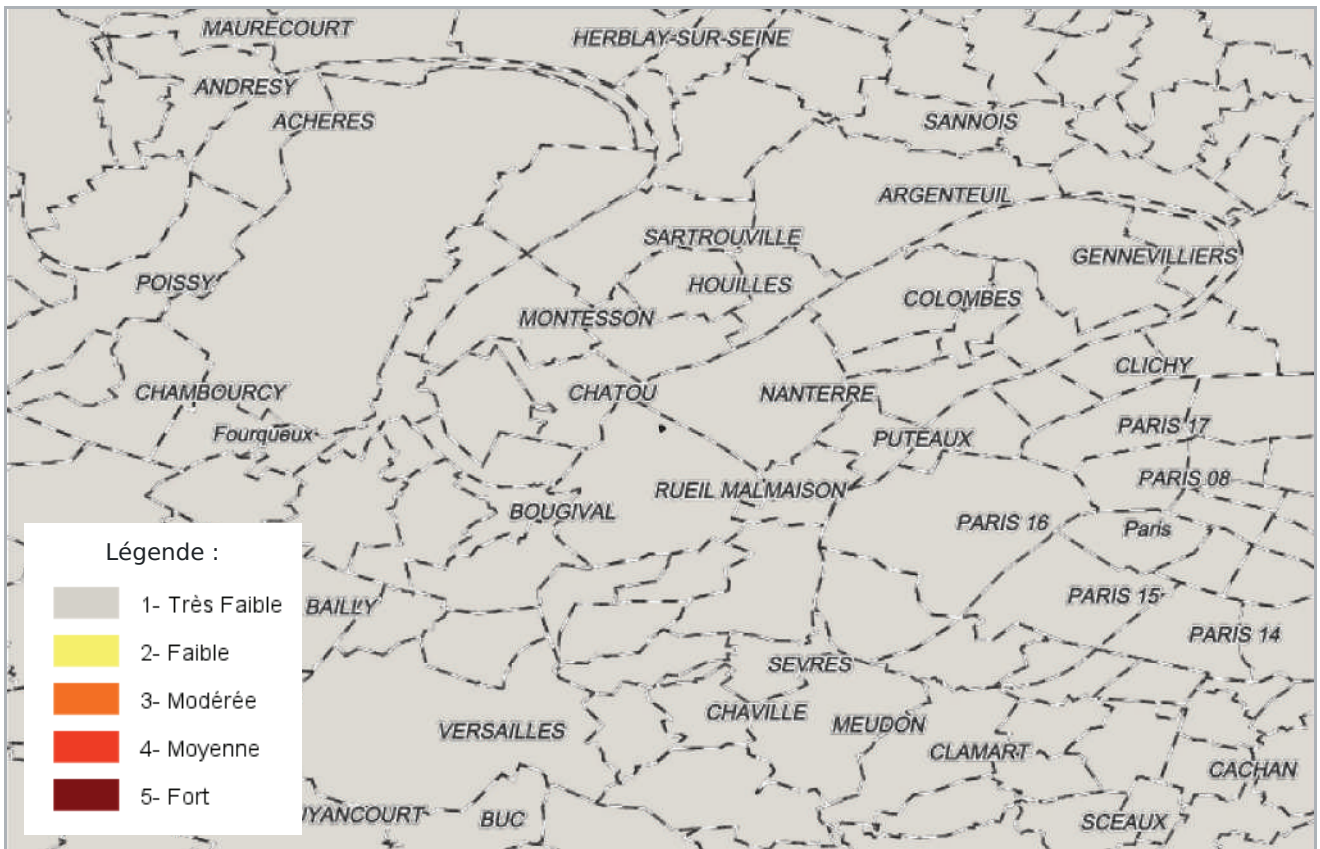
CARTOGRAPHIE DES MOUVÈMENTS DE TERRAINS (ARGILES)



RADON

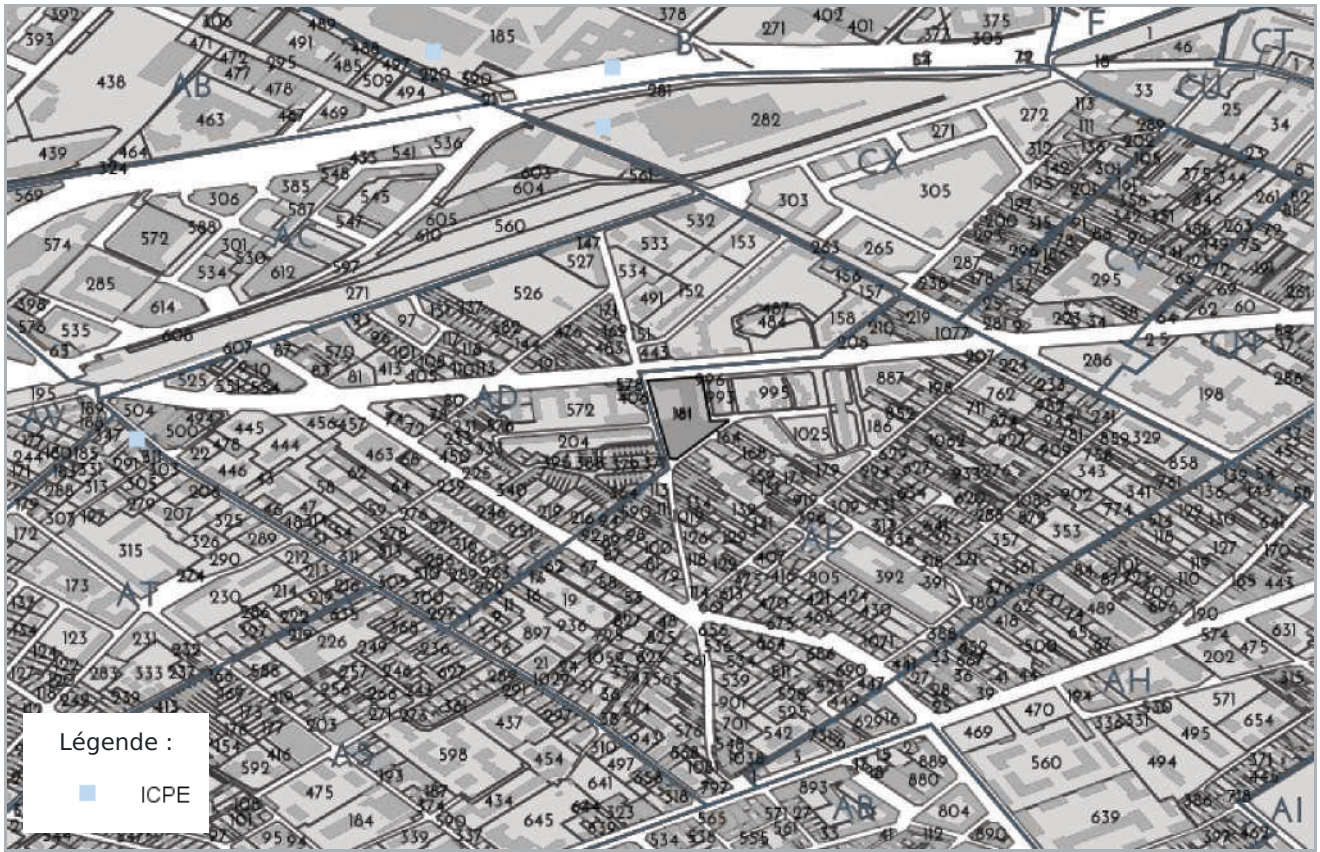


CARTOGRAPHIE DES ZONES SISMIQUES

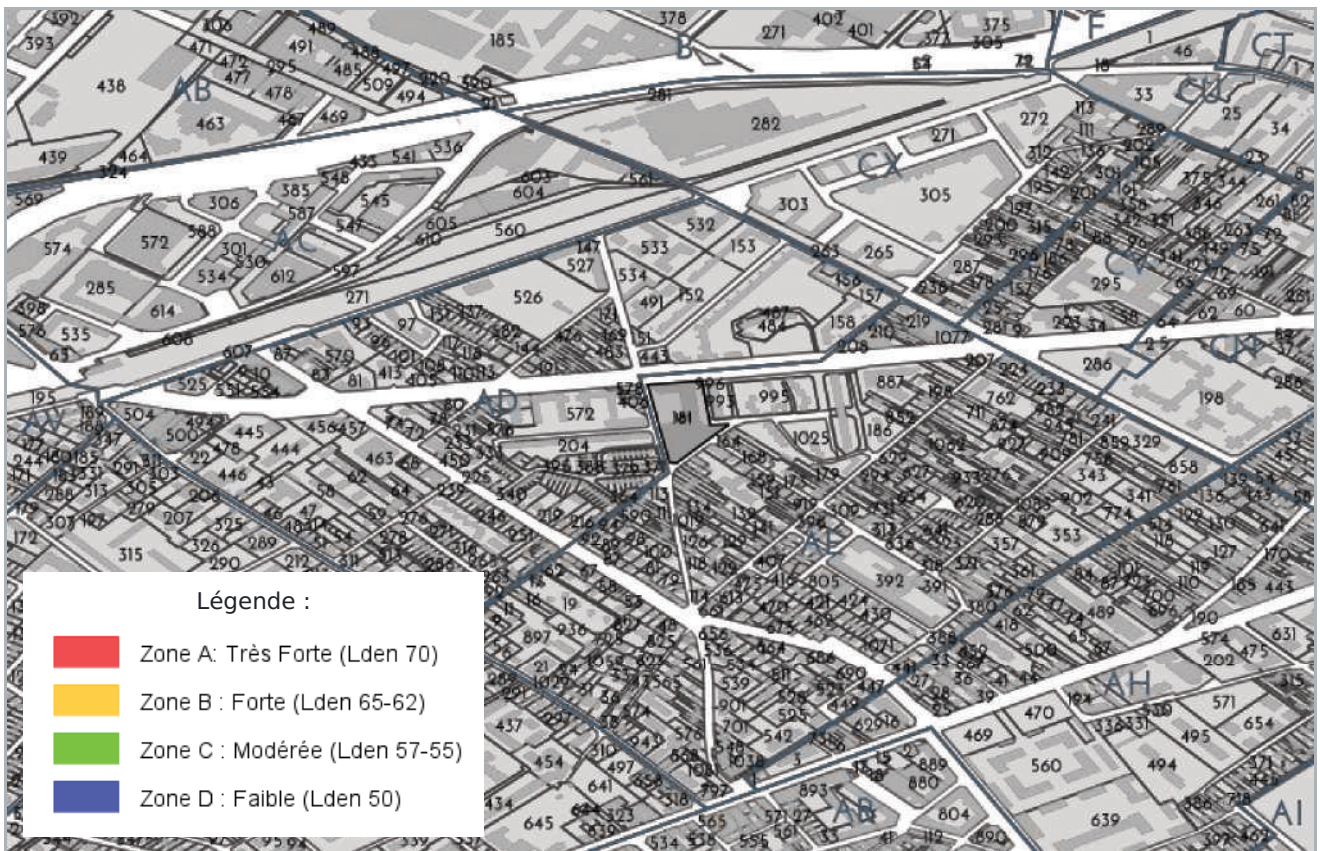


CARTOGRAPHIE DE POLLUTION DES SOLS (BASOL / BASIAS)



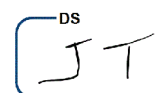


PLAN D'EXPOSITION AUX BRUITS (PEB)



LISTE DES SITES BASINS (À MOINS DE 500 MÈTRES)
BASE DE DONNÉES DES SITES INDUSTRIELS ET ACTIVITÉS DE SERVICES

4 avenue Tassigny (du Maréchal de Lattre de) RUEIL MALMAISON		81 mètres
SSP3885803 En arrêt	SCI Paris Inter Gestion et SCI Rueil Plaine	
94 rue Orves (d'Estienne d') RUEIL MALMAISON		149 mètres
SSP3887651 En arrêt	Sharples Stockes	
52 rue Orves (d'Estienne d') RUEIL MALMAISON		170 mètres
SSP3888778 Indéterminé	GAUGAIN (Etablissement) <i>Atelier de travail des métaux</i>	
96 bis rue Orves (d'Estienne d') RUEIL MALMAISON		234 mètres
SSP3888415 En arrêt	Nadella (Société) <i>Roulements à aiguilles</i>	
17 avenue Colmar (de) RUEIL MALMAISON		320 mètres
SSP3888579 En arrêt	SCI du 83 bis rue du Dr GUINOIS <i>Garage - carrosserie BELLANGER</i>	
93 avenue Hugo (Victor) RUEIL MALMAISON		346 mètres
SSP3886952 En arrêt	Matra, anc. Société d'enregistrement sonore <i>Atelier de traitement de métaux et fabrication d'articles en verre</i>	
8 rue Gares (des deux) RUEIL MALMAISON		356 mètres
SSP3884826 En arrêt	SNCF <i>Fabrication et stockage de produits chimiques</i>	
64 avenue Hugo (Victor) RUEIL MALMAISON		366 mètres
SSP3888575 En arrêt	SALMSON (Société) <i>Garage et DLI d'une entreprise de travaux publics</i>	
98 rue Vieux Pont (du) NANTERRE		402 mètres
SSP3884299 En arrêt	VILLARD (S.A)	
rue Mans (du) NANTERRE		407 mètres
SSP3889037 En arrêt	SCI du Rond Point de la Boule	
19 rue Gares (des Deux) RUEIL MALMAISON		446 mètres
SSP3888908 Indéterminé	Heineken Entreprise (SA) (HE) <i>Fabricants de bières</i>	
84 rue Vieux Pont (du) NANTERRE		446 mètres
SSP3887501 En arrêt	Motto (Garage) <i>Garage</i>	



SSP3884524

Indéterminé

Régie Autonome des Transports Parisiens (RATP) - Ateliers

Atelier de traitement de surface

82 avenue Albert 1er RUEIL MALMAISON

482 mètres

SSP3885437

Indéterminé

Airap (Société)

Fabrication en gros de ventilateurs

2 rue Prudent (Néel) RUEIL MALMAISON

491 mètres

SSP3885351

En arrêt

Récupération de déchets et Matériels Industriels (Société de)

Ferrailleur

86 avenue Albert 1er RUEIL MALMAISON

493 mètres

SSP3888906

En arrêt

Fisher Instrumentation Electronique

LISTE DES SITES BASOL (À MOINS DE 500 MÈTRES)**BASE DE DONNÉES DE POLLUTION DES SOL**

146 mètres

SSP001088601

RIBER SA

La société RIBER, installation classée soumise à autorisation, avait pour activité la fabrication de puces électroniques pour téléphones et ordinateurs. La société RIBER était propriétaire et exploitant d'un site localisé au 133-137 boulevard National à Rueil-Malmaison. Par courrier daté du 15 février 2006, RIBER informait l'inspection de la cessation d'activité de la société à compter du 30 juin 2006. Le 28 novembre 2006 le site a été vendu à la société KAUFMAN&BROAD DEVELOPPEMENT pour la construction de bureaux, de logements et d'un parc communal.

LISTE DES SITES ICPE (À MOINS DE 500 MÈTRES)**INSTALLATIONS CLASSÉES POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT**

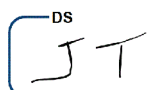
166 BD NATIONAL 92000 Nanterre

475 mètres

RATP

Non Seveso

Transports terrestres et transport par conduites

<https://www.georisques.gouv.fr/risques/installations/donnees/details/0007404706>



Ministère du Développement Durable

Préfecture : Hauts-de-Seine
Commune : RUEIL MALMAISON

Déclaration de sinistres indemnisés

en application du IV de l'article L 125-5 du Code l'environnement

Adresse de l'immeuble

58 Rue d'Estienne d'Orves
92500 RUEIL MALMAISON

Sinistres indemnisés dans le cadre d'une reconnaissance de l'état de catastrophe

Cochez les cases **OUI** ou **NON**

Arrêtés de reconnaissance de l'état de catastrophes au profit de la commune

si, à votre connaissance, l'immeuble a fait l'objet d'une indemnisation suite à des dommages consécutifs à chacun des événements

Catastrophe naturelle	Début	Fin	Arrêté	Jo du	Indemnisation	
Inondations et/ou Coulées de Boue	02/07/2003	02/07/2003	03/12/2003	20/12/2003	<input type="checkbox"/> OUI	<input type="checkbox"/> NON
Sécheresse	01/07/2003	30/09/2003	25/08/2004	26/08/2004	<input type="checkbox"/> OUI	<input type="checkbox"/> NON
Inondations et/ou Coulées de Boue	28/05/2016	05/06/2016	08/06/2016	09/06/2016	<input type="checkbox"/> OUI	<input type="checkbox"/> NON
Inondations et/ou Coulées de Boue	15/01/2018	05/02/2018	14/02/2018	15/02/2018	<input type="checkbox"/> OUI	<input type="checkbox"/> NON
Inondations et/ou Coulées de Boue	22/05/2018	22/05/2018	17/09/2018	20/10/2018	<input type="checkbox"/> OUI	<input type="checkbox"/> NON
Sécheresse	01/10/2018	31/12/2018	18/06/2019	17/07/2019	<input type="checkbox"/> OUI	<input type="checkbox"/> NON
Sécheresse	01/07/2020	30/09/2020	20/04/2021	07/05/2021	<input type="checkbox"/> OUI	<input type="checkbox"/> NON
Inondations et/ou Coulées de Boue	22/06/2021	22/06/2021	13/09/2021	28/09/2021	<input type="checkbox"/> OUI	<input type="checkbox"/> NON
Inondations et/ou Coulées de Boue	31/05/1992	01/06/1992	24/12/1992	16/01/1993	<input type="checkbox"/> OUI	<input type="checkbox"/> NON
Inondations et/ou Coulées de Boue	05/08/1997	06/08/1997	17/12/1997	30/12/1997	<input type="checkbox"/> OUI	<input type="checkbox"/> NON
Sécheresse	01/01/1996	30/06/1997	12/03/1998	28/03/1998	<input type="checkbox"/> OUI	<input type="checkbox"/> NON
Inondations et/ou Coulées de Boue	30/05/1999	30/05/1999	29/09/1999	20/10/1999	<input type="checkbox"/> OUI	<input type="checkbox"/> NON
Mouvement de Terrain	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999	<input type="checkbox"/> OUI	<input type="checkbox"/> NON
Inondations et/ou Coulées de Boue	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999	<input type="checkbox"/> OUI	<input type="checkbox"/> NON
Inondations et/ou Coulées de Boue	24/04/2007	24/04/2007	12/06/2007	14/06/2007	<input type="checkbox"/> OUI	<input type="checkbox"/> NON
Inondations et/ou Coulées de Boue	05/07/1983	05/07/1983	16/07/1984	10/08/1984	<input type="checkbox"/> OUI	<input type="checkbox"/> NON

Etabli le :

Nom et visa du vendeur

Visa de l'acquéreur

Cachet / Signature en cas de prestataire ou mandataire

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 site portail dédié à la prévention des risques majeurs : www.georisques.gouv.fr



ATTESTATION SUR L'HONNEUR réalisée pour le dossier n° **26-188876/TSZ** relatif à l'immeuble bâti visité situé au : 58 RUE D'ESTIENNE D'ORVES 92500 RUEIL MALMAISON.

Je soussigné, **ZAGHDOUN Teddy**, technicien diagnostiqueur pour la société **ASL CONSULTING** atteste sur l'honneur être en situation régulière au regard de l'article L.271-6 du Code de la Construction, à savoir :

- Disposer des compétences requises pour effectuer les états, constats et diagnostics composant le dossier, ainsi qu'en atteste mes certifications de compétences :

Prestations	Nom du diagnostiqueur	Entreprise de certification	N° Certification	Echéance certif
DPE	ZAGHDOUN Teddy	WE.CERT	C2022-SE07-029	21/08/2029 (Date d'obtention : 22/08/2022)

- Avoir souscrit à une assurance (Allianz n° 558 624 65 valable jusqu'au 30 Novembre 2023) permettant de couvrir les conséquences d'un engagement de ma responsabilité en raison de mes interventions.
- N'avoir aucun lien de nature à porter atteinte à mon impartialité et à mon indépendance ni avec le propriétaire ou son mandataire, ni avec une entreprise pouvant réaliser des travaux sur les ouvrages, installations ou équipements pour lesquels il m'est demandé d'établir les états, constats et diagnostics composant le dossier.
- Disposer d'une organisation et des moyens (en matériel et en personnel) appropriés pour effectuer les états, constats et diagnostics composant le dossier.

Fait à **RUEIL MALMAISON**, le **19/06/2023**

Signature de l'opérateur de diagnostics :


ASL CONSULTING
 21 rue d'Avron - 75020 Paris
 Tél. 01 39 33 69 66
 RCS 808 625 750 00027

Article L271-6 du Code de la Construction et de l'habitation

« Les documents prévus aux 1° à 4° et au 6° de l'article L. 271-4 sont établis par une personne présentant des garanties de compétence et disposant d'une organisation et de moyens appropriés. Cette personne est tenue de souscrire une assurance permettant de couvrir les conséquences d'un engagement de sa responsabilité en raison de ses interventions. Elle ne doit avoir aucun lien de nature à porter atteinte à son impartialité et à son indépendance ni avec le propriétaire ou son mandataire qui fait appel à elle, ni avec une entreprise pouvant réaliser des travaux sur les ouvrages, installations ou équipements pour lesquels il lui est demandé d'établir l'un des documents mentionnés au premier alinéa. Un décret en Conseil d'Etat définit les conditions et modalités d'application du présent article. »

Article L271-3 du Code de la Construction et de l'Habitation

« Lorsque le propriétaire charge une personne d'établir un dossier de diagnostic technique, celle-ci lui remet un document par lequel elle atteste sur l'honneur qu'elle est en situation régulière au regard des articles L.271-6 et qu'elle dispose des moyens en matériel et en personnel nécessaires à l'établissement des états, constats et diagnostics composant le dossier. »

QUATRIEME PARTIE – STATUTS DE L'AFUL

En vue de l'organisation et de la réalisation de l'ensemble immobilier sus désigné, la **SARL RUEIL-COLMAR** sus-dénommée a établi les présents statuts de l'Association Foncière Urbaine Libre dénommée "**AFUL DU CARRE SAINT-SAENS à RUEIL-MALMAISON**".

TITRE I - FORMATION - OBJET - DENOMINATION - SIEGE - DUREE

Article 1 - FORMATION

Il est formé une Association Foncière Urbaine Libre régie par l'ordonnance n° 2004-632 du 1^{er} juillet 2004, les textes législatifs et réglementaires qui l'ont modifiée, par les articles L 322-1 et suivants du Code de l'Urbanisme et de leurs décrets d'application, et par les présents statuts, qui existera entre les propriétaires des volumes régis par l'Etat Descriptif de Division en Volume et le Cahier de Charges et Servitudes de l'ensemble immobilier sus désigné.

1 R

Article 2 - MEMBRES DE L'ASSOCIATION FONCIERE

Sont obligatoirement partie de l'Association Foncière :

- Tous les propriétaires des volumes régis par le cahier de charges et servitudes de l'ensemble immobilier susvisé,
- Tous les copropriétaires de fractions de bâtiments au sens de l'article 1er de la loi 65-557 du 10 juillet 1965, dans le cas où des volumes feraient l'objet d'une copropriété, sans préjudice de ce qui sera dit ci-après de sa représentation.

L'adhésion à l'Association Foncière et le consentement écrit dont fait état l'article 7 alinéa 1 de l'ordonnance n° 2004-632 du 1^{er} juillet 2004 résultent de plein droit de la signature de tout acte de mutation à titre onéreux, rémunérateur ou gratuit de biens immobiliers visés ci-dessus.

Article 3 - OBJET

Cette Association Foncière a pour objet :

- la propriété, la garde, la gestion et l'entretien des ouvrages et aménagements d'intérêt collectif, leur amélioration et la création de tous nouveaux aménagements d'intérêt collectif notamment l'acquisition de tout immeuble ou par l'exécution de tous travaux,

- le transfert au profit de l'Association Foncière Urbaine Libre de la propriété des lots de volume numéro 1, 12 et 13 qui se fera à titre gratuit, et fera l'objet d'un acte notarié à la demande de la société requérante, du propriétaire desdits lots ou de l'Association Foncière Urbaine Libre, laquelle ne pourra en aucun cas refuser la propriété de ce lot.

- le contrôle de l'application du cahier des charges de l'ensemble immobilier,

- la gestion, l'entretien, la réparation, la réfection et la police des biens à usage commun nécessaires ou utiles pour la bonne jouissance des propriétaires, dès leur mise en service, et la conclusion de tous contrats et conventions relatifs à l'objet de l'Association Foncière Urbaine Libre, étant ici précisé que ladite association assurera cette mission tant sur les volumes dont elle aura la propriété que sur ceux à usage commun entre deux ou plusieurs propriétaires présentant en conséquence une utilité pour ces propriétaires.

- la répartition des dépenses de gestion et d'entretien entre ses membres et leur recouvrement,

↑ 

- et, d'une façon générale, toutes opérations financières, mobilières et immobilières concourant aux objets ci-dessus définis, notamment la réception de toutes subventions et la conclusion de tous emprunts.

Article 4 - DENOMINATION

L'Association Foncière Urbaine Libre sera dénommée : "**AFUL DU CARRE SAINT-SAENS à RUEIL-MALMAISON**".

Article 5 - SIEGE

Son siège est fixé 54 à 68 rue d'Estienne d'Orves à RUEIL MALMAISON (92500).

Il pourra être transféré en tout autre endroit, par simple décision du Président.

Article 6 - DUREE

La durée de la présente Association Foncière est illimitée.

Elle pourra toutefois être dissoute dans les conditions ci-après précisées sous l'article 24.

TITRE II - ASSEMBLEES GENERALES

Article 7 - COMPOSITION

L'assemblée générale se compose de toutes les personnes visées à l'article 2.

Conformément aux dispositions de l'article L 322-9-1 du Code de l'Urbanisme, si l'un des volumes fait l'objet d'une copropriété, les copropriétaires seront représentés à l'assemblée générale par leur Syndic qui aura été mandaté à cet effet. Son vote est indivisible.

Observation étant ici faite que le mandatement du Syndic se fera dans le cadre des dispositions de la loi du 10 juillet 1965.

Lorsque deux ou plusieurs volumes faisant l'objet d'une copropriété sont représentés par le même syndic, des mandataires ad hoc doivent être désignés par les copropriétaires afin qu'un même syndic ne puisse représenter plus d'un syndicat de copropriétaires. A défaut de nomination, le mandataire ad hoc est désigné par l'autorité Judiciaire saisie à la requête de tout intéressé.

| A

Dans le cas de nue-propriété et d'usufruit, l'usufruitier représente de plein droit le nu-propriétaire. Son vote est indivisible.

En cas d'indivision d'un volume, les indivisaires devront désigner l'un d'entre eux comme mandataire commun.

Les membres de l'assemblée peuvent se faire représenter par un mandataire qui doit lui-même être membre de l'Association Foncière.

Avant chaque assemblée générale, le Président de l'Association Foncière constate les mutations intervenues depuis la dernière assemblée et modifie en conséquence l'état nominatif des membres de l'Association Foncière.

Article 8 - POUVOIRS

L'assemblée générale des propriétaires statuant dans les conditions de quorum et de majorité ci-après prévues, est souveraine pour toutes les questions comprises dans l'objet de l'Association Foncière.

Elle nomme le Président dont il sera parlé ci-après. Elle approuve ses comptes et sa gestion.

Elle se prononce sur la modification des statuts de l'Association Foncière, du Cahier de Charges et Servitudes et éventuellement de l'Etat Descriptif de Division en Volume.

Les décisions régulièrement prises obligent tous les membres de l'Association Foncière, même ceux qui ont voté contre la décision ou qui n'ont pas été présents ou représentés à la réunion.

Article 9 - CONVOCATION

L'assemblée générale est réunie chaque année, à titre ordinaire, et pour la première fois au cours de l'année qui suit sa constitution.

Elle peut être convoquée extraordinairement lorsque le Président, dont il sera parlé ci-après, le juge nécessaire.

En outre, elle doit être convoquée lorsque la demande écrite a été faite au Président par des membres de l'assemblée représentant au moins le quart des voix de l'ensemble.

Les convocations sont adressées par le Président aux membres de l'Assemblée, au moins quinze jours avant la réunion. Elles contiennent le jour, le lieu, l'heure de la réunion et l'ordre du jour. Elles sont adressées aux membres de l'Association Foncière, au domicile qu'ils ont fait connaître et sous pli recommandé ou remise contre récépissé.

Lorsque l'assemblée est convoquée sur la demande de membres représentant le quart au moins des voix de l'ensemble, ces membres indiquent au Président les questions à porter à l'ordre du jour et formulent les projets de résolution.

Dans cette même éventualité, le Président peut formuler, en outre, son propre ordre du jour et ses projets de résolution et les présenter distinctement.

La première assemblée appelée notamment à nommer le Président de l'Association Foncière devra être convoquée par la personne physique ou morale exerçant provisoirement les fonctions de Président, au plus tard dans l'année de la première vente d'un bien immobilier régi par le cahier des charges.

A défaut, tout propriétaire pourra provoquer par ordonnance, sur requête du Président du Tribunal de Grande Instance de la situation de l'ensemble immobilier, la réunion de cette assemblée.

Article 10 - VOIX

Chaque propriétaire de volume dispose d'un nombre de voix égal à sa participation dans les charges générales, lesquelles résulteront des tableaux de répartition des charges établis ainsi qu'il est prévu à l'article 19 ci-dessus.

La répartition des voix entre les propriétaires d'un même volume, si elle est nécessaire sera déterminée dans l'acte de subdivision du volume concerné.

Article 11 - MAJORITE

1°- Sauf les exceptions ci-après énoncées, les décisions de l'assemblée générale sont prises à la majorité des voix exprimées par les membres présents ou représentés, sans prise en compte des voix des membres s'étant abstenus ou s'étant exprimés par des votes blancs ou nuls.

2°- Lorsque l'assemblée est appelée à délibérer sur un projet de création de services ou d'équipements nouveaux, ses décisions sont prises à la majorité des deux/tiers des voix appartenant à tous les propriétaires, sans exception, même absents.

Au cas où l'assemblée, saisie d'un projet de résolution dont l'adoption requiert la majorité ci-dessus, n'a pas réuni des membres de l'assemblée disposant ensemble de cette majorité, il pourra être tenu une nouvelle assemblée, sur seconde convocation, et cette assemblée prendra sa décision à la majorité prévue au 1°- ci-dessus.

↑ P

3°- Lorsque l'assemblée est appelée à délibérer sur un projet de réparation ou de reconstruction, autre qu'à l'identique, par un propriétaire, ou de modification des présents statuts, ses décisions sont valablement prises à la majorité représentant les trois/quarts des voix de ses membres.

4°- Elle ne peut, sauf à l'unanimité des voix de ses membres, décider de modifier le Cahier de Charges et Servitudes.

Article 12 - TENUE DES ASSEMBLEES

L'assemblée est présidée par le Président, assisté d'un secrétaire de séance.

Il est tenu une feuille de présence contenant les noms, les prénoms et domiciles des personnes physiques, les dénominations, formes et sièges des personnes morales, membres de l'assemblée, présents ou représentés, et le nombre de voix auquel chacun d'eux a droit. Cette feuille est certifiée par les membres du Bureau de l'assemblée. Elle doit être communiquée à tout membre de l'association le requérant.

Article 13 - ORDRE DU JOUR

L'assemblée ne peut délibérer que sur les questions portées à l'ordre du jour.

Article 14 - DELIBERATIONS

Les délibérations sont inscrites par ordre de date sur un registre spécial, ouvert à cet effet et conservé par le Président.

Une copie du procès-verbal, certifiée par le Président, est adressée sous pli simple aux propriétaires ayant participé par eux-mêmes ou par un fondé de pouvoir aux travaux de l'Assemblée et ayant voté sur les résolutions présentées ou s'étant abstenus.

Elle est en revanche notifiée sous pli recommandé avec avis de réception aux propriétaires n'ayant pas participé aux travaux de l'assemblée, ou ayant voté contre les résolutions proposées.

Toutes copies à produire en justice ou ailleurs sont certifiées par le Président.

TITRE III - ADMINISTRATION

Article 15 - PRINCIPE

L'Association Foncière est administrée par un Président unique.

Article 16 - DESIGNATION

Le Président est élu par l'assemblée générale pour une durée n'excédant pas trois ans.

Il est révocable par l'assemblée générale.

Il est rééligible.

Tant que la première assemblée de l'Association appelée à nommer le Président n'aura pu être tenue, les fonctions et pouvoirs du Président seront exercés provisoirement par la Société requérante aux présentes.

Article 17 - POUVOIRS ET ATTRIBUTIONS DU PRESIDENT

Le Président a les pouvoirs les plus étendus dans le cadre et pour la réalisation de l'objet de l'Association Foncière ci-dessus défini.

Il a notamment, sans que cette énumération soit limitative, les pouvoirs suivants :

- Il administre, conserve et entretient tous les biens et éléments d'équipement définis au cahier des charges, comme bénéficiant aux propriétaires des volumes, ou certains d'entre eux.

- Il engage le personnel nécessaire à la conservation, à l'entretien et à la police des biens et équipements ci-dessus visés, ainsi qu'au gardiennage de l'ensemble immobilier, fixe les conditions de son emploi, le rémunère et le licencie.

- Il fait effectuer tous travaux d'entretien courant ou nécessaire,

- Il fait effectuer, sur décision de l'assemblée générale, tous travaux de création de biens communs nouveaux ou d'éléments d'équipement ; à cet effet, il conclut tous marchés, en surveille l'exécution et procède à leur règlement, dans les limites assignées, le cas échéant, par la décision de création,

- Il ouvre tous comptes en banque, les fait fonctionner au crédit et au débit, place et retire tous fonds,

- Il fait toutes opérations avec l'Administration des P.T.T, reçoit tous plis recommandés, lettres chargées, donne toutes décharges et signatures au nom de l'Association Foncière,

- Il conclut toutes conventions avec toutes administrations, collectivités locales et services concédés, reçoit toutes subventions, contracte tous engagements,

- Il établit seul et sans avoir à en référer préalablement à l'assemblée générale le budget des dépenses de l'Association Foncière,

| 

- Il procède à l'appel, auprès des propriétaires des volumes ou du représentant de leur organe de gestion, des fonds destinés à couvrir les dépenses de l'Association Foncière ; il recouvre les fonds,
- Il décide de l'engagement de toutes actions à l'égard de tous tiers et également des membres de l'Association, notamment pour assurer le respect du cahier des charges et des présents statuts,
- Il représente l'Association Foncière vis-à-vis des tiers et de toutes Administrations,
- Il représente l'Association Foncière en justice, tant en demande qu'en défense ; il transige, acquiesce et se désiste sur toutes actions.
- Il consent, sous sa responsabilité, toute délégation partielle, temporaire ou non, de ses pouvoirs.

TITRE IV - FRAIS ET CHARGES

Article 18 - DEFINITION ET REPARTITION

1° - Les frais et charges afférents à la réalisation de l'objet de l'Association Foncière, en ce compris les frais généraux, sont supportés par les membres de l'Association Foncière, dans les proportions déterminées au Cahier de charges et Servitudes de l'ensemble immobilier.

2° - Sont formellement exclues des charges de l'Association Foncière les dépenses entraînées par le fait ou la faute de l'un des membres de l'Association Foncière, soit d'une personne ou d'un bien dont l'un de ceux-ci est responsable.

Article 19 - PAIEMENT DES CHARGES

Les charges font l'objet d'appels adressés par le Président à chaque propriétaire ou copropriétaires, ainsi qu'il est prévu dans le Cahier de Charges et Servitudes.

Par dérogation au principe ci-dessus, lorsque des lots de volumes seront soumis au statut de la copropriété, les appels pourront être adressés au syndic de copropriété, ce dernier étant chargé du recouvrement dans le cadre du mandat ci-après stipulé.

Ces appels sont faits, soit avec envoi d'un compte de dépenses effectuées, soit en fonction de la prévision budgétaire établie par le Président et approuvée par l'Assemblée.

Article 20 - PAIEMENT ET RECOUVREMENT DES DEPENSES

1 A

Le Président est chargé du recouvrement auprès de ses membres des sommes dues à l'Association Foncière ; il assure le paiement des dépenses.

Lorsque des lots de volumes seront soumis au statut de la copropriété, le Président aura, s'il le souhaite, la faculté d'adresser aux différents syndics de copropriété les appels de fonds. Ces derniers procédant alors au recouvrement des charges auprès des différents copropriétaires au nom et pour le compte de l'Association Foncière Urbaine Libre dans le cadre d'un mandat d'intérêt commun qui est expressément stipulé.

Huit jours après une mise en demeure restée infructueuse, adressée par lettre recommandée aux membres de l'Association Foncière qui ne sont pas à jour dans leur paiement, les sommes dues par eux portent intérêt au taux légal en matière civile.

Compétence est donnée à Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance du lieu de situation des immeubles, statuant en référé pour autoriser l'Association Foncière, si celle-ci juge opportun de le demander, à prendre toutes mesures pour l'application de l'alinéa précédent.

Tout propriétaire est responsable tant de sa propre cotisation que de celle de celui dont il tient son droit de propriété. Il peut donc être poursuivi directement par le seul fait de son acquisition, pour le paiement des arriérés dus par ses auteurs.

Conformément aux dispositions de l'article L.322-9 alinéa 1 du Code de l'urbanisme ci-après littéralement reproduit, les créances de toute nature sont garanties par une hypothèque légale.

"Les créances de toutes natures exigibles d'une association foncière urbaine à l'encontre d'un associé, qu'il s'agisse de provisions ou de paiements définitifs, sont garanties par une hypothèque légale sur les immeubles de l'associé compris dans le périmètre de l'association. Les conditions d'inscription et de mainlevée de cette hypothèque sont celles qui sont prévues à l'article 19 de la loi n.65-557 du 10 Juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis."

Article 21 - BUDGET - PROVISION

Le Président fait approuver par l'Assemblée, en réunion ordinaire, le projet de budget de l'année en cours. L'assemblée générale fixe également le montant de la dotation à constituer pour couvrir les dépenses budgétaires.

En cas d'extrême urgence, le Président peut prendre les mesures indispensables, mais il est tenu de convoquer une assemblée générale extraordinaire dans le délai maximum de quinze jours.

Article 22 - MUTATION

Chaque propriétaire ou copropriétaire s'engage, en cas de mutation, à imposer à ses acquéreurs l'obligation de prendre ses lieu et place dans l'Association Foncière.

Conformément aux dispositions de l'article L 322-9 alinéa 2 du Code de l'urbanisme.

"Lors de la mutation à titre onéreux d'un bien compris dans une association foncière urbaine, avis de la mutation doit être donné, dans les conditions prévues à l'article 20 de la loi précitée n°65-557 du 10 Juillet 1965, à l'association qui peut faire opposition dans les conditions prévues audit article pour obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire."

TITRE V - DISPOSITIONS DIVERSES

Article 23 - CARENCE DE L'ASSOCIATION FONCIERE

En cas de carence de l'Association Foncière pour l'un quelconque de ses objets, un syndic judiciaire peut être désigné d'office par le Président du Tribunal de Grande Instance, à la requête d'un membre de l'Association Foncière.

Article 24 - DISSOLUTION

La dissolution de l'Association ne peut intervenir que dans l'un des deux cas ci-après :

- disparition totale de l'objet défini à l'article 3,
- approbation par l'Association Foncière d'un autre mode de gestion.

La décision de dissolution est prise à l'unanimité des voix des membres de l'Association Foncière.

TITRE VI - CONSTITUTION - POUVOIRS POUR PUBLIER

Article 25 - CONSTITUTION ET NAISSANCE

La constitution de la présente association résulte de l'établissement des statuts et de la première vente de biens immobiliers dépendant de l'ensemble immobilier régi par le Cahier de Charges et Servitudes.

Article 26 - POUVOIRS POUR PUBLIER

Pour faire publier les présentes après constitution de l'Association Foncière dans un des journaux d'annonces légales du département, et pour remettre à Monsieur le Préfet un extrait des présentes, conformément à l'article 8 de l'ordonnance n° 2004-632 du 1^{er} juillet 2004, pouvoirs sont donnés au porteur d'un extrait ou d'une copie authentique ou d'une copie certifiée conforme des présentes.

Article 27 - ELECTION DE DOMICILE

Les propriétaires demeureront soumis, pour tous les effets des présentes, à la juridiction du Tribunal de Grande Instance du lieu de situation de l'ensemble immobilier.

CINQUIEME PARTIE – DISPOSITIONS FINALES

EXECUTION DES OBLIGATIONS

La réalisation, l'entretien, l'usage, la modification et la pérennité de l'ensemble immobilier objet des présentes suppose nécessairement le respect et la mise en œuvre de l'ensemble des obligations résultant du présent acte.

En conséquence, l'exécution de toutes les obligations résultant directement ou indirectement du présent acte constituant ou qui constitueraient des obligations de faire ou de ne pas faire de la part de toute personne soumise directement ou indirectement aux stipulations du présent acte ne seront pas soumises à l'application des dispositions de l'article 1142 du code civil qui prévoit : « Toute obligation de faire ou de ne pas faire se résout en dommages et intérêts en cas d'inexécution de la part du débiteur ».

L'ensemble de ces obligations devra impérativement s'exercer en nature.

PUBLICITE FONCIERE

Le présent état descriptif de division en lots de volume sera publié au PREMIER Bureau des Hypothèques de NANTERRE, conformément aux dispositions légales relatives à la publicité foncière.

Il en sera de même de toutes modifications pouvant être apportées par la suite au présent état descriptif.



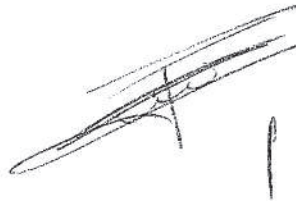
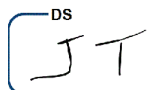
DS
JT

POUVOIRS POUR PUBLICITE FONCIERE

Pour l'accomplissement des formalités de publicité foncière, les parties agissant dans un intérêt commun, donnent tous pouvoirs nécessaires à tout clerc habilité et assermenté de la Société Civile Professionnelle dénommée en tête des présentes, à l'effet de faire dresser et signer tous actes complémentaires ou rectificatifs pour mettre le présent acte en concordance avec les documents hypothécaires, cadastraux ou d'état civil.

ELECTION DE DOMICILE

Le requérant fait élection de domicile en son siège sus indiqué.

A handwritten signature in black ink, consisting of several overlapping strokes, positioned above a vertical line.A small logo consisting of the letters 'DS' in a square box with a stylized signature inside.A small logo consisting of the letters 'DS' in a square box with the letters 'JT' written inside.

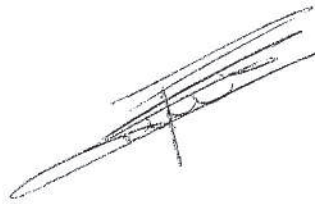
DONT ACTE
Paraphes

Comprenant :

- ~~o~~ renvoi approuvé
- ~~o~~ barre tirée dans des blancs
- ~~o~~ ligne entière rayée
- ~~o~~ chiffre rayé nul
- ~~o~~ mot nul



Et après lecture faite, les parties ont signé le présent acte avec le
Notaire soussigné.



**DIXIEME MODIFICATION : MODIFICATIONS APPORTEES AUX
STATUTS DE L'AFUL**

Les requérants sont convenus d'apporter aux statuts de l'AFUL les modifications suivantes :

L'article 3 – OBJET est modifié comme suit :

ARTICLE 3 - OBJET

Cette Association Foncière a pour objet :

- la propriété, la garde, la gestion et l'entretien des ouvrages et aménagements d'intérêt collectif, leur amélioration et la création de tous nouveaux aménagements d'intérêt collectif notamment l'acquisition de tout immeuble ou par l'exécution de tous travaux,

- le transfert au profit de l'Association Foncière Urbaine Libre de la propriété des lots de volume numéro 11, 13 et 85 qui se fera à titre gratuit, et fera l'objet d'un acte notarié à la demande des sociétés requérantes, du propriétaire desdits lots ou de l'Association Foncière Urbaine Libre, laquelle ne pourra en aucun cas refuser la propriété de ces lots.

- le contrôle de l'application du cahier des charges de l'ensemble immobilier,

- la gestion, l'entretien, la réparation, la réfection et la police des biens à usage commun nécessaires ou utiles pour la bonne jouissance des propriétaires, dès leur mise en service, et la conclusion de tous contrats et conventions relatifs à l'objet de l'Association Foncière Urbaine Libre, étant ici précisé que ladite association assurera cette mission tant sur les volumes dont elle aura la propriété que sur ceux à usage commun entre deux ou plusieurs propriétaires présentant en conséquence une utilité pour ces propriétaires.

- la répartition des dépenses de gestion et d'entretien entre ses membres et leur recouvrement,

- et, d'une façon générale, toutes opérations financières, mobilières et immobilières concourant aux objets ci-dessus définis, notamment la réception de toutes subventions et la conclusion de tous emprunts.

**IL N'EST APPORTE AUCUNE AUTRE MODIFICATION A L'ETAT
DESCRIPTIF DE DIVISION EN VOLUMES, AU CAHIER DES CHARGES ET AUX
STATUTS DE L'AFUL OBJETS DE L'ACTE EN DATE DU 9 JUNI 2006 ET DE
L'ACTE MODIFICATIF EN DATE DU 27 OCTOBRE 2006.**

Annexe : REPARTITION DES CATEGORIES DE CHARGES

Pour se conformer aux dispositions impératives de l'article L 145-40-2, issu de la loi n° 2014-626 du 18 juin 2014, applicable aux contrats renouvelés à compter du 01^{er} septembre 2014, il est précisé que les réparations, travaux, charges, impôts, taxes et redevances seront répartis entre le BAILLEUR et le PRENEUR conformément au tableau suivant.

Il est en outre précisé que les catégories de charges, impôts, taxes et redevances liés au bail sont les suivantes :

- Nettoyage
- Elimination des déchets
- Fonctionnement et entretien immeuble
- Liaisons mécaniques
- Espaces verts
- Sécurité incendie
- Climatisation
- Fonctionnement
- État et collectivité
- Honoraires de gestion
- Travaux

Attention, d'autres catégories de charges locatives peuvent être rajoutées en fonction de la configuration de l'immeuble.

CATEGORIE	SOUS-CATEGORIE	DESCRIPTIF	Bailleur	Preneur
NETTOYAGE		Frais de nettoyage intérieur et extérieur de l'immeuble		X
ELIMINATION DES DECHETS		Collecte, enlèvement et traitement des déchets		X
FONCTIONNEMENT ET ENTRETIEN IMMEUBLE	Accès	Gestion des accès à l'immeuble : entretien, fonctionnement et contrôle des portes, rideaux, grilles, barrières automatiques		X
	Autres équipements	Fonctionnement et entretien du réseau téléphonique et d'équipements spécifiques		X
	Carnet Hygiène et environnement	Audits annuels des bureaux de contrôle et analyses ponctuelles ou récurrentes liées au suivi du carnet hygiène et environnement (air, eau, légionnelle, plomb, divers ayant un impact sur la santé)		X

	Dératisation désinsectisation	Prestations de Dératisation Désinsectisation Désinfection Dénidification,		X
FONCTIONNEMENT ET ENTRETIEN IMMEUBLE	Éclairage intérieur	Alimentation et maintenance des moyens d'éclairage intérieurs et extérieurs de l'immeuble		X
	Sanitaires	Tous frais ou produits liés à l'entretien et au fonctionnement des sanitaires : nettoyage, régie, consommations d'eau, recettes...		X
	V.R.D Canalisations	Entretien des réseaux de distribution d'eau potable et d'évacuation des eaux usées, eaux vannes ou pluviales, jusqu'au collecteur égout ou fosses de relevage : y compris tuyauterie, vidange des bacs de décantation, vérification des disconnecteurs, curage des réseaux. Entretien des espaces de voirie extérieure ou intérieure		X
	Second œuvre	Maintenance des portes (serrures), fenêtres, revêtements de sols, muraux, plafonds, toitures, terrasses, façades		X
LIAISONS MECANIQUES	Ascenseurs	Entretien et contrôles réglementaires des ascenseurs (machinerie et équipements)		X
	Nacelles	Entretien et contrôles réglementaires des nacelles ou élévateurs de personnes		X
	Monte Charges	Entretien et contrôles réglementaires des monte- charges (machinerie et équipements)		X

ESPACES VERTS		Entretien des espaces verts intérieurs en ce y compris la décoration d'ambiance et éventuellement les fleurs et les plantes, frais de jardinage Entretien des espaces verts extérieurs, frais de jardinage		X
SECURITE INCENDIE	Détection	Entretien des systèmes de détection incendie (SSI) : têtes de détection, centrale de détection		X
	Prévention	Contrat de personnel de sécurité, contrôles réglementaires		X
	Sprinklers	Entretien des sprinklers : triennales, autres ...		X
	Portes coupe-feu	Entretien et contrôle réglementaire des portes coupe-feu		X
	Communications	Achat/remplacement/entretien des équipements de télécommunication, abonnements spécifiques		X
	Extincteurs	Achat/remplacement/entretien des extincteurs		X
	Désenfumage et détection CO	Entretien des systèmes de désenfumage et de détection CO		X
CLIMATISATION	Climatisation chaud	Entretien et fonctionnement des appareils pour production de chaleur ou charges liées à un contrat spécifique avec concessionnaire		X
	Climatisation froid	Entretien et fonctionnement des appareils liés à la production de froid : tours aéro, dry-coolers, distributions d'eau du génie climatique, installations de traitement d'air (éjecto convecteurs, batteries terminales et modulines) Ou charges liées à un contrat spécifique avec concessionnaire		X
	Ventilation	Maintenance des équipements de ventilation		X

FONCTIONNEMENT	Gestion administrative	Assurances de l'immeuble valeur reconstruction à neuf		X
ETAT ET COLLECTIVITES	Taxes et redevances	Impôts fonciers, taxes et redevances liés à l'immeuble dont le bailleur est redevable légal		X
		Taxe sur les ordures ménagères		X
		Taxe sur les Bureaux, Commerces, Locaux de stockage		X
HONORAIRES DE GESTION	Honoraires	Honoraires de gestion locative	X	
		Honoraires de gestion technique		X
		Honoraires liés au Décret Tertiaire	X	X
TRAVAUX	Grosses réparations de l'article 606 du code civil		X	
	Remplacement des gros équipements (ascenseurs, installations électriques, climatisation, chauffage ...)		X	
	Remplacement des fenêtres, huisseries et portes		X	
	Réfection totale des peintures, revêtement sol, ravalement des façades		X	
	Tous travaux de mise en conformité de l'immeuble et des équipements avec les lois, règlements et prescriptions administratives		X	
	Tous travaux de réparations locatives telles que définies à l'article 1754 du code civil et au décret n°87-712 du 26 août 1987			X

DS
JT

DS
†

**Adresse Immeuble**

54-78 rue d'Estienne d'Orves
42-46 rue Camille Saint Saëns
92500 RUEIL MALMAISON

Rappel caractéristiques sommaires

Année de construction : 2006-2010
Surface : 4 800 m²
Nombre de niveaux : 2
Parking : 200 places

PLAN PLURIANNUEL ESTIMATIF DE TRAVAUX
Sur les exercices N-3 / N+3

DESCRIPTIF DES TRAVAUX	MONTANT TOTAL HT	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Peinture sols parkings	-						25 000,00	
Rénovation peinture esaclier/ascenseurs	15 000,00							15 000,00
Changement blocs de secours parking	1 666,66	1 666,66						
Remplacement de l'éclairage du parking par éclairage moins énergiivore	18 000,00		18 000,00					
Remplacement ascenseur	70 000,00					35 000,00	35 000,00	
TOTAL	104 666,66	1 666,66	18 000,00	-	-	35 000,00	60 000,00	

Le plan pluriannuel se met à jour en fonction des audits commandés et l'appréhension progressive des enjeux techniques, financiers, juridiques et de l'évolution de la réglementation, C'est un support de travail qu'il convient de modifier en fonction des attentes et des contraintes.

Il est rappelé que la loi ELAN, loi portant Evolution du logement de l'Aménagement et du Numérique sera incessamment publiée au Journal Officiel.

Une partie de cette loi vise la rénovation énergétique des bâtiments ou partie de bâtiments tertiaires prévoyant des obligations d'un audit pour au plus tard 2020 et d'une remontée dans la performance énergétique pour au plus tard 2030

Cette loi renvoie à deux décrets d'application pas encore publiés

Il est possible que lorsqu'ils seront publiés, ils impactent et complètent les travaux à réaliser dans les trois années à venir.

Dès qu'il en aura connaissance, le Bailleur en informera le Preneur

DS
JT

DS
JT

ANNEXE

« RGPD »

TRAITEMENT DE DONNEES A CARACTERE PERSONNEL

1. Définitions

Pour les besoins de la présente annexe :

- (1) Le terme « **Données à caractère personnel** » ou « **Données** » recouvre toute information relative à une personne physique identifiée ou susceptible d'être identifiée, directement ou indirectement, notamment par référence à un identifiant ou à un ou plusieurs éléments spécifiques qui lui sont propres ;
- (2) Le terme « **Lois sur la Protection des Données** » désigne la réglementation en vigueur applicable au traitement des données à caractère personnel et, en particulier la loi n°78-17 du 6 janvier 1978 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés et le Règlement européen n°2016/679 du 27 avril 2016 relatif à la protection des personnes physiques à l'égard du traitement des données à caractère personnel (« **RGPD** ») ;
- (3) Le terme « **Personne concernée** » désigne toute personne physique identifiée ou identifiable dont les Données à caractère personnel font l'objet d'un traitement ;
- (4) Le terme « **Responsable de traitement** » désigne la personne physique ou morale, l'autorité publique, le service ou un autre organisme qui, seul ou conjointement avec d'autres, détermine les finalités et les moyens du traitement ;

2. Traitement de Données à caractère personnel - Catégories de données collectées

Dans le cadre de l'exécution du Bail, le Bailleur, par l'intermédiaire de la société ADV GESTION

agissant en tant que Responsable de traitement, est notamment susceptible de collecter, directement auprès du Preneur ou auprès de tiers autorisés, les catégories de Données à caractère personnel suivantes :

- Des données d'identification : nom, prénom ;
- Des coordonnées professionnelles : SIREN, adresse, numéro de téléphone, email, Kbis;
- Des données économiques et financières : RIB, historique et état des paiements, modes de paiement du loyer ;
- Les données transmises par le Preneur lors des demandes d'intervention technique ;
- Plus généralement, toutes les informations que le Preneur est amené à fournir au Bailleur dans le cadre de l'exécution du contrat.

Le Bailleur est également susceptible de collecter, dans le cadre de l'exécution du Bail, certaines Données à caractère personnel relatives aux collaborateurs du Preneur, ses agents, ses mandataires et/ou ses sous-traitants autorisés, notamment les catégories de données suivantes :

- Des données d'identification : nom, prénom, photographie, image (vidéosurveillance)
- Vie professionnelle : nom de l'entreprise des utilisateurs de badge d'accès, date de validité, échéance du contrat de travail, zones d'accès autorisées ;

DS
JT

DS
†

- Données de déplacement : les zones accédées, heures d'accès ;
- Toutes les informations que le Preneur est amené à fournir au Bailleur dans le cadre de l'exécution du contrat.

Le Preneur s'engage à informer ses collaborateurs, agents, mandataires, prestataires ou sous-traitants auprès desquels les Données sont collectées,

3. Finalités des traitements

Le Bailleur collecte ces Données à caractère personnel notamment pour les finalités suivantes :

- Pour préparer et rédiger le Bail ou prendre toutes mesures précontractuelles nécessaires ;
- Pour réaliser et suivre l'exécution du Bail, notamment afin d'effectuer la facturation et l'encaissement des loyers, l'envoi des appels de charges, la gestion administrative et technique de l'immeuble ;
- Pour assurer la sécurité des biens et personnes dans l'immeuble notamment le contrôle des accès des usagers et la vidéosurveillance ;
- Pour effectuer des contrôles relatifs à la lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme ;
- Pour réaliser des études statistiques ;
- Pour satisfaire aux obligations légales et réglementaires.

4. Légalité des traitements

Le Bailleur traite les Données à caractère personnel dans le respect des Lois sur la Protection des Données.

Les Données ne seront collectées et traitées par le Bailleur que si une base juridique appropriée et pertinente le permet.

Le Bailleur ne traite les Données à caractère personnel que si ce traitement est nécessaire à l'exécution du Bail ou à l'exécution de mesures précontractuelles prise à la demande du Preneur, sur la base de l'intérêt légitime du Bailleur ou d'un tiers ou sur la base d'une obligation légale ou réglementaire.

5. Destinataires des données

Les Données collectées sont celles strictement nécessaires et indispensables aux finalités énoncées ci-dessus et sont destinées aux services concernés du Bailleur, à ses sociétés affiliées ainsi qu'à ses éventuels prestataires et sous-traitants.

Le Bailleur peut notamment communiquer les Données du Preneur aux tiers autorisés suivants :

- Toute entité contrôlée par la société ADV GESTION ;
- des notaires, des établissements bancaires ou des avocats pour les besoins de l'exécution du présent Bail ;
- des prestataires informatiques, à des fins d'hébergement des données ou des documents en lien avec l'exécution du présent Bail ;

^{DS}
JT

^{DS}
†

- aux prestataires en charge de la facturation et du recouvrement des loyers à des fins d'exécution du Bail ;
- aux prestataires de la maintenance et de sécurité de l'immeuble.

Le Bailleur est également susceptible de partager les informations du Preneur :

- en réponse à une demande de renseignements provenant d'une autorité compétente, estime que la communication de ces informations est légale ou requise par une loi, un règlement applicable ou dans le cadre d'une procédure judiciaire ;
- Avec des représentants des forces de l'ordre, des autorités judiciaires ou administratives ou d'autres tiers habilités.

Si l'activité du Bailleur venait à être cédée ou fusionnée à une autre société, le Preneur est également informé que ses Données pourront être divulguées aux conseillers du Bailleur, ainsi qu'à tout acquéreur potentiel et à ses conseillers, et être transférées aux nouveaux cessionnaires ou bénéficiaires de l'activité. Les Données collectées ne peuvent pas faire l'objet de transferts en dehors de l'Espace Economique Européen. Le Preneur peut obtenir davantage d'information sur ces garanties mises en place en s'adressant au Bailleur ou à son mandataire de gestion dont les coordonnées sont indiquées ci-après.

6. Durée de conservation des données

Les données du Preneur seront conservées pendant une période qui n'excèdera pas celle qui est nécessaire à l'accomplissement des finalités énoncées dans la présente clause, et notamment :

- Pendant toute la durée du Bail augmentée d'une durée de cinq (5) ans, notamment pour les données d'identification, les coordonnées professionnelles, les données économiques et financières, les données transmises lors des demandes d'intervention technique ;
- Pendant une durée de cinq (5) ans à compter de la cessation des relations entre le Bailleur et le Preneur, pour les données collectées dans le cadre de la lutte contre le blanchiment d'argent et le terrorisme ;
- Pendant une durée maximale de trois (3) mois, pour les données de déplacement collectées dans le cadre du contrôle d'accès ;
- Pendant une durée de trente (30) jours, pour les images de vidéosurveillance ;

Si les données collectées par le Bailleur ne sont plus nécessaires aux finalités énoncées au Bail, elles seront régulièrement effacées à moins qu'il ne soit nécessaire de les conserver plus longtemps pour assurer le respect des obligations de conservation légales, comptables et fiscales pour la conservation des preuves pendant les délais de prescription applicables, pour l'exercice des droits du Bailleur en cas d'action contentieuse ou judiciaire pendant toute la période de la procédure ou de l'enquête.

7. Les droits des Personnes concernées

Toute Personne concernée dispose d'un droit d'accès, d'interrogation, de rectification ou d'effacement, de limitation du traitement de ses données, d'un droit d'opposition et de portabilité de ses données ainsi que du droit de définir des directives relatives au sort de ses données après son décès. Pour l'ensemble des traitements réalisés dans le cadre du Bail dont le Bailleur est Responsable de traitement, ces droits peuvent être exercés par courrier postal accompagné de la copie d'un titre d'identité à l'attention du mandataire de gestion du Bailleur, la société ADV GESTION

Toute Personne concernée dispose également du droit d'introduire une réclamation auprès de la Commission Nationale de l'Informatique et des libertés.

8. Obligations et responsabilité des Parties

Chacune des Parties demeure seule et pleinement Responsable des traitements mis en œuvre par elle-même, ses propres prestataires ou sous-traitants.

Chaque Partie s'engage, tant pour elle-même que pour son personnel, ses mandataires, ses prestataires et ses sous-traitants, à respecter la confidentialité des Données à caractère personnel qui lui seraient transmises dans le cadre de l'exécution du Bail ainsi qu'à veiller à ce que les personnes ayant accès aux Données à caractère personnel s'engagent à respecter la confidentialité ou soient soumises à une obligation légale ou contractuelle appropriée de confidentialité et reçoivent la formation nécessaire en matière de protection des données à caractère personnel.

DS
JT

DS
4

ANNEXE

ANNEXE ENVIRONNEMENTALE

**Conforme au décret tertiaire
Et au diagnostic de performance énergétique**

Immeuble

.....

^{DS}
JT

^{DS}
+

- SOMMAIRE -

- 1. OBJET ET PORTEE DE L'ACCORD**
- 2. PARTAGE DES INFORMATIONS ET DES DONNEES**
- 3. COLLABORATION POUR L'AMELIORATION DE LA PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE**
- 4. LE COMITE DE PILOTAGE ET DE SUIVI ENVIRONNEMENTAL DE L'IMMEUBLE
(CI-APRES LE « COMITE »)**
- 5. CONFIDENTIALITE DES INFORMATIONS**

DS
JT

DS
†

1. OBJET ET PORTEE DE L'ACCORD

1.1 A compter de la Date de prise d'Effet du présent Bail régularisé en date de ce jour, le Preneur occupe les Locaux Loués (ci-après dénommé l' « Immeuble ») sis à RUEIL MALMAISON (92500) 78 rue d'Estienne d'Orves appartenant au Bailleur.

1.2 Conformément à l'article L125-9 du Code de l'Environnement, ainsi qu'aux articles R137-1 à R137-3 du Code de la Construction et de l'Habitation, le Bailleur et le Preneur acceptent de collaborer pour améliorer la performance environnementale de l'Immeuble.

Il est également rappelé que la loi ELAN a fondamentalement modifié les obligations en matière de rénovation énergétique du patrimoine tertiaire et notamment l'article 175 de ladite loi intégrée dans l'article L.111-10-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, renvoyant au décret du 23 juillet 2019 relatif aux obligations d'actions de réduction de la consommation d'énergie finale dans les bâtiments à usage tertiaire et notamment les articles R. 131-38-1 à R.131-44-1 du Code de la Construction et de l'Habitation.

En conséquence, les Parties ont décidé de se rapprocher afin de coordonner leurs approches en matière environnementale et d'échanger sur les voies de progrès en ce domaine et notamment de voir les conditions dans lesquelles, elles pourront respecter les nouvelles obligations issues de la loi, entrées en application depuis le 1^{er} octobre 2019 et imposant des mesures de vérifications énergétiques et environnementales depuis le 1^{er} janvier 2020 pour communiquer vers une plate-forme informatique à savoir l'observatoire de la performance énergétique, de la rénovation et des actions du tertiaire dite « OPERAT »

Cette plate-forme est mise en place pour permettre aux propriétaires et aux Preneurs à bail de répondre aux dispositions prévues aux articles L.111-1-10-3 et R.131-38 à R.131-44 du Code de la Construction et de l'Habitation.

1.3 Les Parties acceptent de prendre les mesures d'amélioration qui seront déterminées d'un commun accord dans le cadre du Comité prévu ci-après et en exécution des présentes et de mettre au point entre elles les moyens permettant de respecter les nouvelles obligations légales et réglementaires.

1.4 Le présent accord n'est pas supplétif du bail ou ne se substitue pas au bail et a la même valeur que le bail et il s'agit d'une condition déterminante sans laquelle le bail n'aurait pas été signé.

1.5 En cas d'évolution de la réglementation en matière de performance environnementale les Parties conviennent de se réunir pour déterminer ensemble les conditions d'évolution du présent accord.

2. PARTAGE DES INFORMATIONS ET DES DONNEES

2.1 Chacune des Parties communique lors du premier Comité de Pilotage et de suivi Environnemental, la liste et le descriptif des équipements techniques dont il a la gestion, et relatifs au traitement des déchets, au chauffage, au refroidissement, à la ventilation et à l'éclairage (ci-après dénommés « les Equipements ») et notamment les obligations telles que visées dans l'article R. 131 – 41, informations à communiquer avant fin 2020.

Chaque année, à partir de 2022 sont transmises au plus tard le 30 septembre, les données relatives à l'année précédente et pour la première fois les données également de l'année 2020 qui ne peut être choisie comme année de référence.

DS
JT

DS
3/6

Etant rappelé que dans le présent bail, les parties ont opté pour une communication annuelle de ces éléments

- 2.2** Chacune des Parties accepte de communiquer à l'autre l'ensemble des informations en sa possession relatif à l'Immeuble et concernant :
- La consommation d'électricité,
 - La consommation de gaz (le cas échéant),
 - La consommation de toute autre source d'énergie,
 - La consommation d'eau,
 - La gestion des déchets,

Ces données et informations seront communiquées au moins deux (2) fois par an, au 30 juin et au 31 décembre de chaque année entre les parties et sur la plate-forme OPERAT dans les conditions prévues à l'article 2.1 de la présente annexe ;

- 2.3** Ces données et informations seront communiquées selon une méthodologie et sous une forme qui seront déterminées conjointement dans le cadre du Comité de Pilotage et de suivi Environnemental de l'Immeuble et du présent bail et le cas échéant adaptées dans la perspective de disposer de données exploitables de la façon la plus efficace possible.
- Sachant que toutes les obligations de l'article R.131 – 39 – 1 à R.131-40-1 seront collectées mensuellement par chacune des parties pour être communiquées au plus tard le 1^{er} septembre de l'année suivant les renseignements à collecter sur la plate-forme informatique selon les modalités prévues dans le cadre du comité de suivi.

3. COLLABORATION POUR L'AMELIORATION DE LA PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE

Les Parties conviennent de collaborer en vue d'améliorer la performance environnementale de l'Immeuble et des Locaux Loués, notamment dans les domaines suivants :

- Energie
- Déchets
- Eau,
- Qualité de l'air intérieur

sans que cela ne s'apparente à une obligation de résultat, mais à l'obligation d'utiliser tous les moyens permettant, selon les obligations de la loi de remontée dans la performance énergétique et environnementale du bâtiment et /ou des parties de bâtiment mais simplement à un objectif commun des Parties, le respect de la loi et du décret.

4. LE COMITE DE PILOTAGE ET DE SUIVI ENVIRONNEMENTAL DE L'IMMEUBLE (CI-APRES LE « COMITE »)

- a. Les Parties mettront en place un Comité qui se réunira au moins une (1) fois par an, en début des 1^{er} ou 2^{ème} semestre de chaque année, ou plus souvent si les **circonstances l'exigent à la demande de l'une des Parties.**

DS
JT

DS
†

4.1- A

Les parties se réuniront pour la première année au plus tard le 30 septembre 2022 pour analyser ensemble les éléments qu'ils ont pu recueillir et voir les conditions dans lesquelles celles-ci seront communiquées sur la plate-forme dans le respect de l'article R. 131-41.

4.1-B

Les parties prévoient que la convocation pour la mise en place et l'évolution de ce comité de pilotage sera effectuée à la demande de la partie la plus diligente et que s'il apparaissait que l'autre partie n'entendait pas y participer, il y sera passé outre et la partie la plus diligente se réserve la possibilité de demander le respect de ce comité de pilotage devant le juge des référés.

4.2 Le Comité sera composé au moins d'un représentant du Bailleur et d'un représentant du Preneur, auxquels pourront être invité à participer à titre consultatif le gestionnaire de l'Immeuble, ainsi que de toute société d'entretien et/ou de maintenance employée par le Bailleur ou le Preneur ou de toute autre personne impliquée ponctuellement ou non dans le fonctionnement ou la gestion de l'Immeuble.

Toute décision prise par le Comité sera prise d'un commun accord entre les Parties.

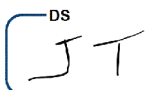
4.3 Le Comité sera chargé :

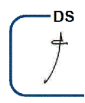
(a) d'étudier :

- les données et informations mises en commun par les Parties conformément à l'article 2 ci-dessus,
- toute proposition de modification apportée à l'Immeuble émanant d'une des Parties, ainsi que son impact sur la performance environnementale de l'Immeuble et/ou des Locaux Loués,
- toute évolution technique qui pourrait être prise en compte pour l'amélioration de la performance environnementale de l'Immeuble,

(b) de produire un bilan, établi à minima annuellement, qui :

- contiendra un résumé de la consommation de l'eau, de l'énergie, de la gestion des déchets et de l'évolution de la qualité de l'air,
- décrira les progrès réalisés,
- Le cas échéant, proposera les mesures correctives afin d'améliorer la performance environnementale de l'Immeuble et des Locaux Loués.
- Tous ces documents étant élaborés dans le respect de la loi ELAN, de son décret d'application et de l'arrêté relatif aux obligations d'action de réduction des consommations d'énergie finale dans des bâtiments à usage tertiaire.

 DS
JT

 DS

- (c) d'élaborer, sur la base du bilan établi, un plan de gestion environnementale (ci-après le « Plan de Gestion Environnementale ») en vue d'améliorer la performance énergétique et environnementale portant sur :
- la maîtrise de la consommation d'énergie, de l'émission de gaz à effet de serre, de la consommation d'eau, de la gestion des déchets dans l'Immeuble et du maintien de la qualité de l'air,
 - l'augmentation, lorsque cela est possible, de l'utilisation d'Equipements basés sur des technologies à moindre empreinte environnementale et des énergies renouvelables
 - Etant rappelé que l'article L.111-10-3-1 prévoit que l'objectif est de parvenir à une réduction de la consommation d'énergie finale pour l'ensemble des bâtiments soumis à l'obligation d'au moins 40 % en 2030 ; 50 % en 2040 et 60 % en 2050 par rapport à 2010.
- 4.4 Il est ici précisé que toute décision validée par le Comité qui aurait une incidence sur les dispositions financières du Bail devra faire l'objet d'un avenant ; les décisions du Comité ne remettant pas en cause les clauses du bail en elles-mêmes.
- 4.5 Chaque Partie communiquera à l'autre Partie les coordonnées des personnes de sa société ou de ses prestataires chargés de la gestion, de l'entretien ou de la maintenance, qui pourront être contactées pour les questions intéressant les performances environnementales de l'Immeuble.
- 4.6 Il est rappelé que toutes ces données permettront également l'élaboration du nouveau DPE pour l'avenir tel que prévu dans les deux décrets publiés au JO du 18 décembre – texte 40 et 41

5. CONFIDENTIALITE DES INFORMATIONS

Chaque Partie accepte que les informations communiquées à l'autre aux termes de l'article 2 ne puissent être utilisées que dans le but de l'exécution de cet accord, à l'exclusion de tout autre objectif. Chaque Partie accepte de garder ces informations confidentielles et de ne pas les communiquer à un tiers (à l'exception des prestataires de l'Immeuble qui auraient besoin de ces informations en vue d'exécuter la présente annexe) , sauf si la levée de confidentialité est imposée par la loi, si elle résulte du consentement écrit de l'autre Partie ou encore en cas de cession par le Bailleur de l'Immeuble ou de cession par le Preneur du Bail.

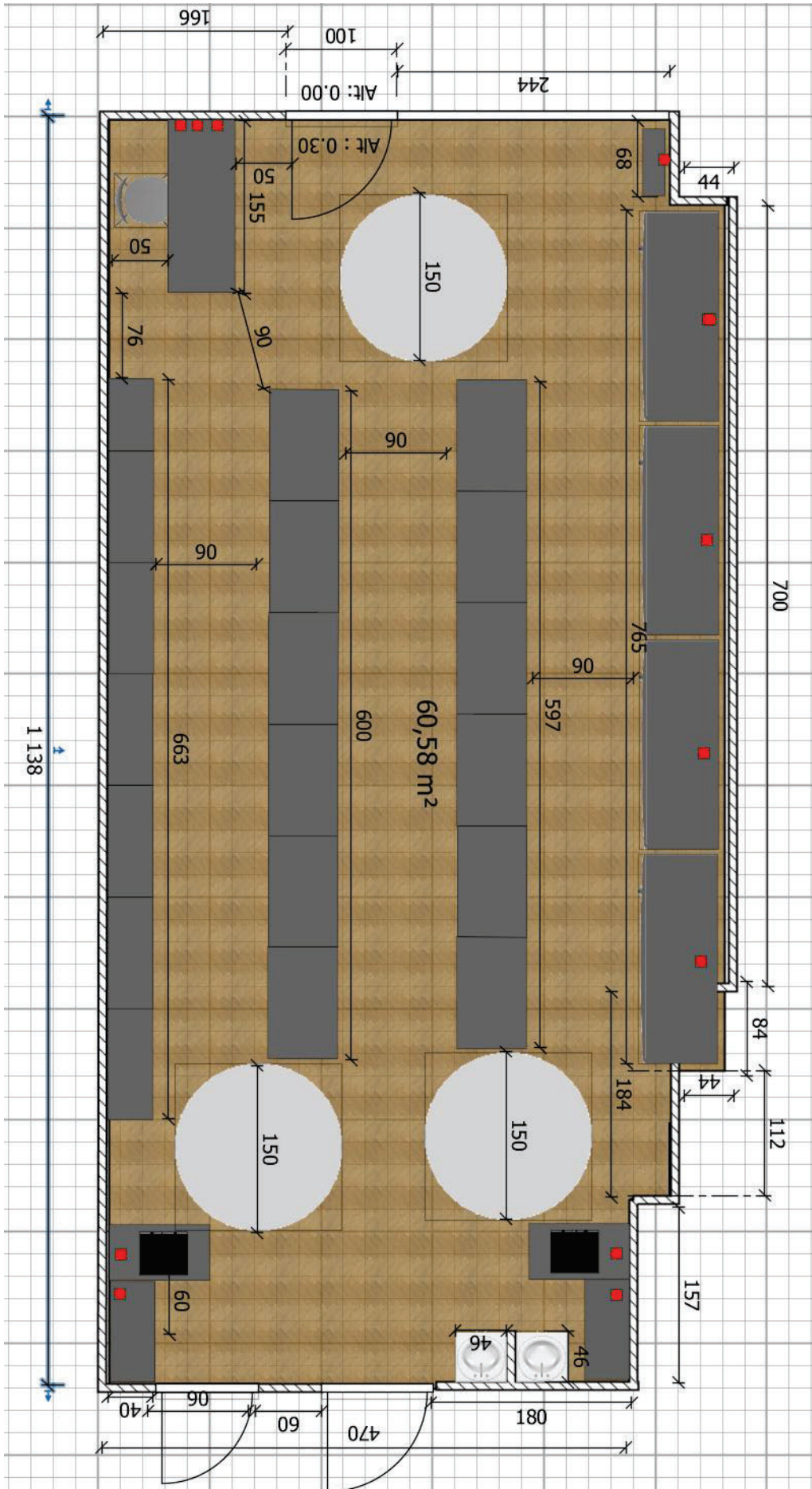
Dans ce dernier cas, les informations pourront être communiquées à tout acquéreur ou cessionnaire potentiel.

Il est rappelé que ces informations seront également obligatoirement communiquées sur la plate-forme numérique, selon les modalités du décret et de l'arrêté et dans le respect de l'annexe RGPD du présent bail.

DS
JT

DS
†

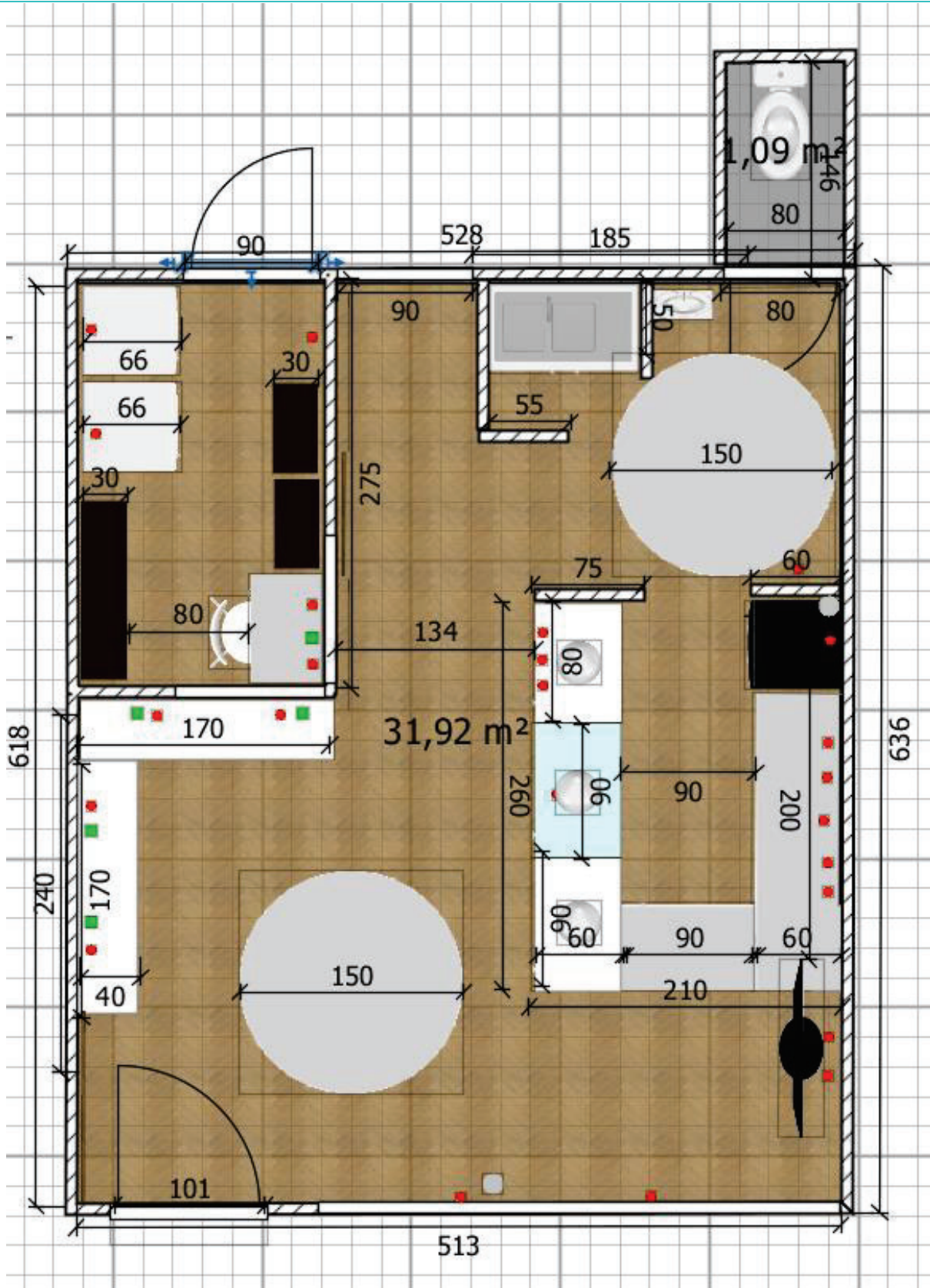
STORY KASH



DS
JT

DS

GABY



Certificat de réalisation

Identifiant d'enveloppe: E65F192D325647C89C1DFE53C02DBA64
 Objet: Complétez avec DocuSign : BAIL STORY KASH.docx,
 Enveloppe source:
 Nombre de pages du document: 78 Signatures: 4
 Nombre de pages du certificat: 2 Paraphe: 152
 Signature dirigée: Activé
 Horodatage de l'enveloppe: Activé
 Fuseau horaire: (UTC+01:00) Bruxelles, Copenhague, Madrid, Paris

État: Complétée

Émetteur de l'enveloppe:
 FERNANDEZ Daniela
 66 avenue des Champs Elysées
 nil
 PARIS, 75 75008
 daniela.fernandez@advgestion.fr
 Adresse IP: 94.247.164.123

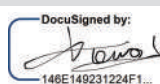
Suivi du dossier

État: Original
 28 juin 2023 | 12:31
 Titulaire: FERNANDEZ Daniela
 daniela.fernandez@advgestion.fr

Emplacement: DocuSign

Événements de signataire

TOUBOUL
 jtouboul@gmail.com
 Niveau de sécurité: E-mail, Authentification de
 compte (aucune)

Signature

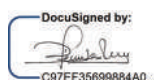
Sélection d'une signature : Écrit sur un appareil
 En utilisant l'adresse IP: 217.163.58.236
 Signé à l'aide d'un périphérique mobile

Horodatage

Envoyée: 28 juin 2023 | 13:19
 Consultée: 28 juin 2023 | 13:52
 Signée: 28 juin 2023 | 14:03

Divulgence relative aux Signatures et aux Dossiers électroniques:
Non offerte par DocuSign

FERNANDEZ Daniela
 daniela.fernandez@advgestion.fr



Sélection d'une signature : Style présélectionné
 En utilisant l'adresse IP: 94.247.164.123

Envoyée: 28 juin 2023 | 14:03
 Consultée: 28 juin 2023 | 21:16
 Signée: 29 juin 2023 | 08:35

Divulgence relative aux Signatures et aux Dossiers électroniques:
Non offerte par DocuSign**Événements de signataire en personne Signature****Horodatage**

Événements de livraison à l'éditeur

État

Horodatage

Événements de livraison à l'agent

État

Horodatage

Événements de livraison intermédiaire État

Horodatage

Événements de livraison certifiée État

Horodatage

Événements de copie carbone État

Horodatage

Événements de témoins

Signature

Horodatage

Événements notariaux

Signature

Horodatage

Récapitulatif des événements de l'enveloppe	État	Horodatages
---	------	-------------

Enveloppe envoyée	Haché/crypté	28 juin 2023 13:19
Livraison certifiée	Sécurité vérifiée	28 juin 2023 21:16
Signature complétée	Sécurité vérifiée	29 juin 2023 08:35
Complétée	Sécurité vérifiée	29 juin 2023 08:35

Événements de paiement	État	Horodatages
------------------------	------	-------------