

COMMISSION PERMANENTE DU SDEA

EXTRAIT DU PROCÈS-VERBAL DES DÉLIBÉRATIONS

Séance du mercredi 31 mai 2023 à 7h30
en l'hémicycle de la Maison de la Région
1 place Adrien Zeller à Strasbourg

sous la présidence de M. PFLIEGERSDOERFFER Frédéric

Membres présents : Mmes/MM.

BACH Francis ; **BARBIER** Patrick ; **GEIST** Pierre ; **GUILLEMER** Anne ; **HITTINGER** Denis ;
HUBER Claude ; **INGWILLER** Bernard ; **ISEL** Roger ; **JANUS** Serge ; **JEANPERT** Chantal ;
LASTHAUS Jean-Claude ; **MANDRY** Jean-Claude ; **MICHEL** Patrick ; **NETZER** Jean-Lucien ;
PANNEKOECKE Jean-Bernard ; **REINER** Denis ; **RIEDINGER** Denis ; **SCHAAL** Thierry ;
SCHANN Gérard ; **SCHULTZ** Denis ; **SENE** Marc ; **STUMPF** René ; **WANTZ** Philippe ;
WOLF Francis.

Membres représentés : Mme/MM.

BIHL Pierre (donne pouvoir à **SCHULTZ** Denis)
DECKER Claude (donne pouvoir à **LASTHAUS** Jean-Claude)
DOLLINGER Isabelle (donne pouvoir à **WOLF** Francis)
HENTSCH Bernard (donne pouvoir à **PFLIEGERSDOERFFER** Frédéric)
HOFFSESS Marc (donne pouvoir à **SCHANN** Gérard)
THIELEN Pierre (donne pouvoir à **WANTZ** Philippe)

Membres absents excusés : Mme/MM.

IMBS Pia ; **LUTTMANN** Pierre ; **SUCK** David.

Invité : M.

SCHIESTEL André, Trésorier du SDEA Alsace-Moselle

Assistaient en outre : Mmes/MM.

HERMAL Joseph, Directeur Général du SDEA
BURCKEL Estelle, Directeur Général Adjoint du SDEA
FUCHS Isabelle, Directeur Général Adjoint du SDEA
MELLIER Pascal, Directeur Général Adjoint du SDEA
TOUSSAINT Hadrien, Directeur des Ressources Financières et Matérielles
MUSSLIN Nicolas, Chef de service des Affaires juridiques

Date de convocation : 15 mai 2023

ANTENNE DE MOLSHEIM : BAIL CIVIL EN ETAT FUTUR D'ACHEVEMENT AVEC LA SOCIETE ORION

A la demande du Président, M. Philippe WANTZ, Vice-Président en charge du pilotage des objectifs de développement durable, de la démarche d'excellence et de l'innovation et Président du Territoire Centre Sud, expose aux membres de la Commission Permanente que la politique de territorialisation des services déployée depuis plus de vingt ans au SDEA a permis au développement territorial du SDEA d'assurer un service de proximité maximal, mutualisé, reposant sur un guichet unique à moins de trente minutes de chaque usager, s'appuyant sur cinq centres et six antennes répertoriées au sein de nos territoires, ainsi que l'optimisation des conditions de travail pour les employés.

Il souligne que concernant le territoire Centre Sud, le premier niveau de service est assuré à partir du siège du SDEA et de l'antenne de Molsheim, comprenant plusieurs sites, c'est-à-dire :

- des locaux à Molsheim, rue de la Source, occupés à titre gratuit depuis l'origine du SDEA, pour les équipes eau potable ;
- des bureaux partagés depuis 2004 au siège de la Communauté de Communes de Région de Molsheim-Mutzig pour l'accueil du public et les techniciens ;
- des locaux en location à Dachstein, rue d'Altorf, depuis 2016, pour les équipes assainissement.

Il évoque la dégradation des locaux rue de la Source, qui ne répondent plus aux exigences de sécurité et d'hygiène, ni aux besoins croissants découlant de l'extension du périmètre de compétence du SDEA.

Il justifie ainsi la recherche d'une solution alternative depuis plus de deux ans, en vue de regrouper par la même occasion l'ensemble des équipes de terrain Eau et Assainissement pour une organisation et un management plus rationnel.

Il témoigne d'une recherche active mais difficile, dans un contexte immobilier local tendu et devant prendre en compte les transferts de compétences futurs des communes sur le territoire concerné.

Il déclare qu'à l'issue de ces recherches, contact a été pris auprès de la société ORION qui projette de construire un ensemble immobilier à usage d'activités et de bureaux, sis à Molsheim, rue du Gibier, sur les parcelles cadastrées section 28 n°97/37, 156/37 et 157/37, comprenant 12 lots et une surface de plancher totale maximum estimée à 3 675 m², et à soumettre au régime de copropriété.

Il relève que cet ensemble a fait l'objet d'un dépôt de permis de construire auprès de la mairie de Molsheim le 3 décembre 2021, en vue de sa mise en service au plus tard le 31 décembre 2024 et que la société a obtenu ladite autorisation d'urbanisme le 1^{er} mars 2022.

Il précise que l'accueil et les services en contact direct avec les usagers resteraient de leurs côtés dans les locaux partagés au siège de la Communauté de Communes de Région de Molsheim-Mutzig, comme à Hochfelden, Durrenbach et Bitche.

Il exprime le souhait du SDEA de louer trois cellules d'une superficie totale au sol d'environ 712 m², à laquelle s'ajoute une mezzanine aménagée d'une superficie totale d'environ 214,5 m², le tout accompagné de 16 places de stationnement extérieures.

Il déclare que la location envisagée, par la conclusion entre le SDEA et la société ORION représentée par la société TOPAZE ENTREPRISE d'un Bail Civil en l'Etat Futur d'Achèvement (BEFA), présente un compromis technicoéconomique adapté eu égard à sa configuration, son emplacement et sa surface.

Il remarque que l'occupation telle que projetée est consentie pour une période ferme de six ans et se renouvelle au-delà de trois années en trois années, pour une durée maximale de dix ans à compter de la livraison définitive des locaux loués prévue prévisionnellement au plus tard le 31 décembre 2024.

Il ajoute que le loyer s'élèverait à 85 000 €HT/an, auquel s'ajoute une seconde part annuelle de 30 000 € HT pendant 12 ans maximum couvrant l'ensemble des aménagements intérieurs réalisés par le bailleur (vestiaires, douches, stocks, bureaux, salle de réunion).

Il précise qu'à ces montants s'ajoute pour le SDEA le coût afférent :

- aux charges, dont est exclu le paiement du montant proratisé de la taxe foncière, de la taxe sur les ordures ménagères, de la taxe sur les bureaux et les locaux de stockage, à hauteur de 3 700 €HT annuels ;
- aux honoraires de commercialisation, le bail ayant été négocié par l'agence ADVENIS située à SCHILTIGHEIM, à hauteur de 15 300 € TTC ;
- au dépôt de garantie, à hauteur de 28 750 € HT.

Il conclut en notant que l'avis des Domaines sur la valeur locative des locaux a confirmé les montants proposés par le bailleur (valeur estimée par les Domaines de 129 095 €/an) et que ces locaux viendront en substitution aux deux sites occupés dont les loyers annuels (valorisé pour Molsheim rue de la Source) s'élèvent à 60 000 €/an, soit un surcoût net raisonnable au regard du gain qualitatif obtenu et des potentialités dégagées pour le développement futur du SDEA.

APRES en avoir délibéré ;

**LA COMMISSION PERMANENTE
A L'UNANIMITE**

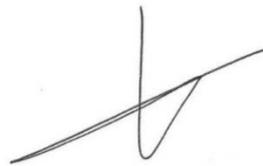
- **PREND ACTE** des informations apportées par M. Phillippe WANTZ.
- **APPROUVE** la conclusion d'un Bail Civil En l'Etat Futur d'Achèvement (BEFA), tel que joint à la présente délibération, par le SDEA avec la société ORION, représentée par la société TOPAZE ENTREPRISE pour la location de 3 cellules d'une superficie totale d'environ 926 m², ainsi que 16 places de stationnement extérieur au sein d'un ensemble immobilier en cours de construction, sur les parcelles cadastrées section 28 n°97/37, 156/37 et 157/37 sises rue du Gibier à (67120) Molsheim.

- **ACCEPTE** la conclusion du BEFA pour une période ferme de six ans et une durée de dix années pleines et entières et consécutives qui commencera à courir à compter de la livraison définitive des locaux loués au plus tard prévisionnellement le 31 décembre 2024.
- **APPROUVE** le versement, par le SDEA, d'un loyer annuel fixe de 85 000 € hors taxes auquel s'ajoute une seconde part annuelle de 30 000 € hors taxes et hors charges couvrant l'ensemble des aménagements intérieurs réalisés par la société ORION, et dont le versement est limité à une période de douze années.
- **APPROUVE** le versement, en sus du loyer, par le SDEA, de la provision pour charges annuelle estimée à 3 700 € HT, ainsi que des montants proratisés par tantièmes afférents à la taxe foncière, la taxe sur les ordures ménagères, la taxe sur les bureaux et les locaux de stockage.
- **APPROUVE** le versement par le SDEA à la société ORION du dépôt de garantie à hauteur de 28 750 € TTC.
- **APPROUVE** le versement par le SDEA à l'agence ADVENIS des honoraires de commercialisation à hauteur de 15 300 € TTC.
- **AUTORISE** M. Frédéric PFLIEGERSDOERFFER, ou tout représentant désigné par lui à cet effet, à signer le BEFA considéré ainsi que l'ensemble des documents y relatifs.

Suivent au registre les signatures du Président et du Secrétaire de séance.

POUR EXTRAIT CONFORME
Délibération certifiée exécutoire

Le Président



Frédéric PFLIEGERSDOERFFER

"La présente délibération, à supposer que celle-ci fasse grief, peut faire l'objet, dans un délai de deux mois à compter de sa notification, d'un recours contentieux auprès du Tribunal administratif de Strasbourg (31 avenue de la Paix, BP 51038, 67070 Strasbourg Cedex) ou d'un recours gracieux auprès du Syndicat des Eaux et de l'Assainissement Alsace-Moselle, étant précisé que celui-ci dispose alors d'un délai de deux mois pour répondre. Un silence de deux mois vaut alors décision implicite de rejet. La décision ainsi prise, qu'elle soit expresse ou implicite, pourra elle-même être déférée à ce même tribunal administratif dans un délai de deux mois. Pour les requérants résidant outre-mer ou à l'étranger, des délais supplémentaires de recours ont été prévus par le Code de justice administrative."

Accusé de réception en préfecture
067-256701152-20230531-2305011-DE
Date de télétransmission : 23/06/2023
Date de réception préfecture : 23/06/2023

100434402
JR/CK/

REPERTOIRE :

DU

**L'AN DEUX MILLE VINGT-TROIS,
LE**

A GEISPOLSHEIM (Bas-Rhin), 5 rue du Général de Gaulle, au siège de l'Office Notarial, ci-après nommé,

Maître Joëlle RASSER, Notaire associé au sein de la Société Civile Professionnelle dénommée « Joëlle RASSER et Stéphanie MEYER, Notaires Associés » titulaire d'un Office Notarial à GEISPOLSHEIM, 5, rue du Général de Gaulle, soussignée,

A reçu le présent acte contenant BAIL CIVIL EN ETAT FUTUR D'ACHEVEMENT,

A LA REQUETE DE :

BAILLEUR

La Société dénommée **ORION**, Société civile immobilière de construction vente dont le siège est à ENTZHEIM (67960), 1 A rue Pégase, identifiée au SIREN sous le numéro 903 424 323 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de STRASBOURG.

Un extrait K-bis demeure ci-annexé aux présentes.

Ci-après dénommé le « BAILLEUR ».

PRENEUR

Le **SYNDICAT DES EAUX ET DE L'ASSAINISSEMENT (SDEA) ALSACE-MOSELLE**, Etablissement public, Syndicat mixte créé en application des articles L.5721-1 et suivants du Code général des collectivités territoriales, le siège social est sis 67013 STRASBOURG CEDEX – Espace Européen de l'Entreprise – 1 rue de Rome – Schiltigheim – CS 10 020 et immatriculé au répertoire SIREN sous le numéro 256.701.152.

L'extrait de la situation au répertoire SIRENE demeure ci-annexé aux présentes.

Ci-après dénommé le « PRENEUR » ou le « LOCATAIRE ».

PRESENCE - REPRESENTATION

- La Société dénommée ORION est représentée à l'acte par son gérant, savoir la société TOPAZE ENTREPRISE, société par actions simplifiée avec siège à ENTZHEIM (67960), 1 a rue Pégase, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de STRASBOURG sous le numéro 851.617.571,

Un extrait K-bis de ladite société demeure ci-annexé aux présentes.

Elle-même représentée par son Président, Monsieur Bruno BENI, professionnellement domicilié à 67960 ENTZHEIM, 1A, rue Pégase, né à MALO LES

Accusé de réception en préfecture
067-256701152-20230531-2305011-DE
Date de télétransmission : 23/06/2023
Date de réception préfecture : 23/06/2023

BAINS (59), le 18 avril 1960, de nationalité française.

Ici présent et comparant, lequel déclare avoir tous les pouvoirs tant en vertu de la loi que des statuts de la société.

- Le SDEA Alsace-Moselle est représenté par Monsieur Frédéric PFLIEGERSDOERFFER, Président du SDEA Alsace-Moselle, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu d'une délibération de la Commission Permanente du SDEA en date du 31 mai 2023, reçue par l'autorité chargée du contrôle de légalité, et dont la copie conforme demeure ci-annexée.

DECLARATION SUR LA CAPACITE

Les parties déclarent concernant les sociétés qu'ils représentent :

- que les sièges sociaux desdites sociétés sont situés en France,
- que les sociétés n'ont jamais fait l'objet d'une action en nullité et ne sont pas en état de dissolution anticipée,
- qu'aucun des dirigeants sociaux n'est frappé d'une interdiction d'exercer son mandat social,
- que les sociétés ne sont pas en état de cessation des paiements, de liquidation des biens, de règlement ou redressement judiciaire.

AVIS DE LA DIVISION FRANCE DOMAINE EVALUATION-CONSEIL

La délibération susvisée est précédée d'un avis conforme n°2023-67300-16593 rendu par la Direction de l'Immobilier de l'Etat en date du 13 avril 2023.

Les parties, préalablement au bail objet du présent acte, exposent ce qui suit :

EXPOSE PRELABLE

Le BAILLEUR projette de réaliser la construction de deux halls d'activités à soumettre au régime de la copropriété à MOLSHEIM, rue du Gibier, sur les parcelles cadastrées comme suit :

Commune de MOLSHEIM (Bas-Rhin)

- section 28, numéro 97/37, lieudit « RUE DU GIBIER », pour une contenance de quatre ares soixante-quatorze centiares (04 a 74 ca).
- section 28, numéro 156/37, lieudit « RINDWEG », pour une contenance de cinquante-neuf ares vingt centiares (59 a 20 ca).
- section 28, numéro 157/37, lieudit « RINDWEG », pour une contenance de vingt-trois ares sept centiares (23 a 07 ca).

Ci-après dénommé « L'ENSEMBLE IMMOBILIER ».

Un plan cadastral matérialisant les parcelles en couleur rose demeure ci-annexé aux présentes.

Ledit ENSEMBLE IMMOBILIER à usage d'activités et de bureaux comprenant au maximum 12 lots et une surface de plancher totale maximum de 3675 m²

conformément au permis de construire obtenu par le BAILLEUR dont il sera fait mention plus amplement ci-après.

Dépôt de permis de construire

La société ORION ci-avant plus amplement dénommée a déposé une demande de permis de construire auprès des services de la mairie de MOLSHEIM, le 3 décembre 2021.

Permis de construire – affichage - recours

La société ORION a obtenu le 1^{er} mars 2022 un permis de construire n° PC 067 300 21 R0046 auprès des services de la mairie de MOLSHEIM autorisant la réalisation de 2 halls d'activités.

Une copie de l'arrêté de permis de construire est demeurée ci-annexée.

Le BAILLEUR déclare que ledit permis a fait l'objet d'un affichage régulier sur site tel que constaté dans un procès-verbal de constat d'affichage dressé par Maître Alain PAULET, Huissier de Justice à MOLSHEIM, en date des 5 avril 2022, 5 mai 2022 et 8 juin 2022 dont la copie demeure ci-annexée.

Une attestation de non-recours, non retrait et absence de déféré préfectoral a été délivrée par la Commune de MOLSHEIM en date du ++++ dont une copie demeure ci-annexée.

Le Tribunal administratif a attesté l'absence de recours à l'encontre du permis susvisé par un courriel en date du ++++ ci-annexé aux présentes.

Permis de construire modificatif

++++

Bail Civil en l'Etat Futur d'Achèvement objet des présentes

Le PRENEUR souhaite louer une partie des biens à construire par le BAILLEUR, par conséquent, BAILLEUR et PRENEUR se sont rapprochés afin de convenir des modalités de ladite location.

Divers échanges sont intervenus entre les Parties, lesquelles sont convenues de régulariser ce jour le présent contrat de Bail Civil en Etat Futur d'Achèvement.

Il est précisé que la convention objet des présentes prévaut sur tous actes ou échanges antérieurs, et définit seule les droits et obligations des parties à compter de sa signature. Le présent contrat de bail constitue dès lors l'unique accord entre les parties.

Les parties précisent encore que le présent bail ne confère aucun droit au bénéfice du statut des baux commerciaux tel qu'il résulte des articles L 145-1 et suivants

du Code de commerce et des articles 23-1 et suivants du décret du 30 septembre 1953 ou des textes subséquents.

Les parties déclarent que les énonciations contenues dans l'exposé font partie intégrante du présent acte et sont essentielles et déterminantes de leurs consentements.

CECI EXPOSE, il est passé au Bail Civil en Etat Futur d'Achèvement objet des présentes.

BAIL CIVIL EN ETAT FUTUR D'ACHEVEMENT

Le BAILLEUR fait bail et donne à loyer au PRENEUR, qui accepte, les locaux en l'état futur d'achèvement ci-après désignés.

ENGAGEMENT DE CONSTRUIRE ET OBLIGATION DE DELIVRANCE

Il est ici rappelé que l'ensemble des conventions et obligations qui suivent le sont sous réserve que le BAILLEUR devienne propriétaire du terrain d'assiette dont dépendent les locaux objets des présentes.

Le BAILLEUR s'engage à construire les locaux objets du présent bail et désignés ci-dessous, conformément au descriptif et aux plans définis ci-après de façon à permettre la mise à disposition des locaux aux conditions et dans les délais convenus aux présentes.

Les pièces suivantes demeurent ci-annexées :

- plan de masse,
- plan des cellules louées,
- descriptif technique des cellules loués
- descriptif technique de l'aménagement réalisé à l'intérieur les cellules louées

Le BAILLEUR s'oblige à faire procéder à l'ensemble des travaux en conformité avec les règles de l'art, normes techniques, les documents d'urbanisme, les préconisations du permis de construire et d'une façon générale, les lois et règlements en vigueur.

Le BAILLEUR s'engage à exécuter son obligation de délivrance des locaux loués conformément à l'article 1719 du Code civil.

IDENTIFICATION DU BIEN

DESIGNATION

Le BAILLEUR donne à bail au PRENEUR, les biens et droits immobiliers qui dépendront d'un ensemble immobilier à soumettre au régime de la copropriété

considérés en leur état futur d'achèvement qui seront sis à MOLSHEIM (67120), Rue du Gibier, à édifier sur un terrain cadastré comme suit :

Commune de MOLSHEIM (Bas-Rhin)

- section 28, numéro 97/37, lieudit « RUE DU GIBIER », pour une contenance de quatre ares soixante-quatorze centiares (04 a 74 ca).

- section 28, numéro 156/37, lieudit « RINDWEG », pour une contenance de cinquante-neuf ares vingt centiares (59 a 20 ca).

-section 28, numéro 157/37, lieudit « RINDWEG », pour une contenance de vingt-trois ares sept centiares (23 a 07 ca).

La consistance des biens et droits immobiliers sera la suivante :

Cellule n°1 d'environ 310,53 m²

Cellule n°2 d'environ 307,98 m²

Cellule n°3 d'environ 307,98 m²

Ainsi que 16 places de stationnement extérieur.

Les parties conviennent expressément que les locaux, objets du présent bail, forment un tout indivisible dans la commune intention des parties.

Un plan matérialisant les locaux présentement loués demeure ci-annexé.

Règlement de copropriété

Cet ensemble immobilier fera l'objet d'un état descriptif de division - règlement de copropriété à recevoir par Maître Joëlle RASSER, notaire à GEISPOLSHHEIM.

Le PRENEUR s'oblige à se conformer aux dispositions du règlement de copropriété et devra également respecter les décisions prises par l'assemblée, au même titre que tout copropriétaire.

Définition des surfaces

Au sens du bail, la surface locative désigne la surface de plancher du lot loué à laquelle est ajoutée la quote-part de parties communes de copropriété.

Tolérances :

1./ Dans l'hypothèse où la surface de plancher des Locaux loués résultant du mesurage à l'achèvement serait inférieure de plus de 5% (considérée comme tolérance d'exécution) à celle indiquée dans le présent bail, il sera procédé à un ajustement proportionnel des conditions de location sur la base des m2 manquants au-delà de la franchise de 5%.

2./ De la même manière, dans l'hypothèse où la surface de plancher des locaux loués résultant du mesurage à l'achèvement serait supérieure de plus de 5% à elle indiquée dans le présent bail, il sera procédé à un ajustement proportionnel des conditions de location sur la base des m2 excédentaires au-delà de la franchise de 5%.

Afin de permettre l'application des dispositions ci-dessus, les Parties sont convenues d'ajuster, le tout après application d'une franchise de 5% ainsi qu'il est dit ci-dessus, le loyer à la baisse ou à la hausse sur la base des loyers unitaires suivants :

91,74 € hors TVA par m² de surface locative manquant ou excédentaire dans les conditions indiquées ci-dessus.

Lors de la mise à disposition effective des locaux, l'une ou l'autre des parties pourra si elle le souhaite faire mesurer les locaux par un géomètre-expert. Si, conformément aux stipulations ci-dessus, il y a lieu de procéder à un ajustement du loyer, cet ajustement devra se faire dans un délai maximum de deux (2) mois à compter

de la mise à disposition des locaux avec un effet rétroactif au jour de la mise à disposition (début du bail).

Pour ce faire le cas échéant, le PRENEUR autorise d'ores et déjà le BAILLEUR à pénétrer dans les locaux aux heures d'ouverture avec tous professionnels de son choix.

Le cas échéant un avenant au bail précisant les nouvelles surfaces et conditions de location correspondantes sera signé entre les parties.

CONDITION SUSPENSIVE

Acquisition par le BAILLEUR, par acte authentique, du terrain d'assiette du futur Ensemble Immobilier

Le présent contrat de bail est conclu sous la condition de la réalisation des conditions suspensives affectant la promesse de vente consentie au BAILLEUR, et de la réitération de la vente, permettant au BAILLEUR de devenir propriétaire du terrain d'assiette de l'opération dont dépendent les Biens objets des présentes.

Sous réserve de la réalisation des conditions suspensives affectant ladite promesse, le BAILLEUR prend l'engagement d'acquérir le terrain d'assiette de l'Ensemble Immobilier.

CLAUSE DE REVOYURE

Le BAILLEUR fournit, en annexe au présent bail, un plan d'intention au PRENEUR pour la réalisation des travaux susvisés. En telle hypothèse, le BAILLEUR s'engage à fournir au PRENEUR un plan définitif des travaux préalablement à la livraison des locaux.

Les PARTIES s'engagent alors à se rencontrer, au plus tard le 30 avril 2024, afin que soit fourni au PRENEUR le plan définitif des travaux par le BAILLEUR.

DUREE DU BAIL

Le présent bail est consenti pour **une période ferme de six (6) ans** et il se renouvelle au-delà des six (6) premières années de trois (3) années en trois (3) années, dans la limite d'une durée de 10 ans. Chaque partie aux présentes aura la faculté d'y mettre fin par congé donné soit par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, soit par exploit d'huissier, en respectant un préavis de six (6) mois.

Par dérogation aux dispositions de l'article 1737 du Code civil, et sans que cela remette en cause la qualification civile du présent bail, les parties conviennent qu'en cas de congé tardif ou donné selon les formes irrégulières, le bail se prolonge tacitement au-delà du terme contractuel et, un nouveau congé doit être donné pour le dernier jour du trimestre civil, tout en respectant un préavis de six (6) mois.

Précision est ici faite que le présent bail est consenti et accepté pour une durée de dix (10) années entières et consécutives qui commencera à courir à compter de la livraison des locaux loués, prévue prévisionnellement au plus tard le 31 décembre 2024.

DATE DE PRISE D'EFFET — CARACTERE DEFINITIF DU BAIL

Le présent bail ne prendra effet qu'au jour de la mise à disposition des locaux, à savoir prévisionnellement **le 31 décembre 2024** sous réserve de la réalisation de la condition suspensive ci-avant stipulée.

ACHEVEMENT - MISE A DISPOSITION

Définition de l'achèvement

Les Locaux seront réputés achevés lorsque les travaux et les éléments d'équipement définis dans le descriptif technique ci-annexé auront été réalisés en conformité avec les documents qui le décrivent et leurs éventuels modificatifs.

Les réserves éventuelles ne feront pas obstacle à la constatation de l'achèvement, dès lors qu'elles n'apporteront pas de **gêne sérieuse pour l'utilisation des**

Accusé de réception en préfecture
067-256701152-20230531-2305011-DE
Date de télétransmission : 23/06/2023
Date de réception préfecture : 23/06/2023

Locaux conformément à leur destination, soit par leur nature, soit par les travaux de reprise nécessaires.

L'achèvement suppose également :

- la propreté des Locaux et de leurs abords, précision étant faite que les espaces verts, arbustes, massifs et autres plantations seront réalisés par le BAILLEUR lors de la première période de plantation qui suivra la constatation de l'achèvement, et pour les parties communes, des délais normaux compatibles avec les usages,
- le raccordement aux réseaux publics et aux réseaux des différents concessionnaires.

A défaut de réalisation de ces conditions, le PRENEUR pourra refuser de constater l'achèvement et cette constatation sera alors reportée. La constatation de la réalisation des travaux constituera la date de prise d'effet du bail, qui le cas échéant, sera précisée dans un avenant à signer par les parties.

Dates d'achèvement et de mise à disposition

Le BAILLEUR s'engage à achever le programme de construction et à mettre les locaux à la disposition du PRENEUR **au plus tard prévisionnellement le 31 décembre 2024** hors causes légitimes de suspension de délai et cas de force majeure.

Prorogation de la date d'achèvement

La date d'achèvement des locaux loués pourra être différée d'un temps égal à celui pendant lequel sera survenu un cas de force majeure ou une cause légitime de retard ayant une incidence sur le déroulement des travaux.

Seront considérés comme des cas de force majeure, ceux présentant un caractère irrésistible empêchant l'exécution des obligations nées des présentes.

Seront notamment considérées comme des causes légitimes de suspension du délai d'achèvement les causes suivantes :

- intempéries et phénomènes climatiques dont le maître d'ouvrage pourra justifier par les relevés de la station météorologique la plus proche du site.
- grève générale ou partielle affectant le chantier ou les fournisseurs.
- retard résultant de la liquidation des biens, l'admission au régime du règlement judiciaire, de la liquidation judiciaire ou la déconfiture des ou de l'une des entreprises (si la faillite ou l'admission au régime du règlement judiciaire survient dans le délai de réalisation du chantier et postérieurement à la constatation du retard, la présente clause produira quand même tous ses effets).
- retard provenant de la défaillance d'une entreprise (la justification de la défaillance pouvant être fournie par le BAILLEUR au LOCATAIRE, au moyen de la production du double de la lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée par le Maître d'Œuvre du chantier à l'entrepreneur défaillant).
- retards inférieur ou égal à UN (1) MOIS entraînés par la recherche et la désignation d'une nouvelle entreprise se substituant à une entreprise défaillante et à l'approvisionnement du chantier par celle-ci. Tout retard supérieur à un mois ne sera pas opposable au LOCATAIRE.
- retards provenant d'anomalies du sous-sol autres que celles mises éventuellement en évidence dans les sondages réalisés par le BAILLEUR lors de l'acquisition du Foncier par ce dernier (telle que présence de source ou résurgence d'eau, nature du terrain hétérogène aboutissant à des remblais spéciaux ou des fondations particulières, découverte de site archéologique, de poche d'eau ou de tassement différentiel, tous éléments de nature à nécessiter des fondations spéciales ou des reprises ou sous-œuvre d'immeubles avoisinants) et, plus généralement, tous éléments dans le sous-sol non mis en évidence dans les sondages réalisés par le BAILLEUR et susceptibles de nécessiter des travaux non programmés complémentaires ou nécessitant un délai complémentaire pour leur réalisation.
- découverte de pollution du sous-sol entraînant un retard du fait des travaux supplémentaires destinés à supprimer cette pollution autre que celle mise

éventuellement en évidence dans les audits de pollution requis par le BAILLEUR lors de l'acquisition du Foncier par ce dernier.

- injonctions administratives ou judiciaires de suspendre ou d'arrêter les travaux, à moins que lesdites injonctions ne soient fondées sur des fautes ou des négligences imputables au BAILLEUR.

- troubles résultant d'hostilités, cataclysmes, accidents de chantier.

- retards imputables aux compagnies cessionnaires de fournitures d'énergie et de ressources.

- demande de travaux supplémentaires effectuée par le LOCATAIRE et non compris aux présentes.

- prescription de fouille archéologiques.

- les difficultés d'approvisionnement du chantier en matériel et matériaux : tout dépassement du délai « normal » en la matière serait de nature à entraîner un report légitime du délai contractuel. Tout dépassement de ce type devra faire l'objet d'une notification par lettre recommandée avec accusé de réception par le BAILLEUR auprès du LOCATAIRE, avec justificatif du retard.

- retards résultant des mesures sanitaires prescrites par les autorités administratives ainsi que les cas d'épidémies ou de pandémies (notamment le COVID 19) ayant une incidence sur l'organisation ou le déroulement du chantier, de nature à gêner, ralentir ou arrêter l'avancement du chantier.

Ces différentes circonstances auraient pour effet de retarder la livraison du BIEN d'un temps égal à celui réellement constaté augmenté d'un mois (hors cas de force majeure)), en raison de la répercussion de ce retard sur l'organisation générale du chantier.

En cas de survenance d'un cas de force majeure ou d'une cause légitime de retard, le BAILLEUR devra avertir le PRENEUR par lettre recommandée avec avis de réception.

Pour être valables, les notifications du BAILLEUR, devront être accompagnées des pièces démontrant la réalisation de l'événement considéré ainsi que d'une attestation établie par le maître d'œuvre d'exécution de l'immeuble et la durée du retard pris en compte.

Si pour des causes autres que le cas de force majeure ou les causes légitimes indiquées ci-dessus, les locaux ne sont pas à mis à disposition du PRENEUR à la date d'achèvement prévue, à savoir le 31 décembre 2024, et si le retard est imputable au BAILLEUR, ce dernier sera redevable d'une pénalité journalière de retard équivalente à 150 €/jour calendaire au profit du PRENEUR.

Cette indemnité ne s'applique pas si les éventuelles réserves faites par le PRENEUR lors de la constatation de l'achèvement n'ont pas fait obstacle à la mise à disposition des locaux loués.

Visite préliminaire

Le BAILLEUR et le PRENEUR pourront convenir de visites de l'ensemble immobilier en cours de chantier à la demande de l'une ou l'autre partie.

Dans tous les cas, le BAILLEUR invitera le PRENEUR à effectuer une visite préliminaire au moins trente (30) jours avant la date prévue pour la constatation de l'achèvement de celui-ci, pour permettre au PRENEUR de se rendre compte de

l'avancement du chantier et des éventuels défauts de conformité qui pourront être relevés par le PRENEUR.

Le BAILLEUR informera le PRENEUR de l'évolution de la construction, et de toutes modifications éventuelles qui pourraient intervenir.

Mise à Disposition

Le BAILLEUR invitera le PRENEUR, au moins quinze (15) jours à l'avance, à constater l'achèvement et prendre possession des Locaux.

Audit jour, il sera contradictoirement procédé à l'établissement d'un procès-verbal de constatation de l'achèvement et de mise à disposition.

Dans l'hypothèse où le PRENEUR ne se présenterait pas, le BAILLEUR serait tenu de le convoquer à nouveau dès le premier jour ouvrable suivant, avec un préavis minimum de quarante-huit (48) heures. En cas de constatation de l'achèvement lors de la seconde convocation, la mise à disposition sera réputée intervenue à la date prévue dans la première convocation.

Les réserves, que le PRENEUR estimera justifiées sur la qualité de la réalisation de l'ouvrage, sa conformité aux prévisions contractuelles, le fonctionnement des équipements, seront consignées dans le procès-verbal. Libre au BAILLEUR de les accepter ou de contredire.

Si les parties sont d'accord pour constater l'achèvement des Locaux, que des réserves aient été formulées ou non, acceptées ou contredites, il sera procédé concomitamment à la mise à disposition.

Le procès-verbal relatera ces constatations, réserves, contredits, et remise des clefs. Le PRENEUR devra être dûment assuré à compter de la date de mise à disposition.

Procédure en cas de refus de constater l'achèvement

A défaut d'accord entre les parties pour constater l'achèvement, celles-ci conviennent par avance de s'en remettre à l'avis d'un expert mandataire commun qui sera désigné, à défaut d'accord amiable, par le Président du Tribunal Judiciaire du lieu de situation des locaux, statuant par voie de référé, saisi à la requête de la partie la plus diligente, et dont les conclusions s'imposeront aux parties.

Une fois que les travaux prescrits auront été exécutés, il sera procédé à une nouvelle constatation de l'achèvement en présence de l'expert.

L'expert agira en qualité de mandataire commun des parties et sa décision pourra faire l'objet d'un unique recours par la PARTIE la plus diligente.

Si les opérations d'expertise concluent à la réalité de l'achèvement des Locaux, avec ou sans réserve, à la date indiquée dans la convocation du BAILLEUR, la mise à disposition sera réputée intervenue à ladite date et tous les frais résultant de l'intervention de l'expert seront à la charge du PRENEUR.

Dans le cas contraire, le BAILLEUR devra procéder ou faire procéder aux travaux prescrits par l'expert pour parvenir à l'achèvement et convoquer à nouveau le PRENEUR dans les formes et délais prévus ci-dessus, les frais résultant de l'intervention de l'expert étant alors à la charge du BAILLEUR.

Levée des réserves

Les réserves, sauf celles concernant les parties communes, les espaces verts, arbustes, massifs et autres plantations, devront être levées au plus tard dans un délai de trois (3) mois à compter de la constatation de l'achèvement et mise à disposition des Locaux.

Le PRENEUR autorise expressément les personnes suivantes, pendant le délai de levée des réserves, à pénétrer dans les Locaux sur demande écrite des intéressés, à savoir : les représentants du BAILLEUR, les architectes, entrepreneurs, experts,

vérificateurs et ouvriers pouvant avoir à effectuer des travaux pour satisfaire aux réserves et parachever les Locaux, procéder à tous réglages, tous contrôles.

Le BAILLEUR fera ses meilleurs efforts pour ne pas perturber l'activité du PRENEUR au-delà de la gêne normale induite par des travaux de levée de réserves et respectant les consignes d'hygiène et de sécurité.

Après la levée de la dernière réserve, un procès-verbal constatant la levée des réserves sera établi entre les parties.

Indemnité — refus de prise de possession

Sous réserve des points sus-indiqués, à savoir que les opérations d'expertise concluent à la réalité de l'achèvement des Locaux, le PRENEUR est tenu de prendre possession des locaux à la date du dernier rapport rendu par l'expert saisi augmenté d'un délai de dix (10) jours ouvrés à compter de la réception dudit rapport. Dans l'hypothèse où le PRENEUR ne prendrait pas possession à la date susmentionnée, le défaut de prise de possession sera constaté par Huissier. Le PRENEUR sera de nouveau convoqué par lettre recommandée avec avis de réception afin que la prise de possession ait lieu au plus tard dix (10) jours ouvrés après la date de notification du constat d'huissier.

DESTINATION

Le PRENEUR devra utiliser les locaux, objet des présentes, à l'usage exclusif d'activités et de bureaux, dans le cadre de l'activité du PRENEUR, savoir syndicat des eaux, raisonnablement et conformément aux articles 1728 et 1729 du Code civil.

CHARGES ET CONDITIONS GENERALES DU BAIL

Le présent bail est fait aux charges et conditions ordinaires et de droit et notamment à celles ci-après, que les parties s'obligent à exécuter exactement.

ÉTAT DES LIEUX

Le PRENEUR prendra les lieux loués dans leur état au moment de la livraison des locaux, sans pouvoir exiger aucune réparation ou remise en état sous réserve des clauses contraires figurant au présent acte en cas de réserves constatées dans le cadre de la livraison.

En particulier, le PRENEUR fera son affaire des éventuels aménagements existants, sans que la responsabilité du BAILLEUR ne puisse être recherchée pour quelque raison que ce soit.

Les parties ont convenu qu'aucun état des lieux ne sera dressé entre elles en suite des présentes et déclarent vouloir s'en référer à celui qui sera établi amiablement et contradictoirement entre elles lors de la livraison qui est prévue prévisionnellement le 31 décembre 2024.

Toutefois, un état des lieux sera dressé contradictoirement à la demande de l'une ou l'autre des Parties :

- à l'occasion de toute cession de quelque nature qu'elle soit, dans le mois précédant ou suivant la cession, en présence du BAILLEUR, du cédant et du cessionnaire ou de leurs représentants,
- au départ du PRENEUR.

Si le recours à un huissier devait être nécessaire pour dresser l'état des lieux de sortie, les frais d'huissier seront à la charge de la partie défaillante ou le cas échéant partagés si le recours à l'huissier est une demande commune des parties.

CONDITIONS GÉNÉRALES DE JOUISSANCE

Le PRENEUR prendra les lieux loués dans leur état désigné ci-dessus, tous les travaux d'installation et de décoration intérieure restant à sa charge, sans pouvoir exiger aucune réparation pendant la durée du bail, et d'assurer indépendamment de celles-ci

l'ensemble des réparations qui seraient nécessaires auxdits locaux pendant le cours du bail à l'exclusion de celles prévues à l'article 606 du Code civil.

Il fera son affaire personnelle dès à présent et, pendant toute la durée du bail de leur maintien en conformité au regard de toutes les réglementations administratives et de police, applicables à l'activité qui y sera exercée.

La sécurité des personnes et des biens, du fait de l'utilisation des locaux loués incombe au PRENEUR. Le PRENEUR devra, souscrire auprès d'un organisme agréé un abonnement pour les visites périodiques de contrôle de la sécurité. Les vérifications effectuées devront porter sur l'ensemble des locaux loués et l'intégralité des aménagements, installations et équipements soumis à un titre quelconque à la réglementation sur la sécurité des personnes et des biens ou de l'environnement.

Le PRENEUR s'engage en outre à faire contrôler régulièrement le bon fonctionnement et la conformité aux normes réglementaires des installations et équipements des locaux loués et notamment des moyens de secours (extincteurs, etc...).

Le PRENEUR se conformera à toutes recommandations et injonctions émanant de l'Inspection du Travail, des Commissions d'Hygiène et de Sécurité et plus généralement de tous les Services Administratifs concernés.

Il fera en sorte que le BAILLEUR ne puisse être ni inquiété, ni même recherché à ce sujet.

Le PRENEUR prendra toutes les précautions nécessaires pour que l'exercice de son activité ne puisse nuire en quoi que ce soit à l'entretien, à la tranquillité, au bon aspect et à la bonne tenue de l'immeuble et notamment aux parties communes de l'immeuble : il prendra toutes précautions et assurera toute responsabilité à ce sujet.

Le PRENEUR devra se conformer à tous documents régissant le fonctionnement de l'Immeuble ainsi qu'à toutes directives et recommandations du (ou des) gestionnaire(s) de tout ou partie de l'Immeuble et s'engage à les faire respecter par son personnel et par toute personne dont il est responsable ou avec lesquelles il traite (fournisseurs, clients, visiteurs etc.).

Il devra respecter les charges et conditions du règlement de copropriété, du règlement de jouissance s'il existe, ou de tout document régissant l'Ensemble Immobilier.

Le PRENEUR ne pourra prétendre à aucune diminution de loyer ou indemnité, en cas de suppression temporaire ou réduction de services collectifs, tels que l'eau, l'électricité, le téléphone, le chauffage, etc, dès lors que ces suppressions ou réductions ne sont pas imputables au BAILLEUR et que ce dernier justifie avoir fait toute démarche administrative en vue de faire cesser les troubles de jouissance.

TRAVAUX, INSTALLATIONS, AMÉNAGEMENTS

Conformément, à l'article 1724 du Code civil, dans les locaux loués le PRENEUR devra souffrir et laisser faire tous travaux de réparation urgents et qui ne puissent être différés jusqu'à la fin du bail quelque inconvénient que causent ces travaux, et même si le PRENEUR est privé d'une partie des locaux loués.

Si ces réparations durent plus de vingt et un (21) jours, le loyer sera diminué à proportion du temps et de la partie des locaux loués dont le PRENEUR aura été privé.

Si les réparations sont de telle nature qu'elles rendent le bien inexploitable, le PRENEUR pourra, eu égard aux missions de service public qui sont les siennes, procéder à la réalisation du bail s'il n'est pas mis fin aux troubles dans un délai de dix (10) jours après réception de la mise en demeure par le BAILLEUR. Les missions de service public s'entendent comme celles qui sont attachées à l'exercice des compétences d'adduction en eau potable, d'assainissement, de gestion des eaux pluviales urbaines et celles afférentes à la gestion du Grand Cycle de l'Eau. Elles sont

exercées par le PRENEUR dans le cadre des statuts qui régissent son activité. Elles peuvent également comprendre des interventions d'urgence.

De la même manière, le PRENEUR devra souffrir et laisser faire, sous réserve qu'il ait été dûment informé par écrit au moins quinze (15) jours avant, tous travaux de réparation, que le BAILLEUR serait amené à faire exécuter en cours de bail dans les lieux loués, ainsi que dans l'immeuble pour embellissement et bonne conservation de l'ensemble immobilier.

Le PRENEUR ne pourra prétendre à aucune indemnité, quelle que soit la nature des travaux et la durée, sauf si cette dernière excédait vingt et un (21) jours.

Le PRENEUR ne pourra, à l'instar du BAILLEUR, effectuer dans les lieux loués de travaux qui puissent changer la destination de l'immeuble ou nuire à sa solidité. Tous les travaux comportant changement de distribution, démolitions ou percements de murs, de poutres ou de planchers, devront faire l'objet d'une autorisation préalable et écrite du BAILLEUR, sous réserve des autorisations administratives applicables en la matière.

Pour obtenir cette autorisation, le PRENEUR communiquera au BAILLEUR tous documents relatifs aux travaux ou installations projetés tels que plans, notes techniques.

Les travaux, en fonction de leur nature et plus particulièrement s'ils modifient la structure et la sécurité du bien mis à disposition, devront être exécutés aux frais, risques et périls du PRENEUR, et si le BAILLEUR le demande, sous la surveillance d'un Architecte ou d'un Bureau d'Études Techniques choisi par le PRENEUR et dont les honoraires seront supportés par ce dernier. Le PRENEUR fera son affaire personnelle de toutes les réclamations faites par les autres occupants de l'immeuble, les voisins ou les tiers, notamment pour bruits, odeurs, chaleur ou trépidations et souscrira toutes les assurances nécessaires à la réalisation desdits travaux.

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

Le PRENEUR ne pourra poser ni plaque, ni enseigne, ou réaliser une installation quelconque intéressant l'aspect extérieur de l'immeuble, sans l'accord préalable et écrit du BAILLEUR qui sollicitera, en tant que de besoin, les autorisations prévues au règlement de copropriété ou de tout autre règlement, cahier des charges ou statuts auxquels lui-même sera soumis, étant toutefois précisé que le PRENEUR fera son affaire personnelle des autorisations administratives exigées et du règlement des taxes qui pourraient être dues de ce fait, de façon à ce que le BAILLEUR ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet.

GARNISSEMENT

Les lieux devront être garnis en tous temps et jusqu'à la date d'expiration du bail, de matériel, mobilier et marchandises en quantité et valeur suffisantes pour répondre et servir à toute époque de garantie au BAILLEUR du paiement du loyer et de l'ensemble des accessoires et obligations du présent bail.

ENTRETIEN ET SURVEILLANCE DES LOCAUX

Pendant toute la durée du bail, le PRENEUR tiendra les lieux loués en parfait état d'entretien et effectuera toutes les réparations qui pourraient être nécessaires sous

la seule exception des grosses réparations telles que définies à l'article 606 du Code civil qui resteront à la charge du BAILLEUR.

Toutefois, ces travaux seraient à la charge du PRENEUR conformément à l'article 605 du Code civil, dans la mesure où ils seraient occasionnés par un défaut d'entretien, une utilisation anormale ou toute autre cause imputable au PRENEUR.

Le PRENEUR devra aviser immédiatement, le BAILLEUR de toute réparation à la charge de ce dernier dont il serait à même de constater la nécessité.

Le PRENEUR devra prendre l'initiative sous sa responsabilité de tous travaux et réparations visés ci-dessous et supportera tous les frais relatifs à :

- Toutes les réparations d'entretien qui pourraient devenir nécessaires et assurera, au besoin, leur remplacement.
- Tous les travaux qu'il estimerait utiles ou nécessaires à l'exercice de son activité. Seront également à la charge du PRENEUR toutes les réparations et tous les travaux de quelque nature que ce soit, exigés par la réglementation en vigueur ou à venir concernant l'utilisation des lieux par le locataire.
- La destruction de tous insectes, rongeurs, ou autres parasites pouvant apparaître dans les lieux loués.

Le PRENEUR prendra toutes précautions contre le gel.

Le PRENEUR devra déposer, et le cas échéant reposer, à ses frais, et sans délai tous coffrages et décorations ainsi que toutes installations qu'il aura faites et dont l'enlèvement serait utile pour la recherche et la réparation des fuites de toute nature, de fissures dans les conduits de fumée ou de ventilation, notamment après incendie, ou infiltrations et, en général, pour l'exécution des travaux, soit consécutifs à tout accident, sinistre ou dégâts, quelle qu'en soit la cause, soit utiles à la prévention desdits dans l'immeuble.

Il est cependant précisé que tout ce qui précède s'entend à l'exception :

- Des travaux relevant des grosses réparations de l'article 606 du Code civil, lesquelles ne peuvent pas être imputées au PRENEUR ;

Des travaux générés par un fait fautif pour lequel la responsabilité d'un tiers pourrait être recherchée.

Il devra déposer à ses frais, sans délai lors de l'exécution du ravalement, , tous agencements, enseignes, etc... qui le concernent dont l'enlèvement sera utile pour l'exécution des travaux.

Le PRENEUR fournira au BAILLEUR les contrats d'entretien des équipements et installations techniques ainsi que le détail des consommations électriques sur une année pour les Locaux Loués.

TRAVAUX DE MISE AUX NORMES IMPOSÉS PAR LA RÉGLEMENTATION

Le PRENEUR supportera, sans recours contre le BAILLEUR, la charge de tous les travaux ayant pour objet de mettre les locaux loués en raison des aménagements du PRENEUR en conformité avec la réglementation actuelle et future, concernant notamment les normes et obligations de conformité en matière de sécurité des personnes et des bâtiments, de mise en accessibilité notamment pour les handicapés et les personnes à mobilité réduite, d'hygiène, de salubrité des locaux (travaux prescrits ou requis par l'autorité administrative ou non), l'amélioration de la performance énergétique des locaux à la condition que ces mises en conformité soient de nature impératives et liées à l'exercice d'une activité commerciale de restauration du PRENEUR dans les locaux, sauf les travaux mentionnées à l'article 606 du code civil incombant impérativement au BAILLEUR tels que sus mentionnés.

Le PRENEUR s'oblige à effectuer les réparations lui incombant au fur et à mesure qu'elles deviendront nécessaires à l'exploitation des locaux loués par le PRENEUR.

VISITE DES LOCAUX

Avec un délai de prévenance de quarante-huit (48) heures, le PRENEUR laissera visiter les lieux par le BAILLEUR ou d'éventuels locataires en cas de résiliation

Accusé de réception en préfecture
067-256701152-20230531-2305011-DE
Date de télétransmission : 23/06/2023
Date de réception préfecture : 23/06/2023

du bail, pendant la période de préavis. Il supportera l'apposition d'écriteaux ou d'affiches aux emplacements convenant au BAILLEUR. Il est précisé que l'apposition de panneaux ne devra en aucun cas perturber l'activité du PRENEUR et que cette opération sera effectuée après consultation préalable du PRENEUR.

Le PRENEUR autorise dès à présent tout mandataire désigné par le BAILLEUR à pénétrer dans les lieux loués pendant ladite période, toujours avec un délai de prévenance de quarante-huit (48) heures.

En cas de vente des locaux, et en fin du présent contrat de bail :

Le PRENEUR devra laisser visiter les locaux tous les jours, pendant les heures d'ouverture, en ce compris les jours fériés et les samedi et dimanches, pendant les huit (8) semaines précédant la mise en vente, et ce jusqu'à la vente définitive desdits locaux selon les mêmes modalités, afin d'effectuer notamment également tous diagnostics ou mesurages que le BAILLEUR jugera utile.

Cette faculté pourra être renouvelée autant de fois qu'il plaira au propriétaire, tant que les locaux ne seront pas vendus et elle profitera à tous les propriétaires successifs.

Le PRENEUR devra, à compter de la mise en vente des biens, laisser le BAILLEUR apposer sur les locaux un écriteau ou une enseigne indiquant que ces locaux sont à vendre, ainsi que le nom et l'adresse de la personne chargée de la vente.

Le PRENEUR devra également laisser visiter les lieux loués pendant les six mois qui précéderont l'expiration du présent bail, dans les mêmes conditions que ci-dessus relatées concernant les visites en cas de mise en vente, et devra, pendant ce temps, laisser le BAILLEUR apposer sur les locaux un écriteau ou une enseigne indiquant que ces locaux sont à louer, ainsi que le nom et l'adresse de la personne chargée de la location.

Les autorisations précitées de visite et d'accès dans les locaux sont également valables au profit de toute personne munie d'une autorisation écrite du BAILLEUR.

Dans l'hypothèse où, par le fait ou la faute du PRENEUR, le BAILLEUR n'aurait pas pu mettre les locaux en location ou en vente (totalement ou même partiellement) faire visiter les locaux, en faire la livraison à un nouveau LOCATAIRE ou au nouveau propriétaire, et sauf en cas d'impossibilité dûment justifiée par le PRENEUR et hors cas de force majeure, le BAILLEUR aurait droit à une indemnité due par le PRENEUR d'un montant au moins égal à deux termes de loyer toutes taxes comprises (en fonction du montant du loyer à l'époque où intervient le fait ou la faute du PRENEUR), sans préjudice de tous dommages et intérêts et de toutes sommes qui pourraient être dues à un titre quelconque.

ASSURANCES ET RECOURS

Assurance au cours des travaux de construction :

Le BAILLEUR s'oblige à fournir au PRENEUR : :

- une police d'assurance "responsabilité constructeur non réalisateur" satisfaisant aux dispositions de l'article L. 241-2 du Code des assurances,
- une police d'assurance "dommages-ouvrages" satisfaisant aux dispositions de l'article L.242.1 du Code des assurances,
- une police d'assurance tous risques chantier.

Assurances postérieurement au constat de l'achèvement des locaux loués

Le PRENEUR a l'obligation :

1./ De rembourser au BAILLEUR les primes d'assurance de l'immeuble souscrites par le BAILLEUR, que le BAILLEUR aurait à supporter au titre de l'assurance des bâtiments.

Le remboursement desdites surprimes, se fera à l'échéance indiquée par le BAILLEUR. Toutes sommes incombant au PRENEUR en vertu de cette clause seront

considérées comme « charges locatives » afférentes aux lieux loués et pouvant être recouvrées comme des loyers par toutes voies de droit.

2./ De faire assurer pour toute la durée du bail ses risques locatifs, tous les aménagements qu'il aura pu apporter aux lieux loués et tous les objets garnissant les lieux loués contre les risques d'incendie, d'explosion et de dégâts des eaux, sans aucune exception, auprès d'une compagnie notoirement solvable, ayant son siège ou une succursale en France.

De s'assurer pour les mêmes risques contre le recours des tiers et des voisins.

3./ De s'assurer du trouble qui pourrait lui être apporté par les tiers à sa jouissance par voie de fait ou autrement.

D'acquitter régulièrement à leur échéance les primes afférentes auxdites polices.

De justifier à première demande du BAILLEUR de l'exécution des clauses qui précèdent par la production des polices et des quittances de primes y afférent.

De prévenir immédiatement le BAILLEUR par lettre recommandée de tous sinistres, sous peine de demeurer personnellement responsable des dégâts dont le montant n'aurait pu, par suite de l'omission ou du retard de cette déclaration, être utilement réclamé à la Compagnie qui assure.

4./ D'assurer sa responsabilité civile, de souscrire toutes assurances et exercer tous recours directs en raison de vols ou détériorations dont lui-même ou ses véhicules pourraient être victimes, le BAILLEUR déclare, conformément à l'article 1725 du Code civil, qu'il ne le garantit pas du trouble qui pourrait être apporté par des tiers à sa jouissance et décline toute responsabilité pour les accidents de toutes natures pouvant survenir aux véhicules remisés.

Le BAILLEUR a l'obligation de garantir l'immeuble en valeur à neuf au jour de la souscription du bail.

Renonciation à Recours

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

Réciproquement, le BAILLEUR ainsi que ses Assureurs renoncent, à tous recours qu'ils seraient en droit d'exercer contre le PRENEUR et ses Assureurs.

IMPÔTS. TAXES ET CHARGES

1°) Le PRENEUR acquittera exactement tous les impôts, contributions, taxes et redevances lui incombant, de quelque nature qu'elles soient, comme aussi les charges fiscales et parafiscales qui seront dues, auxquels il est et sera assujéti personnellement et il en justifiera sur première réquisition.

En ce qui concerne les impôts contributions ou taxes dont le propriétaire pourrait être responsable pour lui au titre des articles 1686 et 1687 du Code général des impôts ou à tout autre titre quelconque, il devra justifier de leur acquit au BAILLEUR à toute réquisition et, notamment, à l'expiration du bail, avant tout enlèvement d'objets mobiliers, matériel et marchandises.

2°) En sus du loyer fixé, le PRENEUR remboursera au BAILLEUR (pour les impôts, taxes et charges que celui-ci aura engagés) :

- les dépenses d'entretien et les réparations, travaux de mise en conformité sur les éléments d'usage commun de la chose louée, telles que définies plus amplement supra,

- les taxes municipales afférentes aux biens loués (taxe d'enlèvement des ordures ménagères, taxe de balayage) et autres taxes de toute nature payables en

contrepartie des services dont le PRENEUR profite directement, qui existent à ce jour et qui pourraient être créés ultérieurement,

- les charges locatives récupérables et les taxes locatives qui auraient été payées pour son compte,

- la taxe foncière et les taxes additionnelles à cette taxe, actuelles ou futures, afférentes aux biens loués.

L'ensemble de ces charges, impôts et taxes fera l'objet d'une régularisation annuelle telle que sus énoncé et d'une répartition, telle que ci-avant définie à l'exception de la quote-part des taxes foncières qui feront l'objet d'un remboursement sur première demande du BAILLEUR, et au plus tard dans la quinzaine de cette demande, étant entendu que les taxes foncières ci-dessus ne sont pas incluses dans les provisions pour charges ci-avant définies.

3°) Le PRENEUR acquittera en outre, directement toutes consommations personnelles pouvant résulter d'abonnements individuels de manière à ce que le BAILLEUR ne soit jamais inquiété à ce sujet

REPRISE DE BAIL

Le PRENEUR ne pourra céder son droit au présent bail sans le consentement exprès et par écrit du BAILLEUR. Toutefois, il pourra librement céder ledit droit au bail pour la totalité des locaux loués à l'acquéreur de son entité juridique ou à une société exerçant la même activité.

Toute cession devra avoir lieu par acte notarié auquel le BAILLEUR sera appelé au moins trente (30) jours à l'avance. Les cessionnaires devront s'obliger solidairement avec le PRENEUR au paiement des loyers et à l'exécution des conditions du bail. Quant au PRENEUR, il restera répondant solidaire de son successeur et de tous successeurs successifs du paiement des loyers et de l'exécution des conditions du bail pendant une durée de trois années à compter de la cession du droit au bail.

Le BAILLEUR devra informer le cédant dès le premier mois d'impayé de loyer.

En outre, tous ceux qui seront devenus successivement cessionnaires du Bail demeureront tenus envers le BAILLEUR, solidairement entre eux et avec le PRENEUR au paiement des loyers et à l'exécution des conditions du bail pendant cette durée de trois années alors même qu'ils ne seraient plus dans les lieux et auraient même cédé leur droit.

Une copie exécutoire de l'acte de cession ou un original enregistré devra être remis au BAILLEUR, sans frais pour lui, le PRENEUR étant tenu de respecter les règles de l'article 1690 du Code civil.

SOUS-LOCATION

Le PRENEUR ne pourra sous-louer, tout ou partie de ses locaux sans le consentement exprès et par écrit du BAILLEUR.

Dans le cas où la sous-location partielle des locaux serait autorisée, il est expressément convenu que l'ensemble des locaux, objets du présent bail, conservera un caractère indivisible dans la commune intention des parties.

Ainsi le BAILLEUR ne sera pas tenu au renouvellement des sous-locations à l'expiration du contrat.

Toute sous-location devra avoir lieu par acte authentique auquel le BAILLEUR sera appelé au moins trente (30) jours à l'avance.

En cas de sous-location acceptée, le PRENEUR restera seul obligé envers le BAILLEUR à l'exécution de toutes les obligations du présent bail, les sous-locataires ne pouvant avoir vis-à-vis du BAILLEUR aucun droit supplémentaire par rapport au locataire principal.

En outre, et pour le cas de sous-location partielle, les locaux loués formant un tout indivisible dans la commune intention des parties, la ou les sous-locations ne seront pas opposables au BAILLEUR, le PRENEUR faisant son affaire, à ses risques et périls exclusifs, de la situation de toute sous-location. Le PRENEUR s'engage à porter à la connaissance de tout sous-locataire et à stipuler dans tout acte de sous-location quel qu'il soit, que le BAILLEUR, au titre des présentes, n'entend en aucun cas avoir un quelconque lien de droit avec les sous-locataires et que ceux-ci renoncent

expressément à toute action et à tout droit notamment à un renouvellement de la sous-location, à l'encontre du BAILLEUR.

RESTITUTION DES LOCAUX

Avant de déménager, le PRENEUR devra, préalablement à tout enlèvement, même partiel, des mobiliers et matériels, avoir acquitté la totalité des termes de loyer et accessoires et justifié par présentation des acquits des paiements des contributions à sa charge, tant pour les années écoulées que pour l'année en cours.

Il devra fournir au BAILLEUR ses dernières factures d'énergie ainsi que le rapport annuel de conformité des équipements et installations techniques.

Le PRENEUR devra, au plus tard le jour de l'expiration du bail, à quelque époque et pour quelque cause que ce soit, laisser les lieux loués et tous aménagements, installations, améliorations, augmentations et embellissements, sans indemnité et en bon état sauf demande par le BAILLEUR de remise en l'état initial.

Un état des lieux sera établi contradictoirement entre les parties à la suite duquel le PRENEUR devra remettre les clés au BAILLEUR.

Nonobstant la remise des clés, le bail se poursuivra jusqu'à la date d'expiration : le loyer et provisions pour charges restant dus jusqu'à cette date. A défaut, l'état des lieux sera dressé le jour de l'expiration du bail. Au cas où le PRENEUR ne serait pas présent au jour et heure prévus pour l'état des lieux sauf en cas d'impossibilité dûment justifiée au BAILLEUR ou cas de force majeure, celui-ci pourra être établi si bon semble au BAILLEUR en présence d'un huissier qui pourra se faire assister d'un serrurier pour pénétrer dans les locaux, les frais correspondants étant à la charge du PRENEUR et du BAILLEUR pour moitié ce à quoi le PRENEUR l'autorise d'ores et déjà.

Si des réparations ou travaux de remise en état incombant au PRENEUR s'avéraient nécessaires sur le fondement de l'état des lieux, le PRENEUR devra, dans le délai d'un (1) mois de la notification des devis, établis à la demande du 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, en réclamant le montant au 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.

Les réparations s'entendent d'une remise en état de réparations locatives et d'entretien des locaux conformément à l'état des lieux d'entrée.

CHANGEMENT D'ÉTAT DU PRENEUR

Dans le cas où il y aurait changement d'état du PRENEUR, qu'il soit personne physique ou personne morale, le BAILLEUR en sera averti dans le mois de l'événement sous peine de la résiliation de plein droit du contrat.

La présente clause ne dispensera pas le LOCATAIRE d'accomplir, le cas échéant, l'une des formalités prévues par l'article 1690 du Code civil.

Ce changement d'état du PRENEUR s'entend, s'agissant d'une personne morale, de toute modification qui pourrait figurer sur le K-bis ayant trait au siège social ou aux représentants légaux de la société.

CONDITIONS FINANCIÈRES DU BAIL

1°) LOYER

Montant

Le bail est consenti et accepté moyennant le versement d'un loyer annuel fixe de **QUATRE-VINGT CINQ MILLE EUROS HORS TAXES (85 000 € HT)**.

A ce loyer annuel fixe s'ajoute **une seconde part annuelle de TRENTE MILLE EUROS HORS TAXES (30 000 € HT)** couvrant l'ensemble des aménagements

intérieurs réalisés par le BAILLEUR et dont le versement est **limité à une période de douze (12) années.**

Le bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel hors taxes et hors charges de **CENT QUINZE MILLE EUROS HORS TAXES (115 000,00 €HT)**, soit un loyer trimestriel hors taxes et hors charges de **VINGT HUIT MILLE SEPT CENT CINQUANTE EUROS (28 750,00 €HT)**.

Le BAILLEUR et le PRENEUR déclarant opter pour le régime de la taxe sur la valeur ajoutée ; au montant du loyer indiqué ci-dessus s'entendant hors taxe, se rajoute par conséquent la TVA et les provisions pour charges.

La TVA (à ce jour au taux de 20,00 %) sera acquittée par le PRENEUR, en sus des termes des loyers précités, en même temps que le paiement de chacun desdits termes de loyer.

Paiement du loyer

Ces loyers, TVA et provisions sur charges dont il est question ci-après, sont payables trimestriellement et d'avance par le PRENEUR uniquement par virement bancaire, entre le 1^{er} et le 20^{ème} jour du premier mois du trimestre commencé, à tout endroit indiqué préalablement par le BAILLEUR.

Le BAILLEUR sera tenu de délivrer gratuitement quittance.

Concernant le premier loyer, ce dernier sera dû par le PRENEUR prorata temporis au jour de la mise à disposition des locaux.

En cas de paiement par chèque, le loyer ne pourra être considéré comme réglé qu'après son encaissement nonobstant la remise de la quittance.

Toute quittance remise lors de paiement éventuel par chèque le sera d'office, que cela soit ou non indiqué sur la quittance, sous réserve de l'encaissement effectif du chèque.

La clause résolutoire pourrait être acquise au BAILLEUR dans le cas où le chèque ne serait pas provisionné.

Régime fiscal

Comme mentionné ci-avant, le loyer et tous les accessoires du présent bail s'entendent hors taxes sur la valeur ajoutée, le PRENEUR s'engageant, en conséquence, à acquitter entre les mains du BAILLEUR, en sus desdits loyers et accessoires et dans la mesure où ils y sont assujettis, le montant de la TVA et/ou de toute autre taxe nouvelle complémentaire ou de substitution (en ce compris les frais divers y attachés), au taux légalement en vigueur au jour de chaque règlement.

Il en sera de même si le présent bail devait être légalement assujetti à une autre taxe, ou s'il s'agit d'une taxe directement imputable au BAILLEUR du fait du présent bail (à l'exception de l'impôt sur le revenu et de l'impôt sur les sociétés), le PRENEUR devant en supporter le paiement ou le remboursement avec les conséquences qui en découlent.

Indexation du loyer

De convention expresse entre les parties, ce loyer sera réajusté automatiquement et de plein droit chaque année à la date anniversaire en fonction des variations de l'indice des loyers des activités tertiaires (ILAT) publié par l'INSEE.

Le dernier indice connu à ce jour est de 120,73 points correspondant au premier trimestre deux mille vingt-deux.

Si l'indice de référence n'était pas connu à la date de réajustement, le loyer continuerait à être servi sans changement, sauf à régulariser en plus ou en moins avec effet rétroactif à la date de réajustement, dès parution de l'indice considéré.

Si l'indice choisi cessait d'être publié ou ne pouvait être appliqué pour quelque cause que ce soit, le réajustement se ferait sur la base de l'indice de remplacement qui

serait alors publié, avec application, le cas échéant, du coefficient de raccordement nécessaire. A défaut de publication d'indice de remplacement, celui-ci sera déterminé à l'amiable par les parties. A défaut d'accord entre elles, l'indice de remplacement sera déterminé par un arbitre choisi par les parties ou désigné, faute d'accord entre elles, par le Président du Tribunal compétent statuant en référé sur requête de la partie la plus diligente. Cet arbitre statuera comme amiable compositeur, en premier et dernier ressort, au moyen d'une sentence non susceptible d'opposition ou d'appel.

La révision pourra être demandée chaque fois que, par le jeu de la présente clause, le loyer se trouvera augmenté ou diminué de plus d'un quart par rapport au prix précédemment fixé, contractuellement ou par décision judiciaire.

2°) Dépôt de garantie

Pour garantir l'exécution des obligations incombant au PRENEUR, celui-ci a versé directement au BAILLEUR, qui le reconnaît et en donne quittance, dès avant ce jour, par la comptabilité du notaire soussigné, une somme hors taxes de **VINGT HUIT MILLE SEPT CENT CINQUANTE EUROS (28 750,00 € HT)**.

DONT QUITTANCE

Cette somme est remise au BAILLEUR à titre de nantissement. Elle restera entre les mains du BAILLEUR jusqu'à la fin du Bail en garantie du règlement de toutes sommes que le PRENEUR pourrait devoir au BAILLEUR à sa sortie, étant précisé que le dernier terme de loyer ne sera pas imputable sur le dépôt.

De convention expresse, la somme versée à titre de dépôt de garantie ne sera productive d'aucun intérêt.

En aucun cas, le LOCATAIRE ne pourra imputer le loyer, les charges et les taxes, dont il est redevable, sur le dépôt de garantie.

Dans le cas de résiliation du Bail par suite d'inexécution d'une des conditions ou pour une cause quelconque imputable au PRENEUR, le dépôt de garantie restera acquis au BAILLEUR à titre d'indemnité de résiliation, sans préjudice du paiement des sommes dues au titre des présentes (loyers, charges, taxes, entretien et réparations...) et de tous autres droits et actions en dommages et intérêts.

A l'expiration du bail, le dépôt de garantie sera restitué au PRENEUR, après paiement de tous les loyers et de toutes sommes dont il pourrait être débiteur envers le BAILLEUR à quelque titre que ce soit.

Restitution du dépôt de garantie

Ce dépôt de garantie ne sera restituable au PRENEUR qu'après remise des clés au BAILLEUR en fin de bail.

Cette restitution se fera au maximum dans les deux (2) mois à compter de la remise des clés, déduction faite, le cas échéant, des sommes éventuellement dues au BAILLEUR ou mises à sa charge aux lieu et place du locataire, sous réserve qu'elles soient justifiées.

A défaut de restitution dans ce délai, le dépôt de garantie ou son solde seront productifs d'un intérêt légal, de plein droit, sans formalité ni mise en demeure.

3°) Charges

Identification et répartition des charges, impôts, taxes et redevances

L'inventaire des catégories de charges, impôts, taxes et redevances liés à ce bail et l'indication de leur répartition, est établi au présent acte.

Cet inventaire est fourni par le BAILLEUR sous sa responsabilité.

Le PRENEUR supportera la charge financière des dépenses locatives et des travaux, des impôts, taxes et redevances lui incombant comme définies aux présentes, soit par paiement direct auprès des intervenants ou prestataires pour celles ou ceux

qu'il devra exécuter de son propre chef ou lui incombant personnellement, soit par remboursement au BAILLEUR pour celles ou ceux que celui-ci aura engagé(e)s.

Le PRENEUR s'oblige par conséquent et dès à présent à rembourser au BAILLEUR en sus du loyer, les charges (charges propres aux parties privatives des locaux loués et charges concernant les parties communes et éléments d'équipement communs), énumérées ci-après :

| Nature des charges | Montant des charges |
|--------------------------------------|----------------------|
| Taxes foncières et ordures ménagères | ++++ Euros |
| Frais de consommation d'eau | Pour Mémoire (PM) |
| Frais de chauffage | ++++,00 Euros |
| TOTAL ANNUEL (sauf PM) | ++++,00 Euros |

Répartition des charges

En fonction des millièmes de copropriété.

Pendant le cours du Bail, tout élément susceptible de modifier la répartition de ces charges, impôts, taxes et redevances sera portée à la connaissance du PRENEUR par le BAILLEUR, en particulier en cas de modification des parties communes ou à usage collectif afférentes à l'immeuble, étant précisé que ladite modification s'imposera de plein droit au PRENEUR, sans qu'il puisse la contester, et notamment s'opposer au remboursement des charges.

Paiement – Provision pour charges

Les parties conviennent que les charges visées ci-dessus dues par le PRENEUR, seront réglées au moyen d'une provision pour charges d'un montant fixé annuellement à la somme de +++++, soit une provision sur charges mensuelle égale à +++++.

Cette provision sera payée en sus et en même temps que le loyer et selon les mêmes modalités.

Ce montant sera réajusté chaque année.

Lorsqu'il aura été procédé à la régularisation des comptes annuels, le BAILLEUR arrêtera les comptes de l'année écoulée et adressera l'état récapitulatif au PRENEUR, incluant la liquidation et la régularisation des comptes de charges.

A cet égard, les parties conviennent que le BAILLEUR ne transmettra pas les justificatifs desdites dépenses au PRENEUR, mais les tiendra à sa disposition, à la première demande de celui-ci.

Cet état récapitulatif sera adressé au PRENEUR selon les modalités et délais prévues entre les parties soit au plus tard le +++++ de l'année suivant celle au titre de

laquelle il est établi ou, pour les immeubles en copropriété, dans le délai de trois (3) mois à compter de la reddition des charges de copropriété sur l'exercice annuel.

À cette occasion, le BAILLEUR réclamera au PRENEUR le complément dû en cas d'insuffisance de provision ou le créditera du trop-perçu, selon le cas.

Le BAILLEUR communiquera au PRENEUR, à sa demande, tout document justifiant le montant des charges, impôts, taxes et redevances imputés à celui-ci.

En cours de bail, le BAILLEUR informera dans les meilleurs délais le PRENEUR des charges, impôts, taxes et redevances nouveaux et de leur refacturation.

Le PRENEUR acquittera en outre régulièrement ses consommations de gaz, d'électricité, de téléphone, etc...., le tout s'il en existe, les frais d'élimination de ses déchets, les frais afférents aux vérifications réglementaires ainsi que ceux afférents à tout entretien, suivant les indications des compteurs installés dans les lieux loués, ainsi que les frais de louage, d'entretien, et de relevé desdits compteurs ainsi que tous les impôts lui incombant en raison de son activité, notamment la contribution économique territoriale, sans que le BAILLEUR en soit responsable.

AUTRES OBLIGATIONS

CLAUSE DE RÉSILIATION DE PLEIN DROIT

Il est expressément convenu qu'en cas d'inexécution des conditions ci-dessus ou de l'une d'entre elles, et après deux (2) mises en demeure de somation d'exécuter adressées par lettre recommandée avec accusé de réception au Service des Affaires juridiques du SDEA, PRENEUR, et reproduisant la clause résolutoire contenant déclaration par le BAILLEUR de son intention d'user de la présente clause et demeurées infructueuses, le bail sera résilié de plein droit par le BAILLEUR..

Il est rappelé que toute clause insérée dans le bail prévoyant la résiliation de plein droit ne produit effet qu'un mois après un commandement adressé par lettre recommandée avec accusé de réception demeuré infructueux.

Le commandement doit, à peine de nullité, mentionner ce délai.

Si le PRENEUR refusait d'évacuer les lieux, il suffirait pour l'y contraindre sans délai, d'une simple ordonnance de référé rendue par le Président du Tribunal Judiciaire du lieu de situation de l'immeuble. Dans ce cas, et quelle que soit la cause de la résiliation, le dépôt de garantie ci-avant mentionné demeurera acquis au BAILLEUR à titre de premiers dommages-intérêts sans préjudice de tout autre.

Toute offre de paiement ou d'exécution après l'expiration du délai ci-dessus ne pourra faire obstacle à la résiliation acquise.

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

CAS FORTUITS

Si, par cas fortuit (c'est-à-dire qui ne seraient pas la conséquence de la répétition de plusieurs manquements ou négligences de la part du BAILLEUR qui auraient conduits à la survenance de ce type de désordre), force majeure ou toute autre

cause l'immeuble objet des présentes devait être démoli ou déclaré insalubre, le présent bail sera résilié de plein droit sans indemnité à la charge du BAILLEUR.

Conformément à l'article 1722 du Code civil, en cas de destruction par suite d'incendie ou tout autre événement, de la majeure partie des lieux loués, le présent bail sera résilié de plein droit.

Si le local loué n'est détruit qu'en partie, le PRENEUR peut, suivant les circonstances, demander ou une diminution du prix, ou la résiliation même du bail.

Le BAILLEUR est par ailleurs exonéré de toute responsabilité, même sous forme de réduction de loyer, dans le cas où par fait de force majeure, il y aurait interruption de fournitures de gaz, d'eau, d'électricité ou autres.

INDEMNITÉ D'OCCUPATION

Si à la fin du présent bail, à quelque époque et de quelque manière qu'elle intervienne, l'évacuation des locaux par le PRENEUR n'est pas réalisée dans un délai d'un mois (1) après mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception, l'indemnité d'occupation qui serait alors due au BAILLEUR s'élèvera à un montant forfaitaire de 150 € (cent cinquante euros) par jour de retard lié à la non-libération des locaux loués, en sus du loyer susvisé.

NON-REONSABILITÉ DU BAILLEUR

Le BAILLEUR écarte toute responsabilité, vis à vis du PRENEUR, dans les cas suivants :

- en cas de vol, cambriolage ou autres manifestations ayant le caractère d'un délit, faits et gestes du gardien de l'immeuble, et plus communément, de désordre causé par des tiers par voie de faits;
- en cas d'arrêt dans le service en eau, énergie et autres des installations de l'immeuble, résultant soit de l'Administration ou du service concessionnaire, soit de travaux, accidents ou réparations, soit de tous autres cas de force majeure.

Le PRENEUR fera son affaire personnelle des cas ci-dessus cités, et de toutes autres éventualités imprévues, excepté leur recours contre qui de droit, en dehors du

BAILLEUR. En conséquence, le PRENEUR contractera toutes assurances indispensables de manière que la responsabilité du BAILLEUR ne soit jamais engagée.

SERVITUDES

Le BAILLEUR déclare que l'immeuble loué n'est grevé d'aucune autre servitude que celles pouvant résulter de la situation naturelle des lieux, de la loi, de l'urbanisme.

DIAGNOSTICS IMMOBILIERS

LUTTE CONTRE LE SATURNISME

Les BIENS loués seront affectés pour leur totalité à un usage autre que l'habitation, ils n'entrent pas dans le champ d'application des dispositions de l'article 123 de la loi numéro 98-657 du 29 juillet 1998 et des décrets pris pour son application.

AMIANTE

Le BAILLEUR déclare que le permis de construire de l'IMMEUBLE a été délivré après le 1er juillet 1997. Il n'y a donc pas lieu de procéder à la recherche d'amiante.

DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

L'IMMEUBLE loué entre dans le champ d'application du diagnostic de performance énergétique visé à l'article L.126-26 du Code de la construction et de l'habitation.

Ce diagnostic n'a pas été produit aux présentes par le BAILLEUR, l'immeuble dont dépendront les locaux loués étant en cours d'édification.

Le BAILLEUR fera établir un diagnostic de performance énergétique au terme de la première année qui suivra la date de mise à disposition des locaux, au vu des factures d'énergie que le PRENEUR communiquera au BAILLEUR.

Le PRENEUR s'engage à remettre à première demande au BAILLEUR, copie de l'intégralité des factures de ses consommations de tout type d'énergie lui permettant d'effectuer ou d'établir et d'actualiser ce diagnostic, ainsi qu'à laisser tous diagnostiqueurs ou techniciens missionnés par le BAILLEUR à pénétrer dans les locaux aux heures d'ouverture afin d'actualiser ce document s'il y a lieu, en respectant un préavis de quarante-huit (48) heures.

TERMITES

Le BAILLEUR précise que les biens objets des présentes ne sont pas inclus dans une zone contaminée ou susceptible d'être contaminée par les termites au sens de l'article L.133-5 du Code de la construction et de l'habitation, qu'il n'a reçu du Maire aucune injonction de recherches des termites ou de procéder à des travaux préventifs ou d'éradication et qu'il n'a pas connaissance de la présence de tels insectes dans l'immeuble.

LUTTE CONTRE LA MÉRULE

Le BAILLEUR déclare qu'à ce jour les BIENS ne sont pas inclus dans une zone contaminée ou susceptible d'être contaminée par la mэрule au sens des articles L.133-7 et suivants du Code de la construction et de l'habitation.

RACCORDEMENT AU RESEAU D'ASSAINISSEMENT

Le BAILLEUR déclare que l'IMMEUBLE loué sera desservi par un réseau d'assainissement collectif et qu'il sera relié à ce réseau, sans garantir sa conformité.

Le PRENEUR déclare prendre acte de cette situation et en faire son affaire personnelle sans recours contre le BAILLEUR.

ETAT DES RISQUES ET POLLUTION

Conformément aux dispositions de l'article L. 125-5 du Code de l'environnement, le BAILLEUR déclare, au vu des informations mises à sa disposition

sur le site Notarisques.urba.fr en date du 05 août 2022, dont la consultation demeure ci-annexée, que l'immeuble objet des présentes :

Exposition de l'immeuble au regard d'un ou plusieurs plans de prévention des risques

- est situé dans la zone de sismicité modérée (zone 3),
- n'est pas situé dans une commune à potentiel radon classée en niveau 3,
- n'est pas situé en secteur d'information sur les sols (SIS),
- est situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques naturels approuvé le 28 novembre 2019 pour le risque d'inondation par crue,
- n'est pas situé dans le périmètre d'un Plan de Prévention des Risques Miniers,
- n'est pas situé dans le périmètre du Plan de Prévention des Risques Technologiques.

Informations portées à connaissance

- est exposé au risque de mouvement de terrain Argile (loi ELAN) – aléa faible.

Plan d'Exposition au Bruit

- n'est pas situé dans le périmètre d'un plan d'exposition au bruit.

En outre, le BAILLEUR déclare que :

- la commune sur laquelle est situé le BIEN a fait l'objet d'arrêtés de catastrophes naturelles dont la liste est ci-annexée.
- 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 PRENEUR déclare avoir pris parfaite connaissance du contenu desdits documents.

Au vu des déclarations qui précèdent, le PRENEUR reconnaît que le BAILLEUR a rempli à son égard les obligations d'information mises à sa charge par l'article L 125-5 du Code de l'environnement.

LE PRENEUR déclare vouloir en faire son affaire personnelle et s'interdire tout recours à ce sujet contre le BAILLEUR.

RENSEIGNEMENTS CONCERNANT L'ÉTAT DU SOL ET DU SOUS-SOL

Secteurs d'information sur les sols (SIS)

Le notaire informe les Parties des dispositions de l'article L. 125-7 du Code de l'environnement ci-après relatées :

« Sans préjudice de l'article L. 514-20 et de l'article L. 125-5, lorsqu'un terrain situé en secteur d'information sur les sols mentionnés à l'article L. 125-6 fait l'objet d'un contrat de vente ou de location, le vendeur ou le BAILLEUR du terrain est tenu d'en informer par écrit l'acquéreur ou le LOCATAIRE. Il communique les informations rendues publiques par l'État, en application de l'article L. 125-6. L'acte de vente ou de location atteste de l'accomplissement de cette formalité.

À défaut et si une pollution constatée rend le terrain impropre à la destination précisée dans le contrat, dans un délai de 2 ans à compter de la découverte de la pollution, l'acquéreur ou le LOCATAIRE a le choix de demander la résolution du contrat ou, selon le cas, de se faire restituer une partie du prix de vente ou d'obtenir une réduction du loyer. L'acquéreur peut aussi demander la réhabilitation du terrain aux frais

du vendeur lorsque le coût de cette réhabilitation ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente.

Un décret en Conseil d'État définit les modalités d'application du présent article
».

Le BAILLEUR déclare que les biens donnés en location ne sont pas situés dans le périmètre d'un Secteur d'Information sur les Sols (SIS) tel que sus-énoncé.

Le BAILLEUR déclare en outre que les informations environnementales dont il dispose ressortent des consultations suivantes :

- La consultation de la base de données BASIAS (Base des anciens sites industriels et activités de services).
- La consultation de la base de données BASOL (Base de données sur les sites et sols pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif).
- La consultation de la base de données GEORISQUES.
- La consultation de la base des installations classées soumises à autorisation ou à enregistrement du ministère de l'écologie, de l'énergie, du développement durable et de l'aménagement du territoire.

Une copie de ces consultations réalisées sur le site Notarisques est ci-annexée.

Le PRENEUR déclare avoir pris connaissance de ces consultations et de leur contenu, en faire son affaire personnelle et s'interdire tout recours à ce sujet contre le BAILLEUR.

Le PRENEUR s'interdit d'exercer dans les lieux toute activité qui pourrait entraîner des risques de pollution du sol, sous-sol, air, etc ... ou provoquer des nuisances de quelque manière que ce soit à l'environnement.

Si toutefois l'activité du PRENEUR avait quand même entraîné des risques de cette nature, ce dernier s'engage à assumer la réalisation et la charge financière de tous travaux de dépollution, réparation, remplacement, réfection et remise en état et d'une manière générale assumer seul la responsabilité de tous préjudices tant vis-à-vis du BAILLEUR que de tous tiers et toutes conséquences liées à son activité.

Le PRENEUR assumera tous les dommages, troubles ou nuisances causés à des tiers (que ces dommages soient directs ou indirects) du fait de son activité civile, sans recours contre le BAILLEUR, le PRENEUR restant seul propriétaire de ses déchets nocifs.

Ainsi, le PRENEUR assumera toutes les conséquences financières attachées au traitement de ses déchets et toutes conséquences d'une manière générale de son activité dans les lieux loués et en garantit le BAILLEUR. En conséquence, il remboursera à première demande du BAILLEUR toute somme que ce dernier devrait

verser à des tiers pour les indemniser de tout préjudice subi du fait de l'activité du PRENEUR.

En outre, le PRENEUR informera le BAILLEUR, dans les plus brefs délais, de toute pollution pouvant affecter les lieux loués.

Le PRENEUR restera donc seul responsable de tous éventuels dommages causés à l'environnement du fait de son activité civile.

ETABLISSEMENT RECEVANT DU PUBLIC – INFORMATION

Tous les établissements recevant du public (ERP) doivent être accessibles aux personnes atteintes d'un handicap (moteur, auditif, visuel ou mental) et aux personnes à mobilité réduite (personne âgée, personne avec poussette, etc.).

L'obligation d'accessibilité porte sur les parties extérieures et intérieures des établissements et installations, et concerne les circulations, une partie des places de stationnement automobile, les ascenseurs, les locaux et leurs équipements.

Le PRENEUR déclare être informé que les caractéristiques de l'IMMEUBLE, doivent répondre aux obligations réglementaires et être en rapport avec l'effectif de la clientèle qu'il envisage de recevoir dans le cadre de son activité.

Le PRENEUR devra notamment :

- Tenir un registre de sécurité.
- Installer des équipements de sécurité : extincteur, alarme, éclairage de sécurité, sécurité incendie, antivols, matériaux ayant fait l'objet de réaction au feu pour les aménagements intérieurs, afficher le plan des locaux avec leurs caractéristiques ainsi que les consignes d'incendie et le numéro d'appel de secours.
- Utiliser des installations et équipements techniques présentant des garanties de sécurité et de bon fonctionnement.
- Ne pas stocker ou utiliser de produits toxiques, explosifs, inflammables, dans les locaux et dégagements accessibles au public.

De la même manière, le PRENEUR se conformera à toute norme nationale ou européenne applicable dans les domaines ci-avant énumérés.

D'une manière générale, le PRENEUR s'assurera de la compatibilité de l'ensemble de ses aménagements, de ses travaux et de ses biens mobiliers ou non, avec les dispositions de toute nature applicable au Local concerné et/ou à l'activité du PRENEUR, de telle manière que le BAILLEUR ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet.

L'ensemble des démarches nécessaires à toute mise en conformité du local et/ou de tous biens situés dans les lieux loués sera effectué et supporté par le PRENEUR qui s'y oblige, dès lors que cela relève de l'exercice de son activité civile.

En conséquence, tous travaux de mises aux normes ou en conformité, y compris les travaux constituant des grosses réparations telles que définies par l'article 606 du Code civil, émanant des réglementations actuelles et leurs décrets d'application ainsi que des réglementations à venir, concernant la sécurité, l'accessibilité, la performance énergétique et environnementale, la qualité de l'air, l'acoustique de l'immeuble, pendant la durée du BAIL, ou lors de ses renouvellements successifs portant sur les parties communes ou ayant une incidence sur la structure de l'immeuble, seront à la charge du BAILLEUR.

Tous travaux de mises aux normes ou en conformité, émanant des réglementations actuelles et leurs décrets d'application ainsi que des réglementations à venir, concernant la sécurité, l'accessibilité, la performance énergétique et environnementale, la qualité de l'air, l'acoustique des locaux loués, pendant la durée du BAIL, ou lors de ses renouvellements successifs, seront à la charge exclusive du

BAILLEUR à l'exception des travaux de mises aux normes ou mises en conformités qui seraient directement liés à l'activité du PRENEUR.

Etant entendu que le PRENEUR ne pourra imposer au BAILLEUR l'exécution desdits travaux que si ces derniers sont obligatoires. Le BAILLEUR aura possibilité de les exécuter à n'importe quel moment à l'intérieur du délai prévu à cet effet par la réglementation applicable, tout en s'assurant néanmoins que les travaux soient achevés au premier jour d'application de ladite réglementation

En cas de manquement constaté par le PRENEUR dans la réalisation des travaux par le BAILLEUR, dans le délai réglementaire imparti, et après mise en demeure par le PRENEUR, par lettre recommandée avec accusé de réception, de les exécuter dans un délai d'un (1) mois restée infructueuse, le BAILLEUR sera tenu de verser au PRENEUR une indemnité forfaitaire de 150 € (CENT CINQUANTE EUROS) par jour de retard.

Le BAILLEUR pourra faire réaliser les travaux de mises aux normes et en conformité des locaux loués et de l'immeuble, auquel cas, le PRENEUR devra subir, sans pouvoir prétendre à une réduction de loyer ou à une quelconque indemnité ces travaux dans les locaux loués ainsi que dans l'immeuble dont ils dépendent, sauf si la durée dépasse vingt et un (21) jours, et ce en application des dispositions de l'article 1724 du Code civil. Le BAILLEUR s'engage sauf en cas d'urgence absolue à en informer le PRENEUR 3 mois avant leur réalisation, à les réaliser ou les faire réaliser par un organisme habilité et à veiller à ce qu'ils soient faits avec diligence.

Conformément à l'article 8 de la Loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010, le PRENEUR permettra au BAILLEUR l'accès aux locaux loués pour la réalisation de tous travaux liés directement ou indirectement à l'amélioration de la performance énergétique et environnementale, selon les modalités à définir entre eux.

Le PRENEUR devra déposer, à ses frais et dans un délai raisonnable, tout coffrage, agencement, décoration, devanture, vitrine, plaque, enseigne ou installation quelconque, dont l'enlèvement sera utile pour l'exécution de ces travaux.

REGLEMENTATION PROFESSIONNELLE ET AUTRE

Le PRENEUR s'engage à se conformer scrupuleusement aux règlements de police auxquels l'exploitation de l'activité exercée dans les lieux loués est, ou pourra être assujettie, et à exécuter à ses frais, toutes les installations qui pourraient être exigées pour des raisons de sécurité, d'hygiène et/ou de salubrité, ainsi que toutes modifications demandées par les Sociétés des Eaux, du Gaz et de l'Electricité ou autres, l'entretien desdites installations ainsi que celles qu'il serait autorisé à faire dans

les lieux loués, en bon état, et de demeurer responsable de tous les dégâts que ces installations pourraient occasionner dans l'immeuble.

D'une manière générale le PRENEUR devra effectuer à ses frais et diligences exclusifs toutes démarches et formalités nécessaires à l'exercice de son activité, sans recours contre la partie bailleresse.

Par ailleurs, le PRENEUR déclare et reconnaît qu'au jour de la signature des présentes les locaux sont adaptés à l'activité qu'il envisage d'y exercer.

DISPOSITIONS DIVERSES - CLOTURE

DECLARATIONS DES PARTIES

Le BAILLEUR déclare ce qui suit :

Il n'est pas susceptible actuellement ou ultérieurement d'être l'objet de poursuites ou de mesures pouvant entraîner l'expropriation totale ou partielle de ses biens.

Il n'a jamais été et n'est pas actuellement en état de faillite, liquidation judiciaire, règlement judiciaire ou procédure de sauvegarde.

Il n'est pas en état de cessation de paiement.

Il déclare en outre qu'il n'existe aucun droit concédé par lui à un tiers, aucune restriction d'ordre légal et plus généralement aucun empêchement quelconque de nature à faire obstacle aux présentes.

Le PRENEUR atteste par ailleurs que rien ne peut limiter sa capacité pour l'exécution des engagements qu'il prend aux termes des présentes, il déclare notamment :

- qu'il n'est pas et n'a jamais été en état de cessation de paiements, sous une procédure de sauvegarde, liquidation judiciaire, règlement judiciaire, redressement, suspension provisoire des poursuites ou procédures similaires ;
- et qu'il ne se trouve pas dans un des cas d'incapacité prévus pour l'exercice d'une profession commerciale.

Il est en outre précisé que la destination permise par le bail n'entre pas dans le cadre des dispositions de l'article L 631-7 du Code de la construction et de l'habitation et n'est pas prohibée par un quelconque règlement.

TOLÉRANCES

Aucun fait de tolérance de la part du BAILLEUR, qu'elle qu'en soit la durée, ne pourra créer un droit en faveur du PRENEUR ni entraîner aucune dérogation aux obligations qui incombent au PRENEUR en vertu du bail, de la loi ou des usages, à moins du consentement exprès et par écrit du BAILLEUR.

REMISE DES CLEFS

Le PRENEUR rendra les clefs des locaux le jour où finira son bail, ou le jour du déménagement si celui-ci le précédait, nonobstant tout prétendu délai de faveur, d'usage ou de tolérance. La remise des clefs ou leur acceptation par le BAILLEUR ne portera aucune atteinte au droit de cette dernière de répéter contre le PRENEUR le coût

des réparations de toute nature dont ceux-ci sont tenus selon la loi et les clauses et conditions du bail.

ENREGISTREMENT

En application du troisième alinéa de l'article 60 Annexe IV du Code général des impôts, le présent bail est dispensé de la formalité de l'enregistrement.

Compte tenu de la condition suspensive stipulée ci-avant, les présentes sont soumises au droit fixe des actes innomés prévu à l'article 680 du CGI d'un montant de 125,00 euros.

COPIE EXECUTOIRE

Une copie exécutoire des présentes sera remise au BAILLEUR et au PRENEUR sur première demande de ces derniers.

FRAIS – HONORAIRES

Tous les frais, droits et émoluments et/ou honoraires des présentes, soit la somme de ++++ euros et ceux qui en seront la suite et la conséquence, y compris le coût d'une copie exécutoire pour le BAILLEUR sont supportés et acquittés par le BAILLEUR.

Chacune des parties, devra néanmoins rembourser à l'autre les frais des actes extra-judiciaires et les frais de justice motivés par des infractions aux présentes dont elle serait la cause.

HONORAIRES DE COMMERCIALISATION

Le présent bail a été négocié par l'agence ADVENIS située à SCHILTIGHEIM, en vertu d'un mandat n°++++ en date du ++++ la somme toutes taxes comprises de **DIX SEPT MILLE DEUX CENT CINQUANTE EUROS (17.250,00 € TTC)**.

Le PRENEUR et le BAILLEUR requièrent expressément et irrévocablement le notaire soussigné, de verser ce montant à l'agence, chacun pour la moitié.

POUVOIRS

Tous pouvoirs sont donnés à tous collaborateurs de l'étude du Notaire soussigné, à l'effet de procéder à toutes formalités consécutives aux présentes.

ÉLECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution du bail, les parties font élection de domicile :

- le BAILLEUR, à son siège social,
- le PRENEUR, à son siège social.

EXÉCUTION FORCÉE

Conformément à l'article 2284 du Code civil, il est rappelé aux parties que « *Quiconque s'est obligé personnellement est tenu de remplir son engagement sur tous ses biens mobiliers et immobiliers, présents et à venir* ». En application des dispositions de l'article L. 111-5, 1° du Code des procédures civiles d'exécution, les parties, se soumettent à l'exécution forcée immédiate, sur tous leurs biens, présents et à venir.

CONCLUSION DU CONTRAT

Les parties déclarent que les stipulations de ce contrat ont été, en respect des dispositions impératives de l'article 1104 du Code civil, négociées de bonne foi. Elles affirment qu'il reflète l'équilibre voulu par chacune d'elles, le preneur n'étant pas un partenaire commercial du bailleur pouvant impliquer une soumission de l'un vis-à-vis de

| |
|--|
| Accusé de réception en préfecture 067-256701152-20230531-2305011-DE Date de télétransmission : 23/06/2023 Date de réception préfecture : 23/06/2023 |
|--|

l'autre, en ce sens qu'ils n'ont pas de relations commerciales suivies dans des activités de production, de distribution ou de services.

DEVOIR D'INFORMATION RECIPROQUE

L'article 1112-1 du Code civil impose aux parties un devoir précontractuel d'information, qui ne saurait toutefois porter sur le prix. L'ensemble des informations dont chacune des parties dispose, ayant un lien direct et nécessaire avec le contenu du présent contrat et dont l'importance pourrait être déterminante pour le consentement de l'autre, doit être préalablement révélé.

Les parties reconnaissent être informées qu'un manquement à ce devoir serait sanctionné par la mise en œuvre de leur responsabilité, avec possibilité d'annulation du contrat si le consentement du cocontractant a été vicié.

Chacune des parties déclare avoir rempli ce devoir d'information préalable.

LOI NOUVELLE ET ORDRE PUBLIC

Les parties sont averties que les dispositions d'ordre public d'une loi nouvelle s'appliquent aux contrats en cours au moment de sa promulgation, sauf si la loi en dispose autrement. Les dispositions d'ordre public sont celles auxquelles les parties ne peuvent déroger.

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

L'Office notarial traite des données personnelles concernant les personnes mentionnées aux présentes, pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes.

Ce traitement est fondé sur le respect d'une obligation légale et l'exécution d'une mission relevant de l'exercice de l'autorité publique déléguée par l'Etat dont sont investis les notaires, officiers publics, conformément à l'ordonnance n°45-2590 du 2 novembre 1945.

Ces données seront susceptibles d'être transférées aux destinataires suivants :

- les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le livre foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central Électronique des Notaires, registre du PACS, etc.),
- les offices notariaux participant ou concourant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,
- le Conseil supérieur du notariat ou son délégué, pour la production des statistiques permettant l'évaluation des biens immobiliers, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013,
- les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant fait l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne disposant d'une législation sur la protection des données reconnue comme équivalente par la Commission européenne.

La communication de ces données à ces destinataires peut être indispensable pour l'accomplissement des activités notariales.

Les documents permettant d'établir, d'enregistrer et de publier les actes sont conservés 30 ans à compter de la réalisation de l'ensemble des formalités. L'acte authentique et ses annexes sont conservés 75 ans et 100 ans lorsque l'acte porte sur des personnes mineures ou majeures protégées. Les vérifications liées aux

personnalités politiquement exposées, au blanchiment des capitaux et au financement du terrorisme sont conservées 5 ans après la fin de la relation d'affaires.

Conformément à la réglementation en vigueur relative à la protection des données personnelles, les intéressés peuvent demander l'accès aux données les concernant. Le cas échéant, ils peuvent demander la rectification ou l'effacement de celles-ci, obtenir la limitation du traitement de ces données ou s'y opposer pour des raisons tenant à leur situation particulière. Ils peuvent également définir des directives relatives à la conservation, à l'effacement et à la communication de leurs données personnelles après leur décès.

L'Office notarial a désigné un Délégué à la protection des données que les intéressés peuvent contacter à l'adresse suivante : cil@notaires.fr.

Si ces personnes estiment, après avoir contacté l'Office notarial, que leurs droits ne sont pas respectés, elles peuvent introduire une réclamation auprès d'une autorité européenne de contrôle, la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés pour la France.

FORMALISME LIE AUX ANNEXES

Les annexes, s'il en existe, font partie intégrante de la minute.

Lorsque l'acte est établi sur support papier les pièces annexées à l'acte sont revêtues d'une mention constatant cette annexe et signée du notaire, sauf si les feuilles de l'acte et des annexes sont réunies par un procédé empêchant toute substitution ou addition.

Si l'acte est établi sur support électronique, la signature du notaire en fin d'acte vaut également pour ses annexes.

DONT ACTE sans renvoi

Généré en l'office notarial et visualisé sur support électronique aux lieu, jour, mois et an indiqués en entête du présent acte.

Et lecture faite, les parties ont certifié exactes les déclarations les concernant, avant d'apposer leur signature manuscrite sur tablette numérique.

Le notaire, qui a recueilli l'image de leur signature, a lui-même apposé sa signature manuscrite, puis signé l'acte au moyen d'un procédé de signature électronique qualifié.