RCS : AMIENS
Code greffe : 8002

Actes des sociétés, ordonnances rendues en matière de société, actes des personnes physiques

REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIETES

Le greffier du tribunal de commerce de AMIENS atteste l'exactitude des informations transmises ci-après

Nature du document : Actes des sociétés (A)

Numéro de gestion : 2017 B 00905
Numéro SIREN : 832 803 647
Nom ou dénomination : ABBEVILLE MEDICAL

Ce dépôt a été enregistré le 23/03/2018 sous le numéro de dépôt A2018/001373

GREFFE DU TRIBUNAL DE COMMERCE

AMIENS

352017

Dénomination : ABBEVILLE MEDICAL
Adresse : 14 rue de Menchecourt 80100 Abbeville -FRANCE-

n° de gestion : 2017B00905
n° d'identification : 832 803 647

n° de dépôt : A2018/001373
Date du dépôt : 23/03/2018

Pièce : Procès-verbal d'assemblée générale extraordinaire du 06/03/2018

352017

certifié conforme
GREFFE DU TRIBUNAL DE COMMERCE
23 MARS 2018
AMIENS
80 - 02

ABBEVILLE MEDICAL
Société par actions simplifiée
au capital de 5 000 euros
Siège social : 29 Impasse du Petit Marais, 80100 ABBEVILLE
832 803 647 RCS AMIENS

PROCES-VERBAL DES DELIBERATIONS DE L'ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE DU 6 MARS 2018

L'an deux mille dix-huit,
Le 6 mars,
A 9 heures,

Les associés de la société ABBEVILLE MEDICAL se sont réunis en Assemblée Générale Extraordinaire, 29 Impasse du Petit Marais 80100 ABBEVILLE, sur convocation faite par le Président à chaque associé.

Sont présents :

Monsieur Patrick PELTIER, titulaire de 90 actions en pleine propriété,
La Société AIDOM +, représentée aux présentes par son gérant, Monsieur Patrick PELTIER, titulaire de 10 actions en pleine propriété,

Total des actions des associés présents : 100 actions sur les 100 actions composant le capital social.

L'Assemblée est présidée par Monsieur Patrick PELTIER , en sa qualité de Président de la Société.

Le Président de l'Assemblée constate que l'Assemblée Générale est régulièrement constituée et peut valablement délibérer.

Le Président de l'Assemblée dépose sur le bureau et met à la disposition de l'Assemblée :

- les justificatifs des convocations régulières des associés,
- un exemplaire des statuts de la Société,
- le rapport du Président,
- le texte des résolutions soumises au vote de l'Assemblée.

Le Président déclare que les documents visés ci-dessus ont été adressés aux associés ou tenus à leur disposition au siège social ou sur le site Internet de la Société dont l'adresse figure sur la convocation, à compter de la convocation de l'Assemblée.

L'Assemblée lui donne acte de cette déclaration.

Le Président rappelle ensuite que l'Assemblée est appelée à délibérer sur l'ordre du jour suivant :

ORDRE DU JOUR

- Lecture du rapport du Président,
- Transfert du siège social de la Société,
- Modification corrélative des statuts,
- Suppression des articles 39 et 40 relatifs à la constitution et devenus sans objet,
- Questions diverses,
- Pouvoirs pour l'accomplissement des formalités.

Il est ensuite donné lecture du rapport du Président indiquant les motifs du transfert du siège social de la Société et la marche des affaires sociales depuis le début de l'exercice en cours.

Puis le Président déclare la discussion ouverte.

Personne ne demandant la parole, le Président met successivement aux voix les résolutions suivantes :

PREMIERE RESOLUTION

L'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture du rapport du Président, décide de transférer le siège social du 29 Impasse du Petit Marais, 80100 ABBEVILLE au 14 rue de Menchecourt - 80100 ABBEVILLE, et ce à compter de ce jour.

En conséquence, l'Assemblée modifie l'article 4 des statuts de la manière suivante :

ARTICLE 4 - SIEGE SOCIAL

"Le siège social est fixé : 14 rue de Menchecourt - 80100 ABBEVILLE".

Le reste de l'article demeure inchangé.

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix des associés.

DEUXIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale décide de supprimer purement et simplement les articles 39 et 40 des statuts relatifs à la constitution et devenus sans objet.

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix des associés.

TROISIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale donne tous pouvoirs au porteur de copies ou d'extraits du présent procès-verbal pour remplir toutes formalités de droit.

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix des associés.

L'ordre du jour étant épuisé et personne ne demandant plus la parole, le Président déclare la séance levée.

De tout ce que dessus, il a été dressé le présent procès-verbal qui, après lecture, a été signé par les membres du bureau.

Le Président
Patrick PELTIER



GREFFE DU TRIBUNAL DE COMMERCE
23 MARS 2018
AMIENS 80 - 02

ABBEVILLE

BAIL COMMERCIAL

SAS ABBEVILLE MEDICAL

Enseigne : ABBEVILLE MEDICAL
Cellule n°2

Propriétaire/Bailleur : L'IMMOBILIERE EUROPEENNE DES MOUSQUETAIRES
Adresse : 24 rue Auguste Chabrières
Ville PARIS 75015
Pays : France

PP

ENTRE LES SOUSSIGNÉS :

La Société L'IMMOBILIERE EUROPEENNE DES MOUSQUETAIRES, Société Anonyme au capital social de 155.621.640 € ayant son siège social à PARIS (75015), 24 rue Auguste Chabrières, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS sous le numéro 334 055 647,

Représentée par Monsieur Pierre LEBLANC, Président, dûment habilité à l'effet des présentes,

Ci-après dénommée " Le Bailleur "

D'une part,

Et :

La Société ABBEVILLE MEDICAL, Société par Actions Simplifiée au capital social de 5 000 € ayant son siège social à ABBEVILLE (80100) 29 Impasse du Petit Marais, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés d'AMIENS sous le numéro 832 803 647,

Représentée par Monsieur Patrick PELTIER, Président, dûment habilité à l'effet des présentes,

Ci-après dénommée " **Le Preneur** "

D'autre part,

Le Bailleur et le Preneur sont ci-après dénommés individuellement une "**Partie**" et collectivement les "**Parties**".

IL A ETE PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIT :

La société L'IMMOBILIERE EUROPEENNE DES MOUSQUETAIRES doit acquérir une parcelle de terrain d'une superficie d'environ 64 865 m² cadastrée section AY n°39, 40, 58, 59, 63 à 66, 384, 385, 386, 388, 389, 392, 393, 395, 397, 398, 399, 400, 401, 493, 574 sis à ABBEVILLE (80100) à l'angle de la rue de Menchecourt et de la rue Jean Mennesson et une parcelle de terrain d'une superficie totale de 28 699 m² cadastrée section BD N°15, 16 et 17, à l'angle de la route nationale 1 et de le rue de Thuisson pour y construire un ensemble immobilier commercial dans lequel doivent être exploités les "Locaux Loués".

Cet Ensemble Immobilier sera d'une surface hors œuvre nette (**"SHON"**) de près de 9 500 m² et sera composé de :
- Un supermarché de 4 540 m² exploité sous l'enseigne Intermarché,
- Un magasin de bricolage de 3 500 m² sous l'enseigne Bricomarché,
- Une galerie marchande de 1 160 m² (activités loisirs, restauration, logements),
- Quatre moyenne surface,
- 500 places de parkings

En date du 23 juillet 2013, la Commission Départementale d'Aménagement Commercial de la Somme a autorisé la création d'un ensemble commercial de 9 500 m² de surface de vente sis à ABBEVILLE (80100) Rue Jean Mennesson ("l'Ensemble Immobilier").

Par arrêté en date du 30 mars 2015, un permis de construire numéroté PC 080001 14S0022 portant sur la construction d'un ensemble commercial a été accordé par la Mairie d'ABBEVILLE.

Ledit permis de construire n'a fait l'objet d'aucun recours ni d'aucun retrait et donc a acquis le caractère définitif ainsi qu'il résulte d'un certificat de non recours et de non retrait délivré par la Mairie d'ABBEVILLE le 10 juillet 2015.

Le Preneur a manifesté son intérêt pour la prise à bail d'un local tel que désigné au présent bail, et marqué son accord pour la prise en charge des travaux d'aménagement de second œuvre.

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

Les parties ont établi le présent bail sous diverses conditions suspensives, sa prise d'effet intervenant ensuite lors de la mise à disposition du local.

Les parties ont établi le présent bail sous diverses conditions suspensives, sa prise d'effet intervenant ensuite lors de la mise à disposition du local.

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

CECI EXPOSE

(1) Engagement des parties

Sous réserve de la réalisation préalable des conditions suspensives visées à l' article 3.1 ci-après, le présent bail est consenti et accepté sous les charges, clauses et conditions suivantes, et sous les dispositions des articles L.145-1 à L.145-60, D 145-12 à D 145-19 et R 145-1 à R 145-33 du Code de Commerce, ainsi que des articles non abrogés du décret du 30 septembre 1953 que le Preneur s'engage à respecter, tant pour la durée du présent bail que pour ses renouvellements successifs..

PREMIERE PARTIE :

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

(1) Désignation
(1.1) Désignation des locaux donnés à bail

Les locaux donnés à bail sis à ABBEVILLE (80100) 14, rue de Menchecourt, comprendront après achèvement:

☐ la cellule n°2 , figuré sur le plan annexé aux présentes (plan de la cellule annexe n°1).

☐ pour une surface totale de **233 m2 carrés de surface de plancher environ**, dont 233 m2 de surface de vente, telle que définie à l'article 1.2 de la deuxième partie du bail ; cette surface de plancher pourra varier dans la limite de cinq pour cent (5%) en plus ou en moins. Si la variation dépassait cette tolérance, le montant du loyer serait modifié en plus ou en moins dans la même proportion.

La clientèle du Preneur aura par ailleurs la jouissance, non exclusive, aux fins de stationnement, du parc de stationnement de l'ensemble commercial. Le Preneur s'interdit pour lui-même, pour son personnel et les personnes dont il est responsable, de faire usage du parc de stationnement réservé à la clientèle et dépendant de l'ensemble commercial,

De convention expresse lors de la prise d'effet du bail, les locaux remis au Preneur seront constitués par une « coque » livrée « brut de gros œuvre », c'est-à-dire travaux de 1er œuvre effectués (notamment maçonnerie, VRD, couverture, façade, dallage) et fluides en attente(les Travaux de 1er Œuvre), vitrines et portes posées.

Les prestations de construction des locaux loués réalisés par le Bailleur sont plus amplement décrites en annexes 1 et 3.

Les travaux de second œuvre et de finition (notamment aménagements, installations et équipements techniques, cloisons, vitrine, revêtement de sols, peinture, câblages, électricité, chaufferie, plomberie et décoration intérieure) seront exécutés par et aux frais du Preneur qui s'y oblige et sous la responsabilité de ce dernier.

Pour la réalisation de ces travaux, le Preneur devra respecter les prescriptions du Cahier des Prescriptions Techniques et Architecturales - CPTA (ou, le cas échéant, du descriptif sommaire le remplaçant)- annexé aux présentes et dont un exemplaire lui a également été remis séparément.

(2) Destination des lieux loués et enseigne
(2.1) Destination contractuelle

Les locaux loués devront être entièrement affectés à l'activité commerciale ci après définie, à l'exclusion de toute autre :

Activité principale : vente de matériel médical.

(2.2) Enseigne
Le Preneur exploitera les locaux sous l'enseigne : ABBEVILLEMEDICAL à l'exclusion de toute autre, le tout sous réserve des stipulations de l'article 2.2 de la deuxième partie.

(3) Durée du bail

Le bail est consenti pour une durée de **dix (10)** années qui commencera à courir à compter de la date de mise à disposition du local soit ~~**le 31 janvier 2018**~~ au plus tard le 31 mars 2018 telle que déterminée ci-dessous.

Le Preneur renonce expressément à la faculté de résilier le bail à l'expiration de la première période triennale prévue à l'article L 145-4 du Code de Commerce, et s'engage pour une durée ferme et irréductible de six années.

Les autres dispositions de l'article 3 demeurent inchangées.

(4) Loyer et accessoires - Droit d'entrée
(4.1) Principe de fixation du loyer

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel s'élevant à **25.630 euros hors taxes et hors charges (VINGT CINQ MILLE SIX CENT TRENTE EUROS).**

Cependant, à titre exceptionnel, le loyer annuel de la première année sera ramené à la somme de **20.970 euros hors taxes et hors charges (VINGT MILLE NEUF CENT SOIXANTE DIX EUROS)** et le loyer annuel de la seconde année sera ramené à la somme de **23.300 euros hors taxes et hors charges (VINGT TROIS MILLE TROIS CENT EUROS).**

A compter de la troisième année, le loyer annuel sera ramené au loyer de base susvisé.

(4.6) Droit d'entrée
L'article 4.6 de la deuxième partie n'est pas applicable.

(4.7) Réservation
L'article 4.7 de la deuxième partie n'est pas applicable.

(5) Paiement du loyer

(5.2) Premier loyer

Par dérogation à l'article 5.2 de la deuxième partie, le Preneur bénéficie d'une franchise de paiement de loyer pour une période de **trois (3) mois** à compter de la prise d'effet du bail.

(5.3) Modalités de paiement

Le loyer sera versé par prélèvements automatiques sur un compte bancaire désigné par le Preneur qui délivrera au Bailleur les autorisations de prélèvement nécessaires au plus tard 15 jours avant la date de mise à disposition des locaux et ce par dérogation aux stipulations de l'article 5.3 de la deuxième partie.

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

CAISSE D'EPARGNE
BANQUE 16275 **GUICHET** 10100 **COMPTE** 08000181801 **CLE** 28
IBAN : FR76 1627 5101 0008 0001 8180 128
BIC : CEPAFRPP627

(7) Charges Communes

Le Preneur supportera une quote part des charges, impôts, taxes et redevances et du coût des travaux relatifs à l'ensemble immobilier déterminé en fonction du rapport entre la surface exploitée par le Preneur et la surface totale donnée en location par le Bailleur..
Dans l'hypothèse où l'ensemble immobilier serait soumis au régime de la copropriété et où le Bailleur serait copropriétaire, ce mode de répartition entre les différents locataires s'appliquera sur la quote-part de charges, impôts, taxes et redevances déterminée par le syndic de copropriété conformément aux tantièmes figurant dans l'état descriptif de division –règlement de copropriété.
Il est ici précisé que la notion de surface exploitée fait référence à la surface de plancher donnée à bail telle que figurant à l'article (1) Désignation de la première partie.

(10) Mise à disposition des locaux

(10.3.2) Date de mise à disposition

Le Bailleur s'engage à mettre à disposition du Preneur les locaux désignés plus haut au plus tard le **31 ~~janvier~~ 2018** sauf cause de légitime de retard ou cas de force majeure et sans préjudice de l'article 10.3 de la deuxième partie.

PP hors

(11) Travaux, Entretien et Réparations

(11.1.1.3) Honoraires d'assistance technique
L'article 11.1.1.3 de la deuxième partie n'est pas applicable.

PP

(11.1.1.6) Ouverture du site commercial

Les travaux de second œuvre et de finition devront être achevés avant la date prévue pour l'ouverture au public des nouveaux locaux, celle-ci devant intervenir au plus tard le **31 ~~mars~~ mai 2018**.

(13.6) Droit de préférence du Preneur en cas de vente des locaux loués (art. L. 145-46-1 C. com. nouveau)

Compte tenu de l'appartenance du local à un ensemble commercial organisé, les parties conviennent, ce qui est accepté expressément par le Preneur, que celui-ci ne bénéficiera pas d'un droit de préférence en cas de vente des locaux loués.

(26) Divers

(26.1) Frais et honoraires

Le Preneur versera à la société IMMO MOUSQUETAIRES TRANSACTIONS, Société par Actions Simplifiée au capital de 15.000 Euros, dont le siège social est établi Parc de Tréville, 1, allée des Mousquetaires – Le Plessis Paté – 91078 BONDOUFLE CEDEX, immatriculée au RCS d'EVRY sous le numéro 532 265 287 titulaire de la carte professionnelle Transaction sur Immeubles et fonds de commerce délivrée par la préfecture d'Evry sous le N° 1495 et bénéficiaire d'une garantie délivrée par la Compagnie Européenne de Garantie et de caution située 128 rue la boétie 75008 PARIS pour un montant de 110 000€ :

- des honoraires de commercialisation, conformément au mandat non exclusif de location de locaux commerciaux Numéro 13-073, fixés à **3.844,50 euros hors taxes (TROIS MILLE HUIT CENT QUARANTE QUATRE EUROS ET CINQUANTE CENTIMES),** TVA en sus à la charge du Preneur à la mise à disposition des locaux
- des frais d'établissement du bail fixés à **1.500 euros hors taxes (MILLE CINQ CENT EUROS),** TVA en sus à la charge du Preneur, à la signature du présent bail.

DEUXIEME PARTIE :

TITRE I – DESIGNATION – DESTINATION

(1) Désignation

(1.1) Désignation des locaux donnés à bail

Les locaux donnés à bail comprendront, après achèvement conforme aux stipulations du bail et de ses annexes les locaux décrits dans les stipulations particulières au même article ; Tels que ces locaux s'étendent, sans qu'il soit besoin d'en faire plus ample désignation que celle constituée par les documents et plans annexés au présent bail ; Et tels que le Preneur déclare les connaître, et par la remise desdits documents annexes, et par la visite de livraison des lieux le moment venu ;En conséquence, la prise de possession des lieux par le Preneur vaudra reconnaissance de leur conformité avec leur destination telle que convenue ci-après à l'article 2 de la première partie.

Il est ici précisé que seule la consistance du local loué est contractuelle à l'exclusion des éléments descriptifs de l'ensemble immobilier notamment le plan d'ensemble de l'ensemble commercial ainsi que tout plan de commercialisation visualisant les différents prospects (enseignes) qui ne sont fournis qu'à titre indicatif et susceptibles de modifications si bon semble au Bailleur.

(1.2) Méthode de calcul des surfaces locatives

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

(1.3) Description technique de l'ensemble immobilier

Les prestations de construction et les équipements collectifs de l'ensemble immobilier réalisé par le Bailleur figurent dans le Cahier des Prescriptions Techniques et Architecturales – CPTA ou dans le descriptif - annexé aux présentes. De convention expresse, toute modification de ce document qui ne modifiera pas substantiellement la consistance des lieux loués ne pourra être tenue pour une modification desdits lieux au sens de l'article 1723 du Code Civil.

(2) Destination des lieux loués

(2.1) Destination contractuelle

Les locaux loués devront être entièrement affectés à l'activité commerciale stipulée au même article de la première partie du bail.

La destination visée à l'article 2.1 de la première partie s'interprète strictement.

Les locaux, objet des présentes, sont compris dans un immeuble dont la destination est celle d'un ensemble commercial; un tel équipement étant conçu et programmé en vue de satisfaire les besoins des consommateurs, il doit répondre au respect permanent d'une organisation rationnelle et d'un équilibre entre les différents commerces et services mis à la
disposition de la clientèle ;

PP

Les parties sont en conséquence convenues de limiter les activités exercées dans les locaux, objet des présentes, à celles déterminées ci-avant, à l'exclusion de toutes autres.
Le Preneur devra exercer dans les lieux loués de manière permanente la totalité des activités prévues ci dessus, celles-ci constituant un tout indivisible dans la commune intention des parties.

Dans le cas où l'exercice d'une activité accessoire serait autorisé par la présente convention ou tout avenant subséquent, celle-ci ne pourra en aucun cas excéder 20% du volume du chiffre d'affaires toutes taxes comprises réalisé par le Preneur dans les lieux loués.

Dans cette hypothèse, le Preneur devra prendre toutes dispositions requises afin de procéder à une ventilation du chiffre d'affaires selon les branches d'activité de manière à permettre au Bailleur d'effectuer des contrôles éventuels.

Nonobstant les dispositions de l'article 1721 du Code Civil, après livraison des locaux loués en conformité avec les prestations incombant au Bailleur en vertu de l'article 10.3, le Preneur s'interdit d'ores et déjà toute réclamation et toute action contre le Bailleur, sous prétexte de modification même temporaire des accès à l'immeuble, ou des signalisations de celui ci, le Bailleur ne pouvant être tenu à garantie à son égard de ce chef.

(2.2) Respect de la clause de destination - Enseigne

La destination des lieux contractuellement définie ainsi que l'enseigne indiquée par le Preneur et sous laquelle il doit exploiter son commerce, sont des conditions déterminantes du présent bail, sans lesquelles le Bailleur n'aurait pas contracté ;
Le Preneur devra exercer dans les lieux loués de manière permanente la totalité des activités prévues.
Le Preneur pourra substituer à l'enseigne visée à l'article 2.2 de la première partie, une autre enseigne si elle répond aux critères cumulatifs suivants :
- l'enseigne substituée devra être d'égale notoriété et regrouper des produits de gamme et de qualité équivalentes ; toute enseigne de solderie ou de discount étant totalement exclue sauf bien entendu si l'enseigne désignée au 2.2 de la première partie était déjà une enseigne de solderie ou de discount.
- le Bailleur devra en être informé préalablement et avoir donné un accord exprès à la dite substitution, toutefois il ne pourra pas s'y opposer si ce changement correspond à l'application d'une politique commerciale du Groupe du Preneur définie au niveau national ou international.
-le changement d'enseigne devra être effectué concomitamment sur l'ensemble des points de vente exploités par le Preneur.

(2.3) Autorisations administratives - Affectation des surfaces louées

Le Preneur fera son affaire personnelle des déclarations, des autorisations et des licences administratives qui seraient éventuellement nécessaires à l'exercice de son commerce ou de sa profession sans que le Bailleur puisse, en aucun cas, être recherché à ce sujet ;
Il supporte seul l'ensemble des frais et coûts liés à l'obtention de ces autorisations ou la réalisation de ces déclarations.

Le Preneur s'interdit cependant de solliciter, dans le dossier de permis d'aménagement qu'il constituera, une autorisation administrative susceptible de provoquer la requalification de la surface qui lui sera louée, en tout ou en partie, pour une destination autre que celle strictement définie pour

PP

chaque surface louée à l'article 2 de la première partie, lesquelles sont d'ores et déjà mentionnées dans le dossier de demande de permis de construire;

Par ailleurs, le Preneur devra exploiter en permanence la totalité de la surface de vente qui lui est affectée à l'occasion du présent bail en conformité avec l'Autorisation d'Equipement Commercial et la clause destination visée à l'article 2 de la première ; le défaut d'exploitation de la totalité de la surface de vente affectée ou la totalité de la surface de vente résultant d'une autorisation d'extension constituerait une infraction au bail permettant au Bailleur de faire constater l'acquisition de la clause résolutoire ou de faire prononcer sa résiliation sans préjudice de toute autre sanction légale ou contractuelle.
Si son exploitation prévoit une vente à emporter au comptoir, il doit prendre toutes dispositions pour que la desserte de sa clientèle se fasse dans l'emprise de son magasin, et non sur le mail, en réservant un retrait dudit comptoir par rapport à la limite extérieure du magasin d'au moins quatre-vingt centimètres.

(2.4) Exclusivité - Non-concurrence

L'organisation rationnelle du site commercial et l'équilibre énoncés ci-après rendent impossible toute stipulation, au profit du Preneur, d'un droit d'exclusivité ou d'une garantie de non-concurrence quelconque.

Dans les mêmes conditions, le Preneur renonce à tout recours ou action contre le Bailleur du fait de l'inexploitation éventuelle de locaux compris dans l'ensemble commercial, quels que soit l'origine, le motif ou l'importance de cette inexploitation, le Preneur ayant mesuré par lui même la commercialité de la zone où se trouve l'ensemble commercial.

De la même façon, le Preneur renonce à tout recours contre le Bailleur du fait des troubles qu'il aurait à subir en raison de la nature des commerces environnants, toute liberté lui étant laissée, à ses risques et périls, de mettre en oeuvre la responsabilité personnelle et directe desdits commerces et d'avoir seul à répondre, aussi bien activement que passivement, de tels recours.

(2.5) Exploitation commerciale

(2.5.1) Garnissement

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

(2.5.2) Maintien de l'exploitation

Le Preneur devra maintenir les locaux loués en état permanent d'exploitation effective et normale. en conséquence, s'il pratique la vente au détail, il devra présenter dans les locaux loués une variété complète et suffisante de marchandises et conserver un personnel suffisant pour un service adéquat à la clientèle ;
Il devra, sauf disposition contraire du règlement intérieur, conserver les locaux ouverts, pendant les douze mois de l'année de location, sans fermeture annuelle, et pendant les jours et horaires fixés par le Règlement Intérieur de l'ensemble commercial annexé aux présentes, .
A défaut de précision dans ledit règlement, ces horaires seront identiques à ceux de la Surface Commerciale Principale .

Toutefois, il pourra être dérogé à cette obligation en cas d'absolue nécessité ainsi que pendant le temps nécessaire pour permettre au Preneur de procéder à ses inventaires ;
Le Preneur s'oblige à exploiter la totalité des surfaces qui lui sont louées suivant l'affectation propre qui leur est donnée dans les articles 2.1 et 2.2 de la première partie.
Il s'interdit de pratiquer, dans les lieux loués, même de manière occasionnelle, aucune formule de vente au rabais, soldes massifs, liquidation de stock, ventes aux enchères publiques ; il aura toutefois la possibilité d'effectuer des soldes dans les limites réglementaires et d'usage, et dans les conditions prévues par le Règlement Intérieur.
Il s'interdit enfin de commettre tout acte pouvant nuire directement ou indirectement à la notoriété et au bon fonctionnement de l'ensemble commercial.

(2.6) Garde des lieux loués

Le Preneur a la garde juridique et matérielle des lieux loués et la maîtrise des activités qui y sont exercées, quelles qu'elles soient ;
Il assure à son initiative et sous sa responsabilité, sans le concours du Bailleur et sans recours contre lui, une surveillance permanente ou non dans les lieux loués, ou à distance, contre les risques d'intrusion. Il prend toutes les précautions qu'il juge nécessaires pour prévenir le vol, les effractions et les dégradations éventuelles de toutes les installations et mobiliers ou stocks placés dans ou en dehors des locaux loués, quelle que soit la raison de ces dépôts ou stockages;

Il s'oblige à confier un double des clés des locaux loués à toute personne dont l'identité lui sera indiquée par le Bailleur.
Il répond, sans recours contre le Bailleur, de tout événement survenu dans les lieux loués, quelles que soient les conséquences vis à vis de ses préposés, fournisseurs, clients et tiers, ainsi que des dommages qui pourraient en résulter;

Si l'activité du Preneur rend nécessaire l'accès à ses locaux pendant la période de fermeture du site commercial, le Preneur s'obligera, dès livraison des locaux, à souscrire un contrat de surveillance spécifique dont le coût sera à sa charge.

S'il effectue des travaux dans les lieux loués ou nécessitant des interventions sur les réseaux, installations, et parties communes, non seulement il devra avoir obtenu l'accord préalable et écrit du Bailleur dans les conditions stipulées à l'article 11, mais de surcroît il prendra toutes assurances de responsabilité et de dommages nécessaires pour en couvrir les conséquences ;

TITRE II – DUREE – LOYER – DROIT D'ENTREE

(3) Durée du bail

3.1 – Le présent bail est consenti et accepté sous réserve de la réalisation préalable des conditions suspensives définies à l'article 3.1 de la première partie.

3.2 - Le présent bail est consenti pour une durée fixée à dix ans, qui commencera à courir à compter de la date de mise à disposition des locaux loués laquelle sera tenue pour la date de prise d'effet du bail ;

Le Preneur renonce expressément à la faculté de résilier le bail à l'expiration de la première période triennale prévue à l'article L 145-4 du Code de Commerce, et s'engage pour une durée ferme et irréductible de six années ;

PP

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

(4) Loyer et accessoires - Droit d'entrée

(4.1) Principe de fixation du loyer – loyer du bail renouvelé

Le Bail Commercial est consenti et accepté moyennant le Loyer défini à l'Article 4.1 de la première partie, actualisé ainsi qu'il est dit à l'article 4.2 de la deuxième partie.

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

Les parties conviennent expressément d'écarter lors du renouvellement l'application du dernier alinéa de l'article L.145-34 du Code de Commerce issu de la Loi N° 2014-626 du 18/06/2014, lequel prévoit un mécanisme de lissage de l'augmentation du loyer en cas de déplafonnement (ce dispositif vise à plafonner à 10% le montant annuel de l'augmentation du loyer suite à un déplafonnement).

Cet article constitue une condition déterminante du présent Bail sans laquelle le Bailleur n'aurait pas contracté, ce qui est expressément accepté par le Preneur.

La valeur locative sera dans tous les cas calculée exclusivement par comparaison avec les loyers du marché, c'est-à-dire :

- des prix librement débattus entre un propriétaire et son locataire pour des locaux libres de toute occupation, en dehors de toute notion de renouvellement et en aucun cas fixés judiciairement,
- et ce au cours des douze (12) derniers mois précédant le renouvellement,
- pour des biens immobiliers comparables, et présentant les mêmes caractéristiques que celles des locaux objets du présent bail.

La détermination de cette valeur s'imposera à tout arbitre et à toute instance judiciaire devant rendre un avis sur le loyer du bail renouvelé et ce, de convention expresse entre les Parties.

La valeur locative de marché et le montant du loyer de renouvellement seront, à défaut d'accord entre les Parties, fixés par un expert, étant précisé que l'expert ne devra pas avoir travaillé pour l'une des Parties dans les douze mois précédant sa nomination. Les frais et honoraires de l'expert seront supportés pour moitié par chacune des Parties.

Dans l'hypothèse où les Parties n'arriveraient pas à s'entendre sur le nom de l'expert ou si tous les experts ont travaillé pour l'une quelconque des Parties dans les 12 mois précédant leur nomination, la Partie la plus diligente saisira le Président du Tribunal de Grande Instance de Paris statuant en référé qui nommera un expert.

L'expert agira, dans le cadre d'un mandat d'intérêt commun à l'instar du tiers chargé de la détermination du prix de vente selon les dispositions de l'article 1592 du Code civil.

L'expert devra rendre sa décision dans les soixante jours de sa saisine.

La décision de l'expert sera susceptible de recours, chaque Partie pouvant saisir, à compter de la décision de l'expert et dans les conditions de droit commun, le juge des loyers commerciaux du Tribunal de Grande Instance de Paris afin de déterminer la valeur locative de marché et le montant du loyer de renouvellement, selon les critères et les modalités définis au présent article.

Le présent article n'affecte pas la faculté pour le Bailleur de refuser le renouvellement du Bail, ni celle du Preneur de mettre un terme au Bail dans les conditions prévues par le présent Bail.

(4.2) Actualisation à la date de mise à disposition des locaux

Le loyer de base sera actualisé entre la date de signature des présentes et la date de prise de possession des locaux, selon la formule ci-après LB1 = LB x BT 01 / BT 010, formule dans laquelle :

- LB 1 : Loyer de base annuel actualisé,
- LB : Loyer de base fixé aux présentes,
- BT 01 : Index national BT 01 publié à la date de la prise d'effet du bail et de mise à disposition des locaux comme stipulé à l'article 10 du bail,
- BT 010 : Index national BT 01 publié à la date de signature du bail.

L'actualisation du loyer à la date de mise à disposition et de prise d'effet du bail sera notifiée à la diligence du Bailleur, le loyer actualisé ne pouvant être en aucun cas inférieur au loyer de base ci-dessus convenu.

(4.3) Indexation du loyer

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

- pour la première fois,:

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

- pour les années suivantes :

- LB 1 : loyer de base de l'année précédente,
- LB 2 : loyer de base indexé hors taxes de l'année considérée,
- INSEE 1 (indice de base): Indice national INSEE des Loyers Commerciaux appliqué au loyer de l'année
Précédente (indice de comparaison de N-1),

- INSEE 2 (indice de comparaison): Indice national INSEE des Loyers Commerciaux publié quatre trimestres plus tard et ainsi de suite d'année en année.

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

(4.4) Communication du chiffre d'affaires annuel et de la déclaration des surfaces de vente

A la fin de chaque année civile, le Preneur devra communiquer au Bailleur dans un délai maximum de trois mois, le montant du chiffre d'affaires réalisé dans ou à partir des locaux au cours de l'année civile écoulée, hors taxes ; la déclaration de ce chiffre d'affaires devra être certifiée par un expert comptable ou un commissaire aux comptes désigné par le Preneur, à ses frais.

Le Preneur s'engage également à remettre au Bailleur, chaque année, dès son établissement, une copie de la déclaration annuelle de surface de vente qu'il est tenu d'effectuer au titre de la TASCOM.

(4.5) TVA

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

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

(4.6) Droit d'entrée

Il est convenu entre les parties que le Preneur versera au Bailleur un droit d'entrée, TVA en sus à la charge du Preneur, le jour de la levée de l'ensemble des conditions suspensives.
Il est ici précisé que dans la commune intention des parties, cette somme ne constitue pas un complément de loyer mais la contrepartie de l'avantage que constitue, pour le Preneur, le droit au renouvellement du présent bail et de la dépréciation de l'immeuble qui en découle.
Cette somme, versée en une seule fois lors de l'entrée dans les lieux du Preneur est définitivement acquise au Bailleur.
Elle ne sera en aucun cas restituée au preneur, même en cas de résiliation du bail par le preneur lors d'une échéance triennale du bail.
En conséquence, le versement de cette somme ne pourra être pris en considération pour la détermination du loyer lors de la révision et du renouvellement du présent bail.

(4.7) Réservation

En garantie de l'engagement de prendre à bail les locaux objets des présentes, le Preneur verse dès signature des présentes au Bailleur, lequel lui en remet quittance sous réserve d'encaissement du chèque présenté en paiement, une somme fixée à l'article 4.7 de la première partie du bail ;

Si le bail prend effet, la réservation versée ce jour sera alors affectée au paiement partiel ou total, suivant le cas, du dépôt de garantie stipulé ci-après ;

Si les conditions suspensives ne sont pas réalisées pour une raison non imputable au Preneur, cette somme lui sera restituée. Il en sera de même si, les conditions suspensives étant réalisées, le Bailleur utilise la faculté de ne pas livrer les locaux ainsi que cela est prévu par l'article 10.3 de la deuxième partie.

En tout état de cause, elle n'autorise pas le Preneur à invoquer son versement pour ne pas exécuter son obligation de prendre à bail et à considérer ledit versement comme un dédommagement forfaitaire en contrepartie.

(5) Paiement du loyer

(5.1) Périodicité de paiement
Le Preneur s'engage à acquitter le montant du loyer par trimestre et d'avance en quatre paiements, aux époques ordinaires de l'année à savoir : les premier janvier, avril, juillet et octobre de chaque année à compter de la date de point de départ du loyer ;

(5.2) Premier loyer

Le paiement du premier loyer interviendra à la date de prise d'effet du bail, ainsi définie à l'article 3.
Le premier versement dû à la date d'exigibilité du premier loyer, telle que fixée aux présentes, portera sur la période restant à courir jusqu'au dernier jour du trimestre civil en cours.

(5.3) Modalités de versement :

Le versement du loyer interviendra selon les modalités fixées à l'article 5.3 de la première partie.

En cas de paiement par prélèvements automatiques, le loyer sera versé par prélèvements automatiques sur un compte bancaire désigné par le Preneur qui délivrera au Bailleur les autorisations nécessaires; Le Preneur s'engage à signer et remettre ces autorisations au Bailleur et ce au plus tard le jour de la prise d'effet du bail telle qu'elle est arrêtée aux présentes.

Adresse de quittancement :

Le Parc de Tréville
11, Allée des Mousquetaires
91078 BONDOUFLE Cedex

En cas de paiement par chèque, le loyer ne pourra être considéré comme réglé qu'après encaissement dudit chèque.

En cas de rejet par la banque des règlements par chèque ou virement, les frais bancaires seront refacturés au preneur.

PP

(5.4) Exigibilité du loyer – Imputation

De convention expresse entre les parties et sous réserve des dispositions de l'article 5.2, tout trimestre de loyer, charges et accessoires, commencé au titre de l'occupation des lieux, est dû dans son intégralité. De la même façon, tout trimestre de loyers, charges et accessoires versé au Bailleur, lui demeure acquis quel que soit le sort réservé au bail ou à l'exploitation du fonds de commerce, sauf en cas de cession amiable du fonds de commerce et en fonction de la répartition amiable intervenue entre le cédant et le cessionnaire.

L'imputation des paiements effectués par le Preneur sera faite par le Bailleur dans l'ordre suivant, ce qui est contractuellement accepté par le Preneur :

a) frais de recouvrement et de procédure
b) montant de la clause pénale
c) dommages et intérêts
d) intérêts de retard
e) provision pour charges et solde de charges
f) dépôt de garantie et réajustement du dépôt de garantie
g) créance de loyer ou indemnité d'occupation

Concernant ces postes, l'imputation sera faite par priorité par le Bailleur sur les sommes n'ayant pas fait l'objet d'un contentieux

(5.5) Indemnités de retard

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

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

Il en sera de même lorsque le Preneur aura bénéficié de délais de grâce en vertu de l'article 1343-5 du Code Civil, le tout indépendamment de tous frais de commandement, de recettes, de droits proportionnels d'encaissement et de tous autres frais légaux qui seront également supportés par le Preneur défaillant.

(6) <u>Dépôt de garantie</u>

(6.1)
Pour garantir le paiement du loyer, charges, impositions et accessoires, la bonne exécution des clauses et conditions du présent bail, les réparations locatives et toutes les sommes dues par le Preneur et dont le Bailleur pourrait être rendu responsable dans le cadre du présent bail, le Preneur devra verser au Bailleur au plus tard le jour de la prise d'effet du présent bail et avant mise à disposition des locaux, un dépôt de garantie représentant trois mois de loyer de base hors taxes.

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

(6.2)

Il est expressément convenu que dans le cas où par l'effet de l'indexation, le loyer de base tel que stipulé ci-dessus, serait augmenté ou diminué, la somme versée à titre de dépôt de garantie sera également augmentée ou diminuée dans la même proportion.

En tout état de cause, le dépôt de garantie ne pourra être inférieur au quart du loyer de base hors taxes effectivement exigible au cours de l'année précédente.

Le Bailleur aura le droit de prélever, en cours de bail, sans formalité sur ledit dépôt le montant des loyers échus et non réglés ainsi que toute autre somme exigible à un titre quelconque, auquel cas le Preneur sera tenu de compléter à première demande le dépôt de garantie pour le maintenir toujours égal à un terme de loyer de base.

La compensation étant expressément prévue, le Bailleur exercera, ainsi, sur les sommes nanties à son profit toutes les prérogatives y attachées.

(6.3)

En cas de cession du fonds de commerce ou de cession du droit au bail dûment autorisé, le montant du dépôt de garantie ne sera pas remboursé par le cessionnaire au cédant.

Les sommes détenues de ce chef par le bailleur seront restituées au cédant après imputation de toutes sommes éventuellement dues par celui-ci, permettant ainsi d'arrêter les comptes entre le cédant et le Bailleur. Le cessionnaire devra verser au Bailleur le jour de la cession, le montant du dépôt de garantie dû en exécution du bail, à peine d'inopposabilité de la cession et de résiliation du bail si bon semble au bailleur.

(6.4)

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

(6.5)

En cas de résiliation du présent bail par suite d'inexécution par le Preneur de ses engagements ou pour une cause quelconque imputable au preneur, ledit dépôt restera acquis au bailleur à titre de premiers dommages et intérêts sans préjudice de tous autres.

(6.6)

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

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

(7) CHARGES

Inventaire des catégories de charges, impôts, taxes et redevances liés au bail :
Le Preneur supportera l'ensemble des charges privatives ci-dessous visées (8) et une quote part, déterminée au « (7) Charges communes » de la première partie, des charges communes ci-dessous visées au (7.1) :
Toutes les autres charges, impôts taxes et redevances non prévus par le présent inventaire resteront à la charge du Bailleur.

(7.1) Charges communes

A ce titre, le PRENEUR sera redevable d'une quote-part fixée au :« (7) Charges communes » de la première partie, des coûts de travaux, charges et dépenses de fonctionnement, de nettoyage et d'entretien, de réparation, de grosses réparations **à l'exception de celles visées à l'article 606 du code civil**, de rénovation, de remplacement, de renouvellement, de mise en conformité avec la réglementation **sauf si ces travaux relèvent des grosses réparations visées à l'article 606 du code civil** et d'amélioration afférentes aux parties communes et aux équipements, installations, aménagements communs et postes suivants :

-parties communes intérieures principalement le mail et les dégagements (maintenance propreté, ramassage des papiers, nettoyage, autolaveuse, balayage, nettoyage des réseaux-canalisations, WC, poubelles, réparation et réfection des revêtements de sols, de murs, plafonds, faux plafonds, écrans de cantonnement, grilles et rideaux, portes et portes coupe feu, locaux déchets et locaux techniques, équipements-aménagements accessibilité handicapés)

-entretien technique : contrat d'entretien multitechnique/multiservices, coût salarial charges comprises du responsable des services techniques et du secrétariat technique

-électricité courants forts et courants faibles (transformateurs, groupe de secours, GTC-GTC, vidéo, contrôle d'accès, SSI, sonorisation de sécurité, éclairage, éclairage sécurité, entretien, réparation et vérification organisme agrée)

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

-parties communes extérieures et les parkings et abords (maintenance propreté, ramassage des papiers, nettoyage, autolaveuse, balayage, réparation et réfection des parkings, barrière automatique, réseaux EU et EP, entretien VRD, portique, bassin de stockage d'eau, fosse de relevage, bacs séparateurs d'hydrocarbures, signalétique parking, bornes de recharges électrique, marquage au sol et équipements-aménagements accessibilité handicapés)

-services clientèle (sanitaires, aires de repos, installation d'agrément, services enfants, signalétique-informatique, sonorisation d'ambiance)

-multimédia (entretien réseau informatique, réseau WIFI, contrat relatif au fonctionnement du site internet, entretien des bornes multimédia)

-élimination des déchets (Déchets Industriels Banal et déchets valorisables, contrat enlèvement et traitement des déchets, contrat d'entretien presse hydraulique-compacteur, réparation compacteur, prestations tri sélectif, vérification organisme agrée, matériels compactage)

-accès au bâtiment (contrat d'entretien et réparation des portes automatiques, sas, grilles, volets roulants et rideaux)

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

-liaisons mécaniques (contrat de maintenance et entretien ponctuel des ascenseurs, escalators, monte-charges, monte handicapés, travelators, vérification organismes agrée)

-espaces verts extérieurs :et intérieurs (contrats d'entretien, remplacement végétaux, eau-arrosage des jardinières, massifs, arbres, haies, pelouses..)

-sécurité incendie (Système de Sécurité Incendie-SSI et équipements rattachés, contrat et vérification, prévention : contrat SSIAP, vérification extincteurs, honoraires de Responsable Unique Sécurité-RUS , moyens de protection :entretiens périodiques, visites et révisions, et réparation du sprinklage, RIA, détecteur CO2 entretien colonnes sèches et humides, eau-incendie, vérification organisme agrée, poteaux incendie)

-surveillance à l'intérieur, abords et parkings (contrats d'agents de sécurité, contrat télésurveillance, entretien video protection, dispositifs ponctuels de surveillance)

-climatisation, chauffage, VMC, désenfumage des parties communes (froid : Groupes froid, tour aéro réfrigérantes, sous stations, réseau primaire, réseaux de distribution, pompes, caissons de traitement d'air, régulation, chaud : unité de production, échangeurs, sous stations, réseau primaire, réseaux de distribution, régulation, VMC : extracteurs, réseaux de gaines, désenfumage : extracteurs, réseaux de gaines, volets-clapets, vérins-trappes)

-charges de fonctionnement général (frais de gestion et d'administration du centre : téléphone, bureaux, fournitures, matériel, affranchissements, contrat autocom téléphonique, documentation générale, honoraires commissaire aux comptes, frais de missions réception, déplacements, entretien informatique-bureautique, frais de direction du centre : coût salarial charges comprises de l'encadrement technique, et du personnel administratif **hors pure gestion des loyers,** primes et frais d'assurances :RC, multirisques immeuble, véhicules et matériels)

-dépenses exposées pour la mise en conformité avec les réglementations nouvelles applicables, avec toute labellisation, normes de construction, sur l'hygiène, la sécurité, le droit du travail, l'accessibilité handicapés, la réglementation thermique, et l'environnement (notamment les dépenses exposées au titre des travaux d'amélioration de la performance énergétique qui pourraient être imposés pou les bâtiments par les dispositifs législatifs et réglementaires issus des lois dites grenelle I et II), des aménagements, équipements et installations communes **sauf lorsqu'elles relèvent des grosses réparations visées à l'article 606 du code civil.**

-dépenses résultant d'injonction du Tribunal, de la police, de toute administration et notamment des services d'incendie et de secours, de la commission de sécurité, de la DREAL.

PP

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

-dépenses au titre de l'inclusion de l'ensemble commercial dans tout syndicat de copropriété, ou de toute association syndicale de propriétaires ou d'AFUL,

-frais afférents aux enseignes et totem extérieures (alimentation , entretien et réparation,, vérification organisme agrée)

-dépenses au titre de l'animation commerciale de la promotion, publicité et décoration (achat et location de matériel, consommables, opérations ponctuelles, fonds marketing,)

-Taxes, impôts et redevances **à l'exclusion des impôts taxes et redevances dont le redevable légal est le bailleur ou le propriétaire du local ou de l'immeuble toutefois, seront imputés au locataire la taxe foncière et les taxes additionnelles à la taxe foncière ainsi que les impôts, taxes et redevances liés à l'usage du local ou de l'immeuble ou à un service dont le locataire bénéficie directement ou indirectement.**, tels que la taxe sur les bureaux, commerces et entrepôts, les taxes d'enseigne, taxes de voirie, TOM, redevance télécom-radio-TV, droits SACEM, Taxes sur les parking en IDF,)

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

Les dépenses afférentes à ces différents postes incluent les dépenses d'énergie (électricité, gaz ou autre) , d'eau et les consommables indispensables ainsi que les coûts de personnels et de leurs équipements, le coût des intervenants extérieurs et de fournitures nécessaires, les carburants, les honoraires, les primes d'assurances des prestataires et celles des contrats souscrits pour la garantie des travaux entrepris.

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

(7.2) Répartition des charges

De convention expresse entre les Parties, les charges seront réparties entre les différents preneurs de l'Ensemble Immobilier selon les modalités fixées au (7) de la première partie ou, dans l'hypothèse d'une copropriété, en deux étapes : la première au niveau de la copropriété entre les copropriétaires, à la diligence du syndic de copropriété, suivant les tantièmes affectés à chacun des lots suivant l'état descriptif de division-règlement de copropriété de l'Ensemble Immobilier. La seconde entre les locataires du copropriétaire selon les modalités fixées au (7) de la première partie.
Etant précisé que pour la refacturation de la taxe foncière, le bailleur l'établira selon la valeur cadastrale figurant sur le rôle d'imposition de ladite taxe ; à défaut la répartition se fera selon les règles exposées ci-dessus. :

. *(8) Charges privatives*

(8.1) Principe

Lorsque, au regard des dispositions figurant dans le CPTA ou le descriptif technique précisant les limites de prestations ou le cahier des charges précisant les travaux d'aménagement à la charge du Preneur, des équipements privatifs sont prévus, le Preneur conservera l'initiative et la charge des dépenses afférentes à ses parties privatives et aux équipements, installations, aménagements privatifs et postes suivants :

-Chauffage ventilation climatisation de parties privatives (consommation privatives eau électricité gaz, contrats de maintenance des équipements privatifs..)

- Elimination des déchets privatifs (traitement des déchets secs et humides, contrat d'enlèvement-traitement, tri sélectif, organisme agrée, électricité..) sous réserve des éventuelles dispositions de gestion commune des déchets

-Enseignes et antennes privatifs (contrat d'entretien, réparation, électricité, organisme agrée, taxes...) sous réserve des éventuelles dispositions spécifiques pour les enseignes en toiture commune.

-Parking privatif du personnel (éclairage, contrat de nettoyage, réparation, barrière automatique...)

-sécurité incendie parties privatives (RIA, extincteurs, détection SSI, organisme agrées..)

-surveillance parties privatives : sureté gardiennage (contrat de gardiennage, interventions d'urgence...)

-

-hygiène et santé (contrôles réglementaires et désinsectisation, désinfection, dénidification, dératisation)

-de fourniture de fluides, de prestations de liaisons téléphoniques

Il conserve l'initiative et la charge de l'entretien, de la rénovation, des réparations, renouvellements et remplacements (sauf s'il s'agit d'équipements communs), reconstructions quelle que soit leur importance, de tous éléments immobiliers ou mobiliers compris dans les locaux loués dont il a la garde pour les avoir trouvés en entrant dans les lieux ou pour les avoir fait réaliser lui-même.

Le Preneur est responsable du règlement de toutes ses charges salariales et sociales (cotisations URSSAF, ASSEDIC, TASCOM, etc.), ainsi que du règlement de la TVA relative à l'exploitation de son fonds et devra en justifier, par la production des documents correspondants, à première demande du Bailleur ainsi qu'à la fin du Bail.

(8.2) Charges remboursables au Bailleur

Le Preneur remboursera en outre au Bailleur toutes les dépenses faites pour son compte et directement imputables à l'exploitation des locaux loués, c'est à dire notamment, et sans que cette liste soit limitative :

- toutes consommations personnelles, notamment d'eau, d'électricité, de chauffage, de refroidissement (frais de production d'eau tempérée), de téléphone, selon les indications de ses compteurs et relevés, ainsi que toutes les primes d'assurances ;

A cet égard, il est indiqué que si, par impossible, le Bailleur est amené à régler certaines dépenses pour le compte du Preneur, celui-ci s'engage à les lui rembourser à première demande.

Ce pourra être notamment le cas pour les dépenses d'eau, si le local loué n'est pas pourvu de compteurs particuliers et que, de ce fait, les consommations ne peuvent être décomptées séparément.

Selon les cas et si le Preneur ne bénéficiait pas d'une climatisation autonome de ses parties privatives, il est précisé que la climatisation/rafraîchissement ne sera pas décomptée séparément et qu'elle sera, en conséquence, réglée par le Preneur en même temps que la climatisation/rafraîchissement des parties communes et à usage collectif.

- les honoraires de gestion immobilière et les frais, de toute nature, engendrés par la répartition et la facturation auprès des locataires des charges **à l'exclusion de la gestion des loyers ;**

- les dépenses (notamment de nettoyage) rendues nécessaires dans les parties à usage commun du fait de son activité commerciale (telles que les ventes de produits alimentaires à consommation immédiate par les commerces qui ne mettent pas de lieu de consommation à la disposition de leurs clients) ;

- les dépenses rendues nécessaires par l'entretien ou les réparations des parties à usage commun ou des équipements communs, si le défaut d'entretien constaté ou les dégradations sont le fait du Preneur ou celui de ses préposés (ex : frais de dégorgement des écoulements communs) ;

- et plus généralement les dépenses visées à l'articles 7 ci-dessus ayant trait aux parties privatives.

(8.3) Autres charges propres aux Locaux Loués

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

(9) Paiement des charges communes et privatives

(9.1) Provisions sur charges

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

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

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

(9.2) régularisation

La régularisation des comptes de charges de l'année écoulée, sur la base des dépenses réelles, sera effectuée **au plus tard le 30 septembre de l'année suivante.** ;
Si l'immeuble est en copropriété, la régularisation devra intervenir dans les trois mois à compter de la reddition des charges de copropriété sur l'exercice annuel.
Le Bailleur ou son mandataire adressera au Preneur en lui réclamant le complément dû en cas d'insuffisance des provisions ou en le créditant de l'excédent payé, selon le cas. Dans le premier cas, le Preneur s'engage à acquitter le complément dû dans les trente (30) jours de la réception de la facture.

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

TITRE IV – LIVRAISON – ENTRETIEN

(10) Remise des locaux

(10.1) Engagement du Bailleur

Le Bailleur s'engage, sous réserve de ce qui est convenu à l'article 10.3.2 de la deuxième partie, à livrer au Preneur les locaux, objet du présent bail, dans l'état et selon les modalités et prestations définies tant dans le corps des présentes ainsi que dans le cahier des prescriptions techniques et architecturales (CPTA) ou dans le descriptif joint en annexe.

(10.2) Obligations mises à la charge du Preneur avant la remise des locaux

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

- avoir remis, au moins trois mois avant la livraison des locaux, les plans et projets d'aménagement et d'agencement relatifs aux travaux mis à sa charge, conformes aux prescriptions du CPTA ou du descriptif le remplaçant pour accord du Bailleur ;

- avoir reçu l'agrément du Bailleur sur lesdits plans et projets visés à l'alinéa précédent ;

- avoir souscrit le ou les contrats d'assurance visés aux présentes et le cas échéant au Cahier des Prescriptions Techniques et Architecturales (ou dans le descriptif) annexé aux présentes, assurances destinées à couvrir les travaux du Preneur (dommages ouvrages et tous risques chantiers) et comportant renonciation à recours générale contre le Bailleur et toutes entreprises et maîtres d'oeuvre intervenant dans le site commercial, ainsi que leurs assureurs ;

- s'être acquitté de toutes les sommes dont il est prévu le versement avant la prise de possession;

- avoir, plus généralement, exécuté toutes les obligations mises à sa charge, tant par le bail que par ses annexes, préalablement à la livraison dont l'établissement de l'autorisation de prélèvement prévue pour garantir le paiement du loyer et des charges.

Le défaut du Preneur d'avoir satisfait à ces obligations, justifiera le refus du BAILLEUR de remettre les clés au PRENEUR. Ce refus, si bon semble au Bailleur, n'aura cependant pas pour effet de retarder la date de prise d'effet du bail, laquelle sera réputée intervenue à la date notifiée par le BAILLEUR pour la prise de possession des lieux par le PRENEUR, cette dernière résultant alors d'un constat établi par un huissier à la requête du BAILLEUR et aux frais du PRENEUR.

(10.3) Mise à disposition des locaux loués

(10.3.1) Etat des locaux loués

Les locaux objet du présent bail seront mis à la disposition du Preneur dans la forme prévue par le Cahier des Prescriptions Techniques et Architecturales ou le descriptif le remplaçant ci-annexé.

(10.3.2) Date de mise à disposition des locaux loués

Le Bailleur s'engage à mettre à disposition du Preneur les locaux désignés plus haut dans le délai fixé au même article de la première partie du présent bail, (i) sauf cause de légitime retard ou de force majeure et/ou (ii) s'il n'a pas exercé l'une des possibilités définies plus loin au présent article.

Au sens du présent bail, on entend par cause légitime de retard :
- les jours d'intempéries, et notamment les interruptions de chantier résultant de l'état du terrain par suite de pluies, inondations ou remontée des eaux ;
- les jours de retard consécutifs à une grève générale ou particulière aux activités touchant le chantier et/ou l'industrie du bâtiment ou à ses industries annexes et/ou à ses fournisseurs et/ou aux transporteurs et/ou à un service public et qui perturberait notoirement le déroulement du chantier) ou à la défaillance d'une entreprise ;
- les jours de retard consécutifs à des troubles résultant d'hostilités, révolutions ou cataclysmes ;
- les jours de retard consécutifs à des injonctions administratives ou judiciaires ayant pour objet ou effet d'entraîner la suspension ou l'arrêt des travaux ;
- les jours de retard consécutifs aux accidents de chantier ;
- les jours de retard consécutifs à l'aggravation des conditions de travail sur le terrain, par suite de l'intervention de la Direction du Patrimoine du Ministère de la Culture, de la Direction des Monuments Historiques ou toute administration analogue, notamment dans les conditions prévues en matière d'archéologie préventive par le Décret du 18 avril 1997 et les circulaires prises pour son application.
- les jours de retard consécutifs à l'incendie du bâtiment en cours de construction, dans la stricte limite du temps nécessaire à la reconstruction, le BAILLEUR s'obligeant dans un tel cas à faire toutes diligences pour procéder au plus vite à la reconstruction du bâtiment ;

- les jours de retard consécutifs aux retards imputables aux services concessionnaires dans la mise à disposition et les branchements de fluides

Les délais contractuels prévus ci-dessus seront majorés du nombre de jours calendaires consécutifs à la survenance d'un cas de force majeure ou d'une cause de légitime retard.

Le bailleur aura en outre la possibilité :

- (i) de reporter la date prévisionnelle d'ouverture au public de l'ensemble commercial et donc la date de mise à disposition des locaux, et ce d'une durée maximale de six (6) mois, à compter de la notification qu'il adressera au Preneur (la Notification), si, à la date de la Notification, le nombre de mètres carrés loués, exprimés en surface de plancher afférents aux nouveaux locaux de l'ensemble commercial est inférieur à 70% de la surface de plancher totale des locaux qu'il a projeté de construire dans l'ensemble commercial; et/ou

- (ii) de renoncer au projet d'édification des locaux et donc à la livraison du local objet du présent bail, et ce nonobstant la réalisation des conditions suspensives, en notifiant son intention au Preneur (la Notification) si, à la date de la Notification, le nombre de mètres carrés loués, exprimés en surface de plancher , afférents aux nouveaux locaux de l'ensemble commercial est inférieur à 70% de la surface de plancher totale des locaux qu'il a projeté de construire dans l'ensemble commercial.

Dans les deux cas, le Bailleur aura le droit d'exercer son droit sans qu'il soit redevable de pénalités ou d'indemnités au profit du Preneur.

Si le bailleur notifie sa renonciation à édifier les locaux et donc la livraison du local objet du présent bail, le présent contrat sera résilié de plein droit, à la date de la Notification, et sans qu'il soit besoin d'une quelconque autre formalité. La somme perçue en application des dispositions de l'article 4.7 de la première partie sera alors restituée au Preneur.

(10.3.3) Modalités de remise des locaux

Dès lors que le Preneur aura satisfait à ses obligations telles que stipulées à l'article 10.2, le Bailleur avertira le Preneur, huit jours auparavant, par lettre recommandée avec accusé de réception, ou remise contre décharge, d'avoir à se présenter ou de se faire représenter par une personne accréditée, aux jour et heure prévus pour la mise à disposition des locaux, objet du présent bail. Lors de la mise à disposition, il sera établi un état des lieux contradictoire entre les parties . Toutefois si l'état des lieux ne pouvait être établi dans ces conditions, il sera dressé par un huissier de justice, sur l'initiative de la partie la plus diligente, à frais partagés pour moitié entre le Bailleur et le Preneur.
;
Le Bailleur qui n'a pas fait toutes diligences pour la réalisation de l'état des lieux ne peut invoquer la présomption de l'article 1731 du code civil.
Si le Preneur ne répondait pas à la convocation du Bailleur, il serait à nouveau convoqué, le procès-verbal de mise à disposition et d'état des lieux pouvant en cas de nouvelle absence du Preneur, alors être dressé en son absence par un huissier de justice. il lui sera opposable de plein droit et la délivrance du local au preneur réputée intervenue à la date indiquée pour la mise à disposition dans la convocation, le tout sauf si le Bailleur décide d'invoquer la résiliation du présent bail pour faute ; dans ce cas, le Bailleur sera en droit de conserver toutes les sommes versées antérieurement par le Preneur, y compris celles visées à l'article 4.7 de la deuxième partie, à titre de dédommagement

forfaitaire et définitif ; cette résiliation sera notifiée au Preneur par lettre recommandée avec avis de réception ;

Le procès verbal constatera la mise à disposition du Preneur du local et la date de prise d'effet du bail. Le Preneur pourra faire insérer audit procès verbal les réserves qu'il aurait à formuler quant aux vices apparents ou défauts de conformité éventuels.

Les réserves formulées dans le procès-verbal de mise à disposition des locaux devront être levées à la diligence du Bailleur dans les délais prévus par les procès-verbaux de mise à disposition.

Ces réserves, acceptées ou contredites par le Bailleur, ne feront pas obstacle à la mise à disposition des locaux et l'installation du Preneur pour autant qu'elles ne rendent pas l'ouvrage impropre à sa destination ou n'empêchent pas la réalisation par le Preneur de ses travaux de second œuvre.

Si toutefois des réserves devaient être émises par le Preneur telles qu'elles seraient susceptibles de lui faire considérer que la mise à disposition du local ne peut intervenir, les parties soussignées conviennent d'ores et déjà de s'en remettre à la décision d'un arbitre. Cet arbitre sera désigné d'un commun accord entre les parties ou, à défaut, à la requête de la partie la plus diligente par le Président du Tribunal de Grande Instance dans le ressort duquel est situé l'Immeuble. Cet arbitre statuera comme amiable compositeur et en dernier ressort. Il devra dans le délai de 30 jours de sa saisine (sauf difficultés) et par LRAR adressée aux Parties :

- dire si les réserves du Preneur sont telles qu'elles peuvent effectivement différer ou non la date de mise à disposition du local et la prise d'effet du bail étant précisé que les réserves ne feront pas obstacle à la mise à disposition des locaux et l'installation du Preneur pour autant qu'elles ne rendent pas l'ouvrage impropre à sa destination ou n'empêchent pas la réalisation par le Preneur de ses travaux de second œuvre.

- statuer sur la liste des réserves et des travaux qui devront être réalisés par le Bailleur pour y remédier.

  Si l'expert conclut à la mise à disposition des Locaux Loués, avec ou sans réserves, la mise à disposition effective sera réputée être intervenue à la date indiquée sur la convocation du Bailleur, et les frais résultant 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 la mise à disposition des Locaux Loués et convoquer à nouveau le Preneur, par courrier recommandé avec demande d'avis de réception, et avec un préavis de huit jours ouvrés, pour la mise à disposition des Locaux Loués, les frais résultant de l'intervention de l'expert étant alors à la charge du Bailleur.

- et après exécution des travaux éventuellement prescrits, dire si leur réalisation permet la mise à disposition du local et la prise d'effet du bail;

(11) Travaux, Entretien et Réparations

(11.1) Travaux

(11.1.1) Travaux à la charge du Preneur

(11.1.1.1) Principes

La clientèle est en droit d'attendre de tous les locaux qui lui sont accessibles dans l'ensemble commercial qu'ils respectent la santé et l'environnement, qu'ils conservent en permanence un cadre attrayant et soient pourvus de mobiliers, revêtements du sol, des murs, plafonds et décorations, répondant à l'harmonie générale des mails et décorations de l'ensemble commercial, même lors de l'entretien des locaux loués ;
En conséquence de ce principe, le Bailleur peut demander la modification des dossiers d'aménagement ou d'installation d'enseignes qui sont obligatoirement soumis à son approbation.
Suivant le même principe, il peut exiger du Preneur une rénovation périodique des locaux accessibles à la clientèle dans les conditions prévues à l'article 11-2.

(11.1.1.2) Travaux d'installation

Dès la date de prise d'effet du bail, Le Preneur devra faire installer dans les lieux loués tous les équipements et réaliser tous les aménagements, autres que ceux mis à la charge du Bailleur dans le cadre du présent bail, nécessaires à une bonne exploitation commerciale permanente dans le cadre de l'activité prévue et particulièrement en conformité avec le cahier des prescriptions techniques ou le descriptif le remplaçant et toute réglementation applicables à ces équipements, aménagements et à son exploitation commerciale (notamment la réglementation sécurité dans les ERP, la réglementation thermique, l'accessibilité des handicapés dans les ERP, les réglementations et normes sanitaires, environnementales, celles relatives aux ICPE et à la prévention des risques naturels et technologique, amiante, la réglementation du travail et notamment du travail dissimulé....).
Cette obligation concerne notamment l'installation et le raccordement du système de climatisation/rafraîchissement/chauffage des locaux le RIA, le système fixe d'extinction automatique incendie, ainsi que les extincteurs mobiles.
Le Preneur devra tout particulièrement veiller à ne pas dégrader la performance énergétique des locaux en mettant en œuvre des équipements inadaptés ou peu performants en termes d'économie d'énergie, et à ne pas compromettre la démarche de certification du bâtiment éventuellement entreprise par le Bailleur par des choix personnels d'aménagement ou d'équipement incompatibles avec celle-ci.

Les parties au présent bail conviennent que la charge de tous les travaux **(sauf ceux relevant des grosses réparations visées à l'article 606 du code civil)** qui pourraient être nécessaires pour mettre le local loué et les équipements ou installations compris dans la location, en conformité avec la réglementation existante (lois, décrets, arrêtés, etc.) sera exclusivement supportée par le Preneur. Etant ici précisé que le Bailleur livrera des locaux neufs, dans la limite des prestations définies au cahier des prescriptions techniques ou le descriptif le remplaçant, conformes à la réglementation en vigueur à la date de délivrance des autorisations de construire pour une affectation générale d'Etablissement Recevant du Public type commerce.

PP

Préalablement à l'exécution de ces travaux, le Preneur a l'obligation de soumettre le nom de son ou ses entreprises susceptibles d'intervenir sur le Gros œuvre, la structure, l'étanchéité et la sécurité du bâtiment et son dossier d'aménagement au Bailleur afin d'obtenir son autorisation préalable et écrite, qu'il sera toujours en droit de refuser notamment pour des motifs liés à la sécurité ou au non respect du cahier des charges ou du descriptif le remplaçant. .

En cas d'autorisation du Bailleur, le Preneur devra, sous réserve d'avoir obtenu les autorisations administratives nécessaires, entreprendre ses travaux, les poursuivre avec diligence et les terminer avant l'ouverture au public de l'ensemble commercial. .

L'autorisation éventuelle du Bailleur à la réalisation des travaux n'impliquera aucun engagement de responsabilité de sa part. En conséquence, le Preneur s'engage à ne pas rechercher la responsabilité du Bailleur à ce sujet et ce, même si les travaux ou les entreprises ont été approuvés par ce dernier. Il est précisé que l'autorisation donnée par le Bailleur sera une autorisation de principe et en aucun cas le Bailleur ne garantit que les travaux à entreprendre (i) ne sont pas susceptibles d'entraîner des travaux non prévus à l'origine (ii) sont aptes à être réalisés selon les plans et souhaits du Preneur et dans les délais qu'il anticipe ou (iii) sont réalisables sans rencontrer d'obstacles inhérents à la structure et aux équipements généraux des Locaux Loués ou de l'Ensemble Immobilier.

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

Dès l'achèvement de ses travaux, le Preneur devra mettre en exploitation les locaux et se soumettre aux obligations définies aux articles 2.1 de la première partie et 2.1 à 2.5 de la deuxième partie du Bail.

Dans le cas où le Preneur n'aurait pas achevé les travaux lui incombant et n'aurait pas ouvert le local au public dans le délai convenu, il devra, sauf cas de force majeure, verser au Bailleur, en supplément du loyer normalement dû, une indemnité fixée à l'article 11.1.1.6, pour la période comprise entre la date d'achèvement contractuellement arrêtée et la date à laquelle les travaux seront effectivement achevés et le local ouvert au public

(11.1.1.3) Honoraires d'assistance technique

Le Preneur versera au Bailleur, à la date visée à l'article 11.1.1.3 de la première partie, les honoraires dus en contrepartie de l'assistance technique, nécessaire à la réalisation des travaux d'aménagement conformes au C.P.T.A. ou au descriptif.

(11.1.1.4) Travaux en cours de bail

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

L'autorisation du Bailleur ne saurait en aucun cas engager sa responsabilité ni atténuer celle du Preneur tant entre les Parties qu'à l'égard des tiers. Il est précisé que les entreprises chargées de la réalisation des travaux devront également être approuvées préalablement et par écrit par le Bailleur notamment pour celles susceptibles d'intervenir sur des parties communes (structure-charpente, gros œuvre, étanchéité toiture ou bardage..), réseaux communs ou touchant à la sécurité (sprinklage, RIA,SSI..).

Dans le cas où une autorisation serait accordée, les travaux touchant aux partie communes ou à la sécurité, ci-dessus visés, seront si bon semble exécutés sous la direction de la Maîtrise d'oeuvre du Bailleur dont les honoraires seront à la charge du Preneur;
Le Preneur devra se conformer, pour la réalisation de tous travaux, aux règles de l'art, aux dispositions légales et réglementaires en vigueur (notamment celles relatives à l'hygiène, la santé, le risque amiante notamment, l'environnement, la réglementation thermique, à ce jour la -RT2012 et la sécurité et l'accessibilité des handicapés dans les ERP, celles figurant dans le Code du travail notamment sur le travail dissimulé), faire son affaire personnelle de toute déclaration et/ou de l'obtention de toute autorisation administrative nécessaire pour la réalisation de ses travaux et payer toutes taxes dont ces autorisations seraient le fait générateur (notamment, le cas échéant, la taxe d'aménagement), de telle manière que le Bailleur ne soit jamais inquiété, ni recherché à ce sujet.

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

Le Preneur ne pourra effectuer aucun travaux sur les vitrines, enseignes ou aménagements visibles de l'extérieurs du local ; si ces travaux, dès lors qu'ils sont autorisés, nécessitaient la pose de palissades donnant sur les parties à usage commun, il est convenu que tout affichage ou publicité sur ces palissades serait réservé au Bailleur ;
L'installation de toute enseigne, affiches, projecteurs ou autres matériels, hors de l'emprise des locaux loués, ne pourra être effectuée qu'avec l'accord préalable expresse et écrit du Bailleur, qui est libre de la refuser si bon lui semble et sans justification ;
Toutes publicités, sonores ou à variation lumineuse sont interdites ; Si l'installation du Preneur nécessitait la modification ou la création d'enseignes publicitaires, signalétiques ou de matériaux signalétiques nouveaux, et sous réserve de l'obtention de l'accord préalable écrit du Bailleur à ce sujet et des autorisations administratives éventuellement nécessaires,, les dépenses y afférentes seraient dans tous les cas à la charge du Preneur.

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

Compte tenu de la nécessaire coordination des chantiers, que ce soit lors de l'édification de l'ensemble immobilier ou lors de modifications ultérieures, et des nuisances que les travaux peuvent provoquer aux activités existantes, le Preneur s'oblige à communiquer au Bailleur ou son représentant, le calendrier d'exécution des travaux de toute nature dont il aura la charge ou qu'il entreprendra de sa propre initiative et ne pourra les commencer qu'après accord du Bailleur sur ce calendrier et les modalités d'exécution ;

Préalablement à l'ouverture au public des Locaux Loués pour la date convenue au Bail, comme après achèvement de tous travaux en cours de Bail, le Preneur devra justifier au Bailleur de l'obtention de l'avis favorable de la Commission de Sécurité ainsi que du rapport favorable d'un Bureau de Contrôle

notoirement connu et/ou tout autre document attestant que les travaux réalisés sont conformes aux plans préalablement soumis au Bailleur, aux règles de l'Art et en conformité avec les textes et la réglementation en vigueur notamment en matière de sécurité du public, réglementation thermique, accessibilité handicapés dans les ERP, ou des contraintes environnementales.

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

(11.1.1.6) Ouverture du site commercial

Le Preneur s'engage à ouvrir au public les locaux loués, pour la date fixée pour l'ouverture de l'ensemble commercial ; à défaut, il sera redevable, de plein droit et sans qu'il soit besoin d'une mise en demeure préalable, d'une indemnité forfaitaire et définitive de deux euros (2 €) TVA en sus à la charge du Preneur, par mètre carré de surface locative et par jour de retard.

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

Tous travaux, embellissements, améliorations, installations et décors qui seraient faits dans les lieux loués par le PRENEUR, même avec l'autorisation du BAILLEUR pendant le cours du bail ou de ses éventuels renouvellements et d'une manière générale, toutes installations à demeure faites par le PRENEUR deviendront par accession, en fin de jouissance des locaux, à quelque époque et de quelque manière qu'elle arrive, la propriété du BAILLEUR, sans indemnité quelconque de sa part.

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

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

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

Les travaux de rétablissement, s'ils doivent avoir lieu, seront effectués sous le contrôle de l'architecte du Bailleur aux frais du Preneur.

(11.1.2) Travaux à la charge du Bailleur

Outre les travaux permettant la livraison des locaux loués, le Bailleur pourra installer, entretenir, utiliser ou réparer, remplacer les réseaux qui desservent les différentes parties de l'ensemble commercial et qui traversent les locaux loués aux endroits susceptibles de troubler le moins possible l'activité du Preneur ;
Le Preneur devra souffrir sans indemnité ni diminution de loyer, par dérogation aux articles 1723 et 1724 du code civil, toutes réparations, tous travaux d'entretien ou de restructuration, toutes

modifications, surélévations ou même constructions nouvelles exécutées dans le site commercial quels qu'en soient les inconvénients et la durée, cette dernière excédât-elle vingt et un jours.

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

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

Il devra en particulier maintenir en bon état de fonctionnement les installations propres à son local (notamment fermetures, portes, vitrages, sols, canalisations, robinetterie, installations électriques ou sanitaires, installations techniques et notamment installations de climatisation/rafraîchissement, devanture, installation de sprinklage, RIA, etc.) et souscrire auprès d'une entreprise un contrat d'entretien agréé par le bailleur pour l'entretien de la toiture (sauf toiture commune), pour les systèmes de traitement d'air et de désenfumage, ainsi que pour la protection contre le gel des tuyaux situés dans les locaux loués ; il devra encore entretenir, réparer et garantir par les assurances nécessaires, les canalisations et réseaux diverss (eau, air, électricité, écoulement etc...);

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

A titre purement indicatif et sans que cette liste soit limitative, le Preneur aura notamment et entièrement à sa charge, l'entretien, la réfection ou le remplacement des portes, fermetures, toitures **(hors grosses réparations visées à l'article 606 du Code civil)** , glaces, vitres ou rideaux de fermeture, devanture, vitrine ou façade, qui devront être constamment tenus en bon état de propreté. Il devra en outre refaire tous les extérieurs chaque fois que cela s'avérera nécessaire.

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

Le Preneur devra informer, dès qu'il en a connaissance, le Bailleur de tout sinistre ou dégradation impliquant une intervention sur le gros œuvre de l'Ensemble Immobilier ou relevant de l'article 606 du Code Civil, quand bien même il n'en résulterait aucun dégât apparent et ce sous peine d'en être tenu personnellement responsable et d'avoir à lui rembourser le montant du préjudice direct ou indirect résultant pour lui de ce sinistre et d'être notamment responsable vis-à-vis de lui du défaut de déclaration en temps utile dudit sinistre à sa compagnie d'assurances

Le Preneur devra se conformer scrupuleusement pendant la durée du bail à l'ensemble des lois, règlements, ordonnances et autorisations applicables aux locaux loués en particulier et sans que cette liste soit limitative en ce qui concerne la voirie, la sécurité, la police, l'hygiène, l'environnement, la règlementation thermique, la réglementation du travail, les Etablissements Recevant du Public (ERP), les règles d'accessibilité des handicapés dans les ERP, les règles définies par l'Assemblée Plénière des Sociétés d'Assurance et de Dommage (APSAD), les prescriptions du Permis de Construire et les prescriptions des Pompiers et mandataires de sécurité de sorte que le bailleur ne soit jamais

LP

inquiété ni recherché pour le non respect par le Preneur des dispositions qui précèdent et il devra en fournir justificatifs au bailleur à première demande.

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

Le Bailleur ou son représentant doit pouvoir accéder aux éléments techniques communs ou privatifs situés dans les locaux du Preneur ; il appartient à ce dernier de maintenir un accès aisé à ceux-ci ; tout faux plafond non démontable doit être pourvu de trappes en nombre et dimensions suffisantes pour accéder aux réseaux et équipements communs;
En raison de l'harmonie nécessaire permanente des aménagements de l'ensemble commercial et de tous les locaux ouverts au public, le Preneur reconnaît qu'il n'est pas seulement tenu de l'entretien courant mais encore de la rénovation périodique des locaux loués de manière à maintenir une attractivité constante de l'ensemble.

Par ailleurs, Le Bailleur et le Preneur conviennent de mettre en œuvre les moyens nécessaires afin d'aboutir à l'amélioration des caractéristiques techniques de l'Ensemble Immobilier et des Locaux Loués, ainsi que de leurs conditions d'exploitation et d'utilisation en matière environnementale. Ces engagements sont le cas échéant plus amplement décrits en annexe N° 7.

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

Le Preneur défèrera à ses frais exclusifs, en ce qui concerne lesdites réglementations et les conséquences qui s'y attachent, à toute prescription, réclamation ou injonction qui pourrait émaner des autorités compétentes concernant l'utilisation des Locaux Loués.

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

En tout état de cause, le Preneur accepte dès à présent de souffrir les inconvénients pouvant résulter de ces travaux et de leurs conséquences éventuelles, notamment en terme de confort d'utilisation et de surface des Locaux Loués, le tout sans indemnité ni diminution de loyer, par dérogation aux articles 1723 et 1724 du code civil, quels qu'en soient les inconvénients et la durée, cette dernière excédât-elle vingt et un jours.

Etat prévisionnel des travaux à 3 ans – état récapitulatif des travaux réalisés les 3 années précédentes
Conformément aux dispositions de l'article L.145.-40-2 du Code de Commerce, le Bailleur fournira lors de la conclusion du contrat puis tous les 3 ans :

-un état prévisionnel des travaux qu'il envisage de réaliser dans les 3 années suivantes, assorti d'un budget prévisionnel.

Etant ici rappelé que l'état est prévisionnel, de sorte que le bailleur aura la faculté discrétionnaire de réaliser ou non les travaux tels que prévus dans cet état, notamment dans l'hypothèse où des travaux urgents s'avèreraient nécessaires ou même dans toute autre hypothèse résultant d'une décision soit des copropriétaires, soit des organes de direction du l'ensemble immobilier (notamment ASL ou autre). Le budget prévisionnel, n'est à ce stade qu'un estimatif et est purement indicatif. Il ne repose sur aucun devis.

-un état récapitulatif des travaux qu'il a réalisés dans les 3 années précédentes, précisant leur coût.

Compte tenu qu'à la date de signature des présentes les locaux objet du présent bail n'ont pas encore été achevés, et seront livrés au Preneur à l'état neuf et conforme, le Bailleur déclare qu'il n'envisage pas de réaliser des travaux au sens de l'article L.145.-40-2 du Code de Commerce dans les 3 années suivant la prise d'effet du présent bail ; de ce fait les 2 états énoncés ci-dessus sont vierges (voir annexes)

(11.3) Destruction totale ou partielle

(11.3.1) Destruction totale

Si les Locaux Loués venaient à être détruits en totalité ou rendus impropres à leur destination pour quelque raison que ce soit notamment à la suite d'un incendie, d'une explosion, ou d'un sinistre quelconque indépendants de la volonté du Bailleur, le Bail se trouverait résilié sans indemnité pour le Preneur, l'entier bénéfice des indemnités d'assurance liées à la reconstruction et perçues au titre des polices visées à l'article 12 ci-dessous étant acquis au Bailleur.

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

(11.3.2) Destruction partielle

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

Le Bailleur s'engage à faire le nécessaire pour remettre les Locaux Loués en état et, le cas échéant, procéder aux reconstructions nécessaires dans les meilleurs délais, les indemnités liées à la reconstruction et perçues au titre des polices visées à l'article 12 ci-dessous lui étant acquises à cet effet le tout sous réserve d'avoir obtenu les autorisations nécessaires et définitives.

Si les indemnités liées à la reconstruction et perçues au titre des polices visées à l'article 12 ci-dessous n'étaient pas suffisantes pour une reconstruction à l'identique, le bailleur aura la faculté de résilier le bail sans indemnité pour le preneur.

PP

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

Si la destruction partielle est telle que le Preneur ne peut poursuivre ses activités sur une surface réduite dans des conditions restant acceptables , elle sera assimilée à une destruction totale et suivra le régime décrit au paragraphe 11.1 ci-dessus.

(11.3.3) Recours à un expert

A défaut d'accord entre les Parties sur, (i) le caractère total ou partiel de la destruction des Locaux Loués au sens des articles 11.1 et 11.2, et/ou (ii) la détermination des surfaces utilisables et le calcul de la réduction de loyer, ceux-ci seront déterminés par un expert choisi d'un commun accord par le Bailleur et le Preneur. A défaut pour les Parties de nommer un tel expert dans les quinze (15) jours ouvrés suivant la date du sinistre, il sera procédé à cette désignation à la requête de la Partie la plus diligente par le Président du Tribunal de Grande Instance du lieu de situation des Locaux Loués statuant en référé, les frais et honoraires de l'ordonnance et de l'expertise étant supportés à parts égales entre le Bailleur et le Preneur.

En cas d'expertise amiable, l'expert fixera en accord avec les Parties le montant de ses honoraires. Les frais et honoraires de l'expertise amiable seront avancés par moitié par chacune des Parties. Ils seront supportés à parts égales par le Preneur et le Bailleur.

(12) Assurances et recours

(12.1) Assurances

(12.1.1) Assurances du Bailleur

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

Le BAILLEUR garantira ses biens immobiliers ainsi que tous les aménagements et installations de nature mobilières lui appartenant, dont les locaux seront dotés à la prise d'effet du bail, et ce, notamment contre les évènements suivants :

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

La police du BAILLEUR prévoira également l'indemnisation :

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

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

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

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

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

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

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

(12.1.2) Assurances du Preneur

Le PRENEUR garantira auprès d'une compagnie d'assurances notoirement solvable ses biens propres (mobilier, matériel, marchandises garnissant les bâtiments loués) et les aménagements même immeuble par destination qu'il réalisera, notamment contre les évènements suivants :

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

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

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

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

(12.2) Renonciation à recours

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

Par réciprocité, pour les dommages assurés, le PRENEUR et ses assureurs renoncent expressément à tout recours et actions quelconques contre le BAILLEUR et ses assureurs du fait de la destruction ou détérioration totale ou partielle de tous matériels, objets mobiliers, valeurs quelconques et marchandises garnissant les bâtiments loués. Cette disposition est également étendue aux pertes d'exploitation.

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

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

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

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

TITRE V – CESSION

(13) Cession - Sous-location - Location-gérance

(13.1) Cession

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

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

Le Preneur ne pourra céder ou apporter en une ou plusieurs fois la totalité des actions ou parts sociales de la société locataire ayant pour conséquence la cession du fonds de commerce à une autre société, sans l'autorisation préalable du Bailleur, sous peine du jeu de la clause résolutoire.

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

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

L'article L.145-16-1 du code de Commerce dispose que le Bailleur informe le cédant, resté garant, de tout défaut de paiement du Preneur dans le délai d'un mois à compter de la date à laquelle la somme aurait dû être acquittée par celui-ci.

Par dérogation expresse à l'article L.145-16-1 du code de Commerce les parties conviennent de porter à 6 mois maximum ledit délai d'information du garant.

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

Le PRENEUR devra notifier au BAILLEUR par acte extrajudiciaire, dans le mois de l'évènement, tout changement de structure juridique résultant d'une fusion, d'une scission ou d'un apport partiel d'actif ou d'une transmission universelle du patrimoine, effectué en vertu de l'article 1844-5 du Code Civil.

Notamment si le PRENEUR est une personne morale, les représentants légaux de cette dernière s'engagent à avertir le BAILLEUR de tout changement important dans la direction de cette personne morale ou dans la détention du capital social de cette dernière.

(13.2) Droit de préférence

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

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

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

En cas de mise en œuvre du droit de préférence, la cession devra alors être régularisée dans les deux mois suivant la notification faite par le Bailleur. A défaut de régularisation de la cession à raison de la défaillance du Bailleur dans un délai de six mois à compter de la notification, le Bailleur perd ce droit de préférence pendant une durée de deux mois pendant laquelle le Preneur sera libre de céder le Bail aux prix et conditions notifiées au Bailleur.

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

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

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

Toute modification dans l'identité du candidat ou les conditions et modalités de la cession obligera le cédant à délivrer au Bailleur une nouvelle notification à fin d'exercice éventuel par ce dernier de son droit de préférence.

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

Les conditions de forme ci-dessus et notamment les dispositions relatives au droit de préférence s'appliqueront à toutes les cessions qu'elles qu'en soient la forme et les modalités : cession judiciaire, cession onéreuse ou gratuite, cession du fonds de commerce, cession amiable ou par adjudication.

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

(13.3) Régularisation de la cession

En cas de cession, celle-ci comportera garantie solidaire du cessionnaire par le cédant pour le paiement des loyers et charges comme de l'exécution de l'ensemble des clauses du bail dans les conditions précisées au 13.1 ci dessus;
Toute cession devra avoir lieu par acte notarié ou sous seing privé rédigé par un juriste professionnel, auquel le Bailleur sera appelé à concourir ;
Cet acte devra être signifié au bailleur dans les formes prévues à l'article 1690 du code civil, le tout sans aucun frais pour lui et cela sous un délai de quinze jours.
Aucune cession ne pourra valablement intervenir sans paiement préalable ou simultané par le cédant au Bailleur de toutes sommes dont il lui sera redevable, à quelque titre que ce soit, le Preneur étant garant solidaire vis-à-vis du Bailleur pour le paiement desdites sommes.

(13.4) Sous-location- Location gérance

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

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

Toute mise en location-gérance du fonds exploité dans les lieux loués est interdite sans l'accord préalable, exprès et écrit du bailleur. Celui-ci pourrait notamment refuser cette autorisation si la

sous-location n'était pas l'accessoire du contrat de location gérance ou si le locataire gérant ne devait pas exploiter ledit fonds de commerce sous l'enseigne visée à la première partie.

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

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

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

(13.5) Nantissement

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

TITRE VI – CLAUSE RESOLUTOIRE

(14) Clause résolutoire, pénalités

(14.1) Clause résolutoire

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

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

Dans ce cas, et quelle que soit la cause de la résiliation, le dépôt de garantie demeurera acquis au Bailleur à titre de dommages et intérêts sans préjudice de tous les autres.
Les parties conviennent expressément que tout retard dans la libération des locaux qui interviendrait, soit à l'expiration du bail, soit à la suite d'un congé donné par anticipation, donnera lieu au paiement d'une indemnité journalière correspondant au double du montant journalier du loyer correspondant à la période considérée, sauf accord contraire entre les parties.

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

(14.2) Pénalités

(14.2.1)

Sans préjudice de la clause résolutoire, toute infraction au Règlement Intérieur sera sanctionnée par une pénalité forfaitaire et irréductible correspondant à 1/360ème du loyer de base annuel facturé au titre de l'année au cours de laquelle est constatée l'infraction, affectée d'un multiple correspondant au nombre de jours pendant lesquels l'infraction se poursuivra ou se renouvellera;

Sans préjudice de la clause résolutoire, les infractions à la règle de continuité et aux jours et horaires d'ouverture, aux prescriptions concernant l'éclairage des locaux visibles depuis les espaces collectifs ainsi que les liquidations massives, seront sanctionnées par une pénalité forfaitaire et irréductible correspondant à 1/360ème du loyer de base annuel facturé au titre de l'année au cours de laquelle est constatée l'infraction, affectée d'un multiple correspondant au nombre de jours pendant lesquels l'infraction se poursuivra ou se renouvellera.

La constatation de toute infraction sera valablement effectuée par exploit d'huissier.

(14.2.2)

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

Cette indemnité de base étant réajustée ultérieurement de plein droit pour être portée, si elle est inférieure, au montant annuel du loyer global du nouveau Preneur.

(14.3) Frais de procédure

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

TITRE VII – DISPOSITIONS DIVERSES

(15) Modifications de l'ensemble commercial

Les différentes caractéristiques de l'ensemble commercial dans lequel sera exploité le commerce du Preneur sont celles connues à la date de signature du bail ; elles ne peuvent impliquer aucune garantie d'immutabilité laquelle est incompatible avec le principe même de l'évolution du commerce et les opportunités qui doivent pouvoir être mises à profit dans le domaine de la distribution en général ;

PP

En conséquence de quoi, et par dérogation aux dispositions de l'article 1723 du Code Civil, le Bailleur se réserve pendant la durée du bail et ses renouvellements éventuels, ce qu'accepte expressément le Preneur lequel renonce à toute indemnisation ou réduction de loyer, la possibilité de :

- aménager ou modifier les documents annexés au présent bail pour tenir compte des impératifs de la réalisation et de la gestion de l'ensemble immobilier et plus particulièrement les dispositions du règlement intérieur relatives aux horaires d'ouverture, modalités et horaires de livraison, actions commerciales ou publicitaires des occupants, modalités de stockage et d'enlèvement des déchets, modalités de jouissance du parking, appels de cotisations (fixation, révision, répartition) susceptibles d'être appelées;
- créer ou participer à la création d'une ou plusieurs associations de propriétaires qui auront pour objet la gestion de tout ou partie des espaces à usage commun de l'ensemble commercial et/ou de l'ensemble immobilier ;
- mettre en oeuvre toutes les techniques nouvelles ayant pour objet de fournir les prestations de même qualité pour l'ensemble commercial et/ou l'ensemble immobilier ;
- décider et réaliser toutes extensions, additions, surélévations, restructurations dans l'ensemble commercial lui-même ou ses abords, modifications des plans de commercialisation, de circulation (avec les accès, rond-point, sens de circulation...) ou de stationnement et d'une façon générale, toutes améliorations ou modifications apportées à l'image ou la capacité d'attraction dudit ensemble et/ou de l'ensemble immobilier, auprès de la clientèle potentielle ;

Ces modifications qui sont dores et déjà acceptées par le Preneur, pourront entraîner un ajustement de la répartition des charges, ce que ce dernier accepte d'ores et déjà.

(16) Association des commerçants – Publicité

Une association, ou toute autre forme d'organisation, pourra, sans que ce soit une obligation à la charge du Bailleur, regrouper les exploitants de l'ensemble commercial pour la promotion, l'animation et la publicité dudit ensemble.

En cas de mise en place d'une telle structure, le Preneur déclare vouloir y adhérer.

Le Preneur s'oblige à utiliser le nom de l'ensemble commercial dans sa publicité relative à son activité dans ledit ensemble, comme seule adresse et à utiliser obligatoirement le sigle et le graphisme de ce dernier.

En toutes hypothèses et à titre de condition essentielle et déterminante sans laquelle le Bailleur n'aurait pas consenti le présent bail, le Preneur renonce à tout recours contre le Bailleur ou contre tout occupant de l'ensemble commercial ainsi qu'à toute revendication de diminution de loyer, ou de résiliation anticipée du bail, à raison et/ou en cas de défaut ou d'insuffisance des opérations de promotion, d'animation et de publicité et plus généralement de diminution ou d'affaiblissement de l'environnement commercial.

(17) Règlements – Parking

(17.1) Observation des règlements

Le Preneur s'oblige expressément à respecter les clauses et stipulations de tous règlements de droit public ou privé régissant l'ensemble commercial notamment le Règlement Intérieur, et le cas échéant, les obligations prévues à l'Etude de Sécurité Publique (ESSP) si son établissement est

imposé par la règlementation en vigueur et à les faire respecter par son personnel, toutes les personnes dont il est responsable ou avec lesquelles il traite (fournisseurs, etc...). Les règles de fonctionnement de l'ensemble commercial sont précisées dans le règlement intérieur en annexe.

Les règles de sureté et de sécurité publique extraites de l'Etude de Sécurité Publique qui peuvent s'appliquer le cas échéant sur le site objet du présent bail, sont précisées en annexe.

(17.2) Modification des règlements

Les règlements susvisés pourront être, à tout moment, modifiés, complétés ou précisés par le Bailleur.

(17.3) Parties à usage commun

Le Bailleur pourra, s'il l'estime nécessaire, interdire l'accès de tout ou partie des surfaces à usage commun, placer des bornes privées ou prendre toute mesure à cette fin ;

De même, il pourra en tout temps fermer temporairement tout ou partie des surfaces à usage commun où il jugera nécessaire d'effectuer des surélévations, additions de constructions, des réparations, des changements ou modifications. Les dispositions du présent paragraphe s'appliqueront notamment aux environnants et aires de circulation ou de stationnement de l'Ensemble Immobilier auxquels le Bailleur pourra apporter toutes modifications qu'il jugera nécessaire, ce que le Preneur accepte

(17.4) Parking

Le Preneur s'interdit pour lui-même, pour son personnel et les personnes dont il est responsable, de faire usage du(des) parking(s) réservé(s) à la clientèle et dépendant de l'ensemble commercial, en vue de favoriser au maximum la fréquentation et donc la prospérité de celui-ci.

(18) Visite des locaux - Restitution des locaux

(18.1) Visite des locaux loués

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

(18.2) Restitution des locaux

(18.2.1)

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

(18.2.2)

Le Preneur doit rendre en fin de jouissance les lieux loués en bon état de réparation de toute nature et ce en conformité avec les obligations contractuelles telles que définies dans le présent bail.
Au départ du Preneur, quelle qu'en soit la cause, il doit restituer les locaux libres de tout mobilier, matériel et stock.
En ce qui concerne les aménagements du Preneur qui peuvent être considérés comme des immeubles par destination, le Preneur devra interroger le Bailleur qui lui indiquera si il doit les laisser en place sans indemnité à charge du Bailleur ou procéder à leur enlèvement - dans le cadre de la remise en état primitif conformément à l'article 11.1.1.7.

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

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

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

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

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

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

Le Preneur dispense à cet effet formellement le Bailleur de se faire autoriser préalablement judiciairement à faire exécuter lesdits travaux, le cas échéant à ses frais avancés, par dérogation expresse aux dispositions de l'article 1144 du Code Civil.

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

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

Par ailleurs, pour le cas où le Preneur aurait exploité dans les Locaux Loués une ou plusieurs ICPE, celui-ci s'engage à informer le Bailleur au moins 30 jours à l'avance de son intention de procéder à toute déclaration de cessation d'activité auprès de l'administration, de manière à ce que le Bailleur puisse, si bon lui semble, procéder à un transfert des déclarations / autorisations d'exploiter à son profit ou au profit d'un tiers. Pour le cas où le Bailleur déciderait d'un tel transfert, il en informera le Preneur dans le délai de 30 jours précité, ce dernier s'engageant à assister le Bailleur pour les démarches nécessaires au dit transfert.

En tout état de cause, en cas de déclaration de cessation d'activité comme en cas de transfert, le Preneur conservera, vis-à-vis du Bailleur, de l'administration et de tous tiers au présent Bail, l'entière responsabilité liée à l'exploitation par le Preneur des ICPE dans les Locaux Loués jusqu'à la fin de jouissance, et garantira le Bailleur de tous recours de l'administration ou de tiers à ce sujet.

(19) Non concurrence - Non-rétablissement

Sauf accord exprès, préalable et écrit du Bailleur, il est fait défense au Preneur, pendant toute la durée des rapports contractuels découlant du présent bail d'exploiter directement ou indirectement, tout autre local dans l'ensemble commercial, si, à ce moment, le présent bail donne lieu à un litige de quelque nature que ce soit et de quelque forme que ce soit ;

De convention entre les parties, cette interdiction pourra être tenue pour motif légitime de refus d'agrément de la part du Bailleur en cas de demande d'acquisition d'un fonds de commerce ou d'un droit au bail dans l'ensemble commercial, que la demande soit formulée par le Preneur ou par une société de quelque nature que ce soit, existante ou en participation, dans laquelle il détiendrait directement ou indirectement plus de la moitié du capital social ;

Sauf accord exprès, préalable et écrit du Bailleur, le Preneur s'interdit à compter de ce jour, pendant toute la durée des rapports contractuels découlant du présent bail et pendant une durée de douze (12) mois après la fin de ces rapports et ce quelle qu'en soit la raison, d'exploiter directement ou indirectement, toute autre activité de même nature que celle stipulée au présent bail, dans un rayon de **cinq kilomètres** à vol d'oiseau autour de l'ensemble immobilier, sauf pour les exploitations déjà existantes appartenant au Preneur à l'intérieur de ce périmètre à la date de la signature des présentes.

(20) Sur les actes antérieurs à la signature du présent bail

Le présent contrat de bail, en ce inclus ses annexes, constitue l'unique accord entre les parties.
Il annule et remplace tout autre accord ou acte antérieur qui avait pu être conclu entre les Parties au sujet de la prise à bail des locaux loués.

(21) Substitution - Modifications - Tolérances – Indivisibilité

(21.1) Faculté de substitution du Bailleur

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

(21.2) Modifications – Tolérances

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

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

Ainsi, le fait pour le bailleur de ne pas se prévaloir d'un manquement par le preneur à l'une quelconque des obligations visées dans les présentes, que ce soit de façon temporaire ou permanente, ne saurait être interprété comme une renonciation à l'obligation en cause. En conséquence, il pourra à tout moment exiger de l'autre Partie le respect de l'obligation en cause.

(21.3) Indivisibilité

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

(22) Environnement

En application des dispositions de l'article L 125-5 du code de l'environnement, au cas où les locaux seraient situés dans une zone couverte par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles ou dans une zone de sismicité est annexé au présent bail un état des risques naturels, technologiques ou sismiques.

En application des dispositions de l'article L 125-7 du code de l'environnement, au cas où les locaux seraient édifiés sur un terrain situé dans un secteur d'information sur les sols (SIS) répertoriant les terrains potentiellement pollués, le Bailleur en informerait par écrit le Preneur et lui communiquerait les informations relatives au SIS rendues publiques par l'Etat et le bail attesterait de l'accomplissement de cette formalité.

Le Bailleur et le Preneur conviennent également de mettre en œuvre les moyens nécessaires afin d'aboutir à l'amélioration des caractéristiques techniques de l'Ensemble Immobilier et des Locaux Loués, ainsi que de leurs conditions d'exploitation et d'utilisation en matière environnementale ainsi qu'il est plus amplement détaillé en Annexe des présentes.

PP

(23) Sinistres

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

(24) Election de domicile

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, y compris la signification de tous les actes, les parties font élection de domicile, à savoir :
- le Bailleur en son siège social.
- le Preneur dans les lieux loués.

(25) Diagnostic de performance énergétique

Le Bailleur remettra au Preneur, à la livraison des locaux, le diagnostic de performance énergétique.

(26) Divers

(26.1) Frais et honoraires

Les frais et honoraires des présentes, ainsi que ceux qui en seront la suite ou la conséquence, sont à la charge du Preneur qui s'y oblige.
Le Preneur versera, lors de la conclusion du présent contrat, des honoraires de rédaction d'acte fixés au même article de la première partie.

(26.2) Enregistrement

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

(26.3) Attribution de juridiction

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

PIECES ANNEXEES :
- **Annexe n°1 : Plan de coque**
- ***Annexe n°2* : Plans du site commercial**
- ***Annexe n°3* : Cahier des Prescriptions Techniques et Architecturales – CPTA ou Descriptif**
- *Annexe n°4* : Règlement Intérieur : NEANT
- ***Annexe n°5* : ESRIS**
- *Annexe n°6 : Honoraires d'assistance technique : NEANT*
- *Annexe n°7 : Annexe environnementale : NEANT*
- Annexe n°8 : *Etat prévisionnel des travaux à 3 ans : NEANT*
- Annexe n°9 : Etat récapitulatif des travaux réalisés les 3 années précédentes : NEANT
- Annexe n°10 : Extrait de l'Etude de Sureté et de sécurité publique (ESSP) : NEANT

PP

Annexe n°11 : Diagnostic de Performance Energétique (le Bailleur s'engage à transmettre ce diagnostic dans un délai de 12 mois à compter de la mise à disposition du local)
Annexe n°12 : RIB du Preneur

Fait en deux exemplaires originaux

A Chartres le 14/02/18

POUR LE BAILLEUR (*)
SA L'IMMOBILIERE EUROPEENNE DES MOUSQUETAIRES

M. Pierre LEBLANC

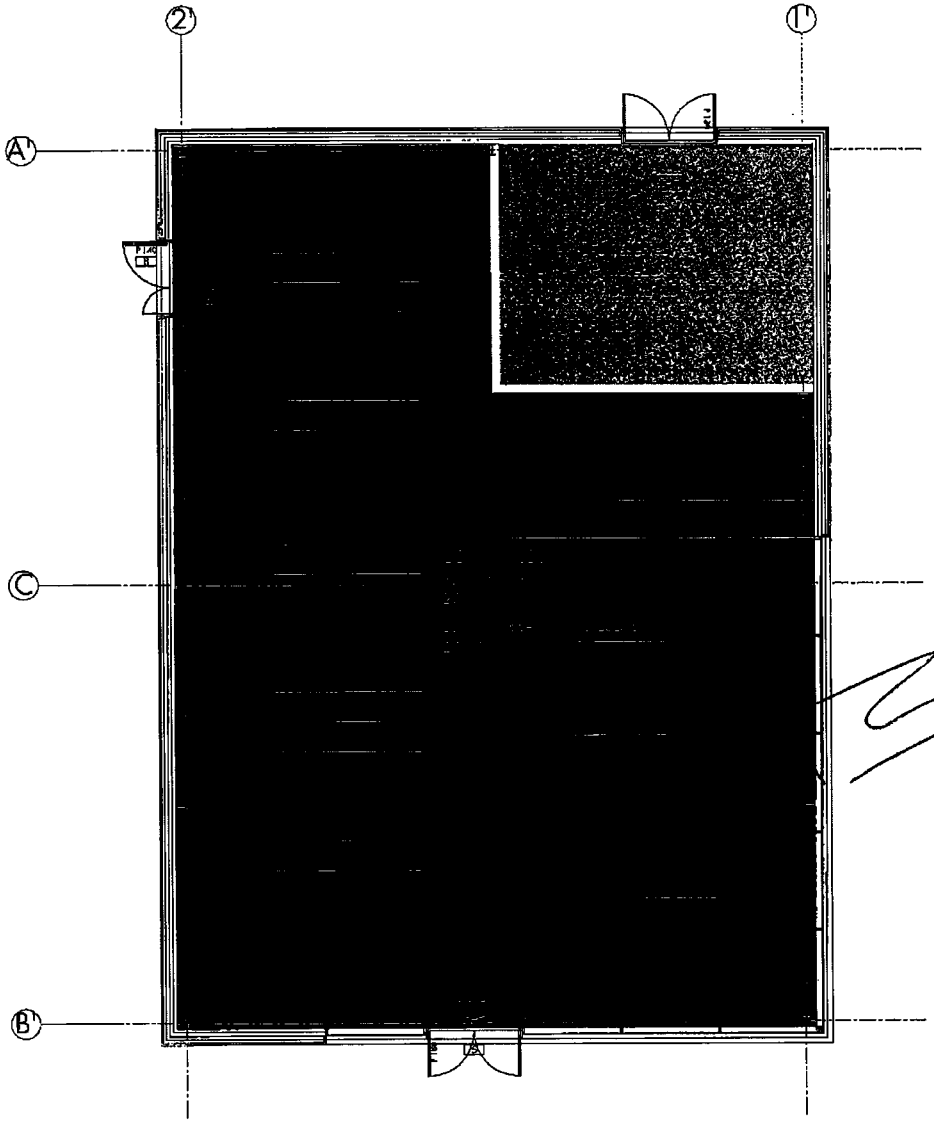
POUR LE PRENEUR (*)
SAS ABBEVILLE MEDICAL

M. Patrick PELTIER

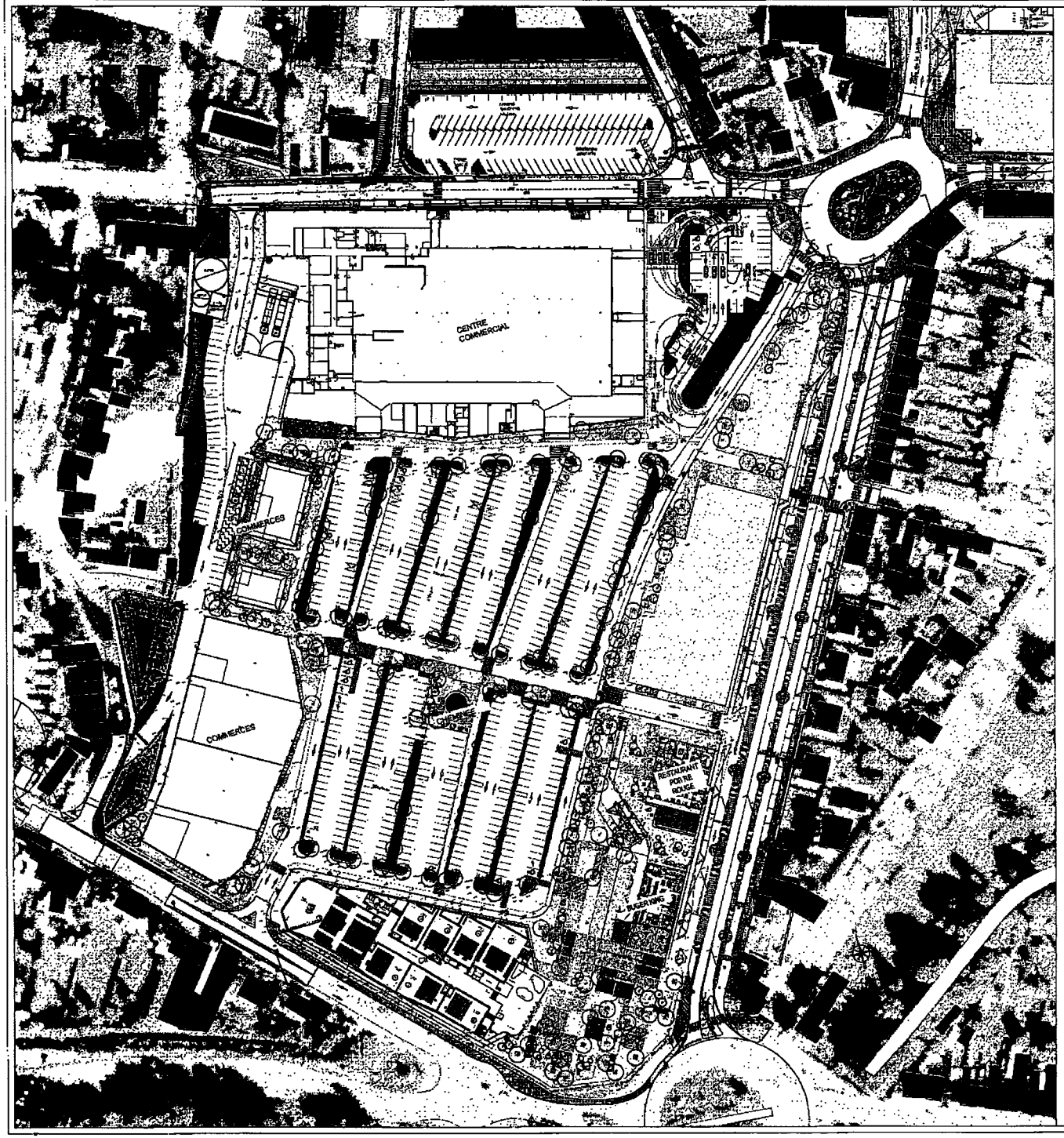
(*) Faire précéder de la mention « Lu et Approuvé ».

Lu et approuvé

Lu et approuvé



immo Mousquetaires	Outsign ARCHITECTURE 12 rue de la Ville-l'Evêque, 75008 Paris T 01 53 06 62 26 F 01 53 06 62 27	A-0557	CDAC	PLAN DE COQUE - COMMERCE 2	1/100E
		ABBEVILLE			10.03.2017 N°



SITES NORD ET SUD
LEGENDE ESPACES PLANTES

LEGENDE SURFACES MINERALES
(Hors lot "Plantations")

LEGENDE MOBILIERS
(Hors lot "Plantations")

DEPARTEMENT DE LA SOMME (80) - ABBEVILLE

LA SUCRERIE

ville d'Abbeville

DCE-S DOSSIER CONSULTATIONS ENTREPRISES
ZONE SUD

AMENAGEMENTS PAYSAGERS
LOT 12 "ESPACES VERTS"

ZONE SUD		Ind.	Date	Modifications	Dess	Vérif
002		A				
Echelle	1/250	B				
Date	21.02.17	C				
Réf.	A4557	D				
		E				
		F				

ABBEVILLE

Cahier des Charges et des Prescriptions Techniques et Architecturales

1 - LIMITES DE PRESTATIONS ENTRE LE PRENEUR ET LE BAILLEUR

2 - LIMITES DE CONDITIONS ADMINISTRATIVES ET TECHNIQUES D'EXECUTION DES TRAVAUX A LA CHARGE DES PRENEURS.

TABLE DES MATIERES :

1 LIMITES DE PRESTATIONS ENTRE LE PRENEUR ET LE BAILLEUR 5
1.1 GENERALITES 5
1.1.1 Préliminaire 5
1.1.2 Travaux jusqu'à l'ouverture du parc d'activités commerciales 5
1.1.3 Travaux après l'ouverture du parc d'activités commerciales 6
1.1.4 Réglementation incendie 6
1.2 ETUDES ET TRAVAUX PRELIMINAIRES 6
1.2.1 Etude géotechnique du sol. 6
1.2.2 Nivellement des plates-formes en fonction des aménagements particuliers sur domaine public, liés à la présence du parc d'activités commerciales. 6
1.2.3 Raccordement aux utilités si nécessaire (bassin d'orage, station d'épuration). . 6
1.3 GROS-ŒUVRE 6
1.3.1 Préliminaire 6
1.3.2 Fondations 7
1.3.3 Surcharges d'exploitation 7
1.3.4 Réservations dalles 7
1.3.5 Réseaux sous dallage 7
1.3.6 Murs et cloisons 7
1.3.7 Revêtement des sols 7
1.4 STRUCTURE ET CHARPENTE INDUSTRIELLES 7
1.4.1 Structure 7
1.4.2 Gabarits 7
1.4.3 Surcharges suspendues 8
1.4.4 Ecrans de cantonnement 8
1.4.5 Supports d'enseignes 8
1.5 COUVERTURE – ETANCHEITE – BARDAGE 8
1.5.1 Couverture 8
1.5.2 Etanchéité (Sans objet dans le cas de couverture sèche). 8
1.5.3 Eaux pluviales 8
1.5.4 Chevêtres 8
1.5.5 Désenfumage 9
1.5.6 Accès en toiture 9
1.5.7 Bardages 9
1.6 SERRURERIE METALLIQUE, CHASSIS VITRES et VITRINES 9
1.6.1 Portes issues de secours métalliques 9

1.6.2 Portes de livraison 9
1.6.3 Rideau métallique 9
1.6.4 Vitrines extérieures et portes vitrées 9
1.6.5 Autres fermetures 9
1.7 FLUIDES EN ATTENTE 10
1.7.1 Plomberie eau froide sanitaire 10
1.7.2 Sprinkler 10
1.7.3 Réseau Incendie Armé (RIA) 10
1.7.4 Electricité courant fort 10
1.7.5 Courant faible 11
1.7.6 Séparateurs : graisse et fécule 11
1.7.7 Ouvrages communs traversant les parties privatives 11
1.8 PARTIES COMMUNES 12
1.8.1 Espaces techniques 12
1.8.2 Façades extérieures (selon projet) 12
1.8.3 VRD 12
1.8.4 Voirie 12
1.8.5 Parking 12
1.8.6 Eclairage 13
1.8.7 Espaces verts 13
2 LIMITE DES CONDITIONS ADMINISTRATIVES, TECHNIQUES ET D'EXECUTION DES TRAVAUX A LA CHARGE DES PRENEURS 14
2.1 CONDITIONS ADMINISTRATIVES 14
2.1.1 Maîtrise d'Œuvre du PRENEUR d'aménagement 14
2.1.2 Autorisations administratives 14
2.1.3 Agrément et installations du PRENEUR par le BAILLEUR 16
2.1.4 Bureau de Contrôle 16
2.1.5 Coordinateur SSI 17
2.1.6 Coordinateur sécurité 17
2.2 CONDITIONS TECHNIQUES 17
2.2.1 Généralités 17
2.2.2 Conditions de réalisation des travaux du PRENEUR 19
2.2.3 Travaux modificatifs ou supplémentaires 19
2.2.4 Coordination et pilotage des travaux 20
2.2.5 Entreprises imposées 21
2.2.6 Entreprises du PRENEUR 22
2.2.7 Planning 22

2.2.8 Dépôt de matériel ou matériaux 22
2.2.9 Installations des entreprises 22
2.2.10 Exécution des travaux 22
2.2.11 Enlèvement des gravats 23
2.2.12 Palissade de chantier 23
2.2.13 Compte prorata 23
2.2.14 Conformité des travaux d'aménagement du PRENEUR 24
2.3 ASSURANCES 24
2.3.1 Responsabilités 24
2.3.2 Assurances 24
2.4 annexes 26
2.4.1 Intervenants 26
2.4.2 Dispositions particulières 26

1 LIMITES DE PRESTATIONS ENTRE LE PRENEUR ET LE BAILLEUR

1.1 GENERALITES

1.1.1 Préliminaire

Le présent CAHIER DES PRESCRIPTIONS TECHNIQUES ET ARCHITECTURALES (CPTA) a pour but de préciser la répartition des travaux entre les différentes parties : le preneur, d'une part et le BAILLEUR d'autre part, ainsi que les conditions d'exécution des dits travaux.
L'appellation le BAILLEUR désigne le maître d'ouvrage. .

L'appellation LE PRENEUR désigne la personne physique ou morale qui aura la jouissance d'un ou de plusieurs lots privatifs, en vue de leur exploitation en vertu d'un bail commercial.

Les parties communes désignent indifféremment les parties communes au sens de la loi du 10 juillet 1965, applicable aux immeubles bâtis soumis au régime de la copropriété, ou les parties à usage commun, dans l'hypothèse ou le parc d'activités commerciales serait divisé en lot volume ou ne ferait l'objet d'aucune division.

L'ensemble des travaux réalisé par le bailleur respectera les réglementations en vigueur applicables.

Ce CPTA constitue une base que le BAILLEUR fera nécessairement évoluer pour tenir compte des évolutions/modifications techniques de mise au point du projet.
Le BAILLEUR pourra effectuer la mise en œuvre de matériels et matériaux équivalents à ceux décrits, dans la mesure où la prestation proposée est techniquement et qualitativement égale ou supérieure à celle spécifiée.

L'ensemble des documents techniques (descriptifs et plans) pourra évoluer ou être modifiés en fonction notamment :

- Des exigences et prescriptions de l'Administration et/ou des Services Concessionnaires,

- Des études techniques menées par les Bureaux d'Etudes et Ingénieurs Conseil du BAILLEUR, permettant des améliorations de fonctionnement de l'immeuble. Dans ce dernier cas, et si ces modifications sont substantielles et affectent directement les locaux loués, elles feront l'objet d'une concertation avec le PRENEUR.

1.1.2 Travaux jusqu'à l'ouverture du parc d'activités commerciales

LE PRENEUR devra assurer, d'une manière générale, tous les travaux autres que ceux prévus par le BAILLEUR dans le présent document, de façon à garantir la conformité des ouvrages.

Tous les travaux réalisés par LE PRENEUR devront être soumis à l'accord préalable du BAILLEUR.

1.1.3 Travaux après l'ouverture du parc d'activités commerciales

Après ouverture du parc d'activités commerciales, tous les travaux du PRENEUR devront être soumis à l'accord du BAILLEUR (Cf. le bail et ses annexes notamment règlement intérieur et annexe environnementale).

Par ailleurs, ces travaux devront être réalisés conformément aux réglementations en vigueur applicables. Ils devront notamment respecter la Réglementation Thermique en vigueur en intégrant les caractéristiques de l'enveloppe telles que définies ci-après.

1.1.4 Réglementation incendie

Dans le cadre du projet, le BAILLEUR a conçu la construction conformément à la réglementation incendie pour la protection des personnes dans le cadre d'un établissement recevant du public (ERP). Les prescriptions complémentaires qui seraient éventuellement demandées dans le cadre d'un contrat d'assurance du PRENEUR seraient à sa charge et soumises à la validation du BAILLEUR.
Pour sa part, LE PRENEUR s'engage à respecter les dispositions du projet vis à vis de la sécurité incendie.

Les structures sont réputées visibles depuis la surface de vente. La mise en œuvre, par LE PRENEUR, d'un plafond qui les masquerait impliquerait la mise en œuvre par le preneur d'une détection incendie dans le volume du plénum de ce plafond. Cette détection incendie devra être compatible avec le système d'alarme de l'établissement.

1.2 ETUDES ET TRAVAUX PRELIMINAIRES

A LA CHARGE DU BAILLEUR :

1.2.1 Etude géotechnique du sol.

1.2.2 Nivellement des plates-formes en fonction des aménagements particuliers sur domaine public, liés à la présence du parc d'activités commerciales.

1.2.3 Raccordement aux utilités si nécessaire (bassin d'orage, station d'épuration).

1.3 GROS-ŒUVRE

1.3.1 Préliminaire

Les locaux sont livrés brut de gros-œuvre, fluides en attente aux conditions définies ci-après.

1.3.2 Fondations

Seront réalisées en fonction du rapport de sol et ses préconisations.

1.3.3 Surcharges d'exploitation

* 600 kg/m² pour les surfaces de vente
* 600 kg/m² pour les réserves

1.3.4 Réservations dalles

Livraison du plancher brut de béton à la cote de :

* - 0.07 m/niveau fini en attente revêtement final du PRENEUR.

1.3.5 Réseaux sous dallage

Réseaux eaux vannes, eaux usées, eaux pluviales.

1.3.6 Murs et cloisons

Aucun mur et cloison intérieurs sont prévus par le BAILLEUR.

Le plan d'implantation des cloisons du PRENEUR devra être soumis à l'approbation du BAILLEUR.
En aucun cas LE PRENEUR ne pourra disposer des séparations coupe-feu si elles existent comme support, ou créer des saignées dans leur épaisseur pour le passage de gaines, etc., ni intervenir sur la structure existante.

1.3.7 Revêtement des sols

Dans les zones susceptibles de recevoir un ruissellement d'eau au sol, même accidentel, LE PRENEUR mettra en œuvre une étanchéité avec remontées en plinthes, qui devra être mise en place avant la pose de la chape et du revêtement de sol.
Les chapes et les revêtements de sols seront à la charge du PRENEUR
Les joints de dilatation devront être poursuivis par LE PRENEUR dans les revêtements de sol. Ils seront étanches et couverts par des couvre-joints appropriés.
Les éventuels tampons ou trappes de visite qui pourraient être implantés dans le volume du PRENEUR, devront être libre d'accès en permanence pour l'entretien des réseaux de toute nature.

1.4 STRUCTURE ET CHARPENTE INDUSTRIELLES

1.4.1 Structure

La structure sera métallique, constituée d'éléments standard du commerce ou éléments reconstitués ; selon le choix de parti structurel retenu par le BAILLEUR.
D'une manière générale LE PRENEUR devra respecter les caractéristiques des matériaux notamment vis à vis de la sécurité incendie (degré coupe-feu, protection des structure, etc.)

1.4.2 Gabarits

- Hauteur sous poutre : 3m60 env.
- Hauteur sous bac couverture : 4m60 env.

1.4.3 Surcharges suspendues

La structure sera calculée pour admettre :

* surcharges de 20 kg/m² pour les installations techniques suspendues du PRENEUR.
* les rideaux métalliques au droit des portes d'entrée et vitrines: 180 kg/ml (rideau et ossature porteuse du rideau à la charge du preneur)

1.4.4 Ecrans de cantonnement

Suivant la réglementation, réalisation d'écran de cantonnement en tôle d'acier

1.4.5 Supports d'enseignes

Le BAILLEUR prévoit la mise en place de pattes de fixations des supports (env. 20U/cellule). Les supports d'enseignes (ossatures primaires et secondaires) ainsi que les enseignes sont à la charge du PRENEUR. Le positionnement des enseignes devra être réalisé conformément au cahier des charges de ces ouvrages

Les notes de calcul relatives à la prise au vent de l'enseigne devront être soumises à l'avis du Bureau de contrôle du BAILLEUR avant exécution.

1.5 COUVERTURE – ETANCHEITE – BARDAGE

1.5.1 Couverture

Bac acier galvanisé 75/100^{e} avec sous-face de couverture réalisée en bac acier laqué.

L'isolation thermique sera conforme à la réglementation RT2012.

1.5.2 Etanchéité (Sans objet dans le cas de couverture sèche).

De type membrane PVC, ou multicouche, soudable, renfort sur faîtages et noues.
Les crosses de sortie en toiture pour le passage des fluides pour le raccordement des éléments techniques du PRENEUR seront effectuées par l'entreprise désignée par le BAILLEUR et ceci aux frais du PRENEUR.

1.5.3 Eaux pluviales

En plus de l'évacuation gravitaire par descentes verticales EP, des trop-pleins seront prévus par le BAILLEUR pour prévenir la mise en charge de la toiture ou des chéneaux.

1.5.4 Chevêtres

Le BAILLEUR fournira des sorties de toitures :

- Ø 250 (liaison équipement en toiture) compris costière et relevé d'étanchéité provisoire
- Ø 500 (hotte) compris costière et relevé d'étanchéité provisoire
- Ø 150 (VMC) compris costière et relevé d'étanchéité provisoire
- 2 crosses

1.5.5 Désenfumage

Tous les travaux de désenfumage, imposés par les règlements en vigueur sont à la charge du BAILLEUR.

Toutefois les adaptations rendues nécessaires par l'activité et les aménagements propres au PRENEUR suite notamment à des cloisonnements, seront à la charge du PRENEUR.

1.5.6 Accès en toiture

Accès intérieur prévu sur la toiture avec échelle à crinoline ou échelle cadenassée.

1.5.7 Bardages

En dehors des zones de vitrines, les façades seront réalisées en bardage métallique, avec isolation conforme à la réglementation thermique en vigueur. Le bac intérieur sera laqué blanc.

1.6 SERRURERIE METALLIQUE, CHASSIS VITRES et VITRINES

1.6.1 Portes issues de secours métalliques

Le BAILLEUR fournira les portes en tôle d'acier peint donnant sur l'extérieur (portes à 1 ou 2 vantaux 0,90 / 1,40 x 2,10 m passage libre) suivant la réglementation en vigueur applicable et plans.

1.6.2 Portes de livraison

Dans le cas où un accès de livraison est prévu pour le lot considéré, le BAILLEUR fournira la porte à deux vantaux en tôle d'acier peint suivant normes de sécurité appliquées au projet.

1.6.3 Rideau métallique

Aucun rideau métallique ne sera fourni par le BAILLEUR.

1.6.4 Vitrines extérieures et portes vitrées

Le bailleur fournira les façades externes selon le plan de Permis de Construire.

Si le preneur prévoit des modifications de vitrines dans ses aménagements. Ces modifications seront soumises à l'approbation du BAILLEUR. Celles-ci ainsi que leurs protections et autres adaptations éventuelles seront à la charge du PRENEUR et réalisés par l'entreprise du BAILLEUR aux frais du PRENEUR. Elles ne devront pas remettre en cause les autorisations administratives obtenues.

1.6.5 Autres fermetures

Ne sont pas prévues par le BAILLEUR :

* des portes spécifiques ainsi que tous autres types de fermetures propres à l'exploitation et aux concepts du PRENEUR.
* des grilles de ventilations ou d'extractions des locaux techniques.

1.7 FLUIDES EN ATTENTE

1.7.1 Plomberie eau froide sanitaire

Une alimentation (PE dn 40 dans un fourreau Ø90) par bâtiment avec vanne d'arrêt laissée en attente à un endroit déterminé par le BAILLEUR en limite du lot du PRENEUR.

LE PRENEUR réalisera l'installation propre à son volume.

Le compteur d'eau sera fourni par le PRENEUR qui fera son affaire de la souscription de son contrat auprès du concessionnaire.

Une culotte de branchement sur le réseau d'eaux usées/ eaux vannes sera mise à disposition par le BAILLEUR à un endroit à fixer en relation avec le PRENEUR à l'intérieur de son volume.

Pendant la phase de ses travaux spécifiques d'aménagement, le PRENEUR devra veiller à ce que les canalisations d'évacuation ne soient pas engorgées ou détériorées, les frais éventuels de remise en état seront à la charge du PRENEUR.

1.7.2 Sprinkler

SANS OBJET

Si nécessaire, selon la réglementation en vigueur applicable, le bailleur réalisera la nappe primaire (dite nappe haute) du réseau sprinkler, ainsi que son alimentation.
Le PRENEUR assurera si nécessaire, à ses frais, la mise en œuvre de la nappe secondaires (dite nappe basse) de sprinkler, avant la date de réception de l'ensemble des travaux par les services de sécurité. Dans ce cas, les travaux seront réalisés par l'entreprise du BAILLEUR

1.7.3 Réseau Incendie Armé (RIA)

Dans le cas de commerces de surface supérieure à 300 m2, la mise en œuvre de RIA est obligatoire, le PRENEUR assurera à sa charge la mise en œuvre des équipements internes au volume depuis l'alimentation laissée en attente par le BAILLEUR en limite de coque.

1.7.4 Electricité courant fort

En fonction du bilan de puissance, les prestations livrées par le BAILLEUR, seront les suivantes *(au-delà des hypothèses et des descriptions ci-dessus; les surcoûts travaux seront supportés par le PRENEUR)* :

a) Puissance installée jusqu'à 250 k VA (tarif bleu et jaune)

Un fourreau est prévu par le bailleur à un endroit déterminé par le BAILLEUR en limite du lot du PRENEUR.
L'entreprise du PRENEUR réalisera l'alimentation électrique (câble,...) depuis le poste transformateur public ou le coffret REMBT ou éventuellement depuis le local comptage selon les caractéristiques de la distribution du concessionnaire.

b) Puissance installée supérieure à 250 k VA (tarif vert)
Le PRENEUR fera son affaire personnelle avec EDF, de son branchement moyenne tension à partir duquel il devra réaliser, à ses frais, son poste abonné à l'intérieur de ses limites privatives.

Ces travaux, conformes aux normes et règles en vigueur notamment aux préconisations des différents permis de construire et d'aménagement, seront réalisés par l'entreprise du PRENEUR.

Raccordements sur le réseau à la terre à la charge du PRENEUR.

1.7.5 Courant faible

*** Courant secouru :**
Le PRENEUR fera son affaire de l'énergie nécessaire à ses propres équipements de sécurité, et ceci conformément aux permis de construire et d'aménagement.
Il assurera l'entretien de son appareillage.

*** Antenne- Parabole**
Le PRENEUR assurera à ses frais son équipement en accord avec le BAILLEUR. Il est à noter que ces équipements devront être cachés de la vue.

*** Sécurité incendie**
Le PRENEUR assurera à ses frais son équipement en accord avec le BAILLEUR. Le PRENEUR installera si nécessaire une ligne téléphonique directe pompier selon demande des services sécurité.

*** Téléphone**
2 fourreaux 42/45 seront laissés en attente par le BAILLEUR en limite du lot du PRENEUR.
Le PRENEUR fera son affaire personnelle avec le concessionnaire pour la desserte de son local et réalisera l'installation propre à son volume.

1.7.6 Séparateurs : graisse et fécule
Les séparateurs à graisse (avec système de maintien en température) ou à fécule suivant le type d'activités retenues sont à la charge du PRENEUR. La mise en place de ces matériels sera réalisée sous le contrôle du BAILLEUR et à un emplacement fixé en liaison avec le PRENEUR.
Le PRENEUR souscrira obligatoirement un contrat d'entretien. Le rapport d'entretien devra être présenté annuellement au bailleur.

1.7.7 Ouvrages communs traversant les parties privatives
SANS OBJET
Des ouvrages d'utilité commune, indispensables au fonctionnement de toute ou partie du bâtiment, pourront traverser le volume du PRENEUR et notamment :

* Gaines techniques
* Regard de visite
* Descentes d'eaux pluviales

* Joints de dilatation.
* Canalisations
* Chemins de câble

Ces sujétions impliquent un droit de visite et d'entretien de ces éléments par tout responsable désigné par le BAILLEUR, en tout temps et au moins deux fois l'an, en période normale, ceci même pendant les heures d'ouverture.

Les interventions de visite et d'entretien ne devront pas nécessiter la destruction de revêtements.
Les revêtements et habillages installés par le PRENEUR devront laisser un accès aisé aux éléments techniques qu'ils dissimulent *(tampons de dégorgement, vannes, joints de dilatation...)* pour examen ou travaux de réparation.

Faute de quoi, le PRENEUR ne pourra exiger les remises en état des parties qu'il aura fallu endommager pour accéder à ces éléments et/ou pour les rechercher, ni la perte d'exploitation éventuelle.

1.8 PARTIES COMMUNES

1.8.1 Espaces techniques

1.8.2 Façades extérieures (selon projet)

Un soin particulier sera apporté au traitement architectural de l'ensemble commercial et notamment la façade principale soit :

* *Traitement du parvis à définir : béton désactivé ou enrobé de couleur ou résine.*
* *Protection du parvis au moyen de bornes métalliques.*
* *Réalisation d'auvent au droit des accès en façade principale.*

1.8.3 VRD

Réalisation par le BAILLEUR des terrassements, réseaux EP/EU/EV et réseaux divers : conduite d'eau de ville, éclairage, téléphone, alimentation électrique des parties communes, réseau pour l'alimentation des poteaux d'incendie.
Traitement général des effluents au moyen de séparateurs d'hydrocarbures si nécessaire.

1.8.4 Voirie

* Légère pour parking
* Voiries lourdes sur circuit livraisons calculées pour une charge de 13 tonnes à l'essieu.
* Voie pompiers, bordures, caniveaux, grilles de collecte des eaux de pluie.

1.8.5 Parking

* Réalisation par le BAILLEUR d'un parking (places de dimensions minimum de 2,50 x 5.00 m pour des allées de circulation de 6,00 m) finition de sol en enrobé.
* Marquage par peinture thermoplastique des places de parking y compris places spécifiques pour les handicapés, et jeune maman.
* Signalisation horizontale pour les véhicules ainsi que les cheminements piétons.
* Signalétique directionnelle verticale pour les véhicules et les piétons.

1.8.6 Eclairage

Par candélabres pour parking extérieur : niveau d'éclairement suivant réglementation en vigueur applicable.

1.8.7 Espaces verts

Aménagement de l'ensemble des espaces verts avec plantations d'arbustes ou d'arbres suivant prescription du permis de construire.

2 LIMITE DES CONDITIONS ADMINISTRATIVES, TECHNIQUES ET D'EXECUTION DES TRAVAUX A LA CHARGE DES PRENEURS

2.1 CONDITIONS ADMINISTRATIVES

2.1.1 Maîtrise d'Œuvre du PRENEUR d'aménagement.

Une personne physique, désignée par le PRENEUR, prendra en charge pour le compte du PRENEUR, la Maîtrise d'Œuvre des travaux lui incombant. C'est la même personne qui le représentera auprès du BAILLEUR ou de son représentant pour les travaux et leur coordination.

Le PRENEUR sera considéré comme valablement et régulièrement informé au moyen de toute notification adressée à lui-même ou à son Maître d'œuvre.

L'identité et les coordonnées du Maître d'œuvre du PRENEUR devront être transmises au BAILLEUR à la remise du projet.

Le BAILLEUR peut refuser le Maître d'œuvre du PRENEUR, s'il ne présente pas les garanties et qualifications professionnelles suffisantes.

Le PRENEUR lui confiera notamment les missions suivantes :

* Constituer les dossiers du Permis d'Aménagement pour l'aménagement de son volume et effectuer les démarches nécessaires préalables au dépôt de cette demande, étant entendu que le dossier de demande du Permis d'Aménagement sera déposé par le PRENEUR.
Dans l'hypothèse de l'obligation de la mise en place d'un Responsable Unique de Sécurité (R.U.S.) au niveau d'un centre commercial, le dossier sera transmis au R.U.S. pour vérification et accord avant dépôt à l'Administration par ce dernier.

* Assurer la coordination et la bonne exécution des travaux du PRENEUR.

* Assister à toutes les réunions d'études et de coordination provoquées par le BAILLEUR ou ses représentants, et représenter le PRENEUR.

* Etablir, en accord avec le BAILLEUR, un planning des travaux et le faire respecter.

Ses honoraires sont exclusivement à la charge du PRENEUR.

2.1.2 Autorisations administratives

Le PRENEUR fera son affaire de l'obtention de toutes les autorisations administratives nécessaires à l'aménagement de son commerce (PC ou déclaration préalable).

Le PRENEUR s'engage notamment :

- A élaborer son dossier de demande d'autorisation administrative, qui aura préalablement à son dépôt été approuvé par le bureau de contrôle puis par le BAILLEUR. Les dossiers seront obligatoirement déposés par le PRENEUR auprès des Services Administratifs compétents.
  Dans l'hypothèse de l'obligation de la mise en place d'un Responsable Unique de Sécurité (R.U.S.) au niveau d'un centre commercial, le dossier sera transmis au R.U.S. pour vérification et accord avant dépôt à l'Administration par ce dernier.

- A joindre au formulaire de la demande d'autorisations administratives :
  - un plan de situation du Local dans le Centre d'activités commerciales,
  - un plan des locaux avec les aménagements complets,
  - des coupes (longitudinale et transversale),
  - un devis descriptif et estimatif des travaux envisagés,
  - un sous-dossier sécurité (notice de sécurité et rapport d'examen du Bureau de Contrôle),
  - un projet d'enseigne.
  - un projet de vitrine

- A obtenir dès que possible, toutes les autorisations nécessaires avant d'entreprendre les travaux à sa charge et à respecter les prescriptions des autorités compétentes (Services de sécurité, protection incendie...)

Le PRENEUR sera seul responsable de l'application et du respect de ces prescriptions et garantira le BAILLEUR de toutes conséquences résultant, soit du manquement aux règles, soit du défaut d'obtention des autorisations.

Le PRENEUR devra par ailleurs se soumettre :

- à toutes les prescriptions de l'Assemblée Plénière des Compagnies d'Assurances,
- aux inscriptions et autorisations diverses afférentes à la sécurité,
- aux attendus et prescriptions diverses du Permis de Construire de l'ensemble commercial,
- aux prescriptions de l'organisme de Contrôle agréé,
- aux autorisations administratives, notamment de la commission de sécurité.

Le tout sans que la responsabilité du BAILLEUR ne puisse être recherchée.
Il est rappelé que l'aménagement des locaux devra faire l'objet d'une étude particulière du service départemental d'incendie et de secours avant tout accord définitif.

2.1.3 Agrément des installations du PRENEUR par le BAILLEUR

A première demande et au plus tard 4 mois avant la date prévisionnelle de livraison de la coque mentionnée aux conditions particulières du bail, le PRENEUR devra, sans mise en demeure, remettre au BAILLEUR :

- Un descriptif des travaux
- Un dossier de plans, coupes et élévations à 2 cm/m faisant ressortir la distribution, l'implantation, la nature et l'importance des besoins techniques de l'activité (eau, électricité, nombre de lignes téléphoniques qu'il désire installer, évacuation...)
- La nomenclature des ouvertures en façade, conforme au PC obtenu par le bailleur.
- L'implantation des trémies en toitures (désenfumage, éclairage par skydomes, gaines d'air neuf et de rejet) et caractéristiques techniques (dimension, charges à reprendre)
- Le plan des réseaux
- Les besoins concernant les réseaux sprinkler et RIA (débits, section, pression...)
- Les puissances électriques

ainsi que le nom et l'adresse de son Maître d'œuvre, sans que la remise de ce projet et sa réception impliquent la prise en charge par le BAILLEUR des travaux, autres que ceux limitativement énumérés dans le présent descriptif.

Les plans visés ci-dessus seront actualisés à partir des cotes exactes du local livré, relevé par le Maître d'Œuvre du PRENEUR et tiendront compte des points de raccordement en fluides et énergie lorsque ceux-ci auront été communiqués par le BAILLEUR.

Le PRENEUR devra apporter à son projet les éventuelles modifications demandées par le BAILLEUR. C'est seulement après accord définitif de celui-ci, l'obtention de l'ensemble des autorisations administratives nécessaires et l'accord du pilote sur les dispositions d'organisation de son chantier, que les travaux pourront commencer.

Le BAILLEUR ou son Maître d'Œuvre aura toute latitude pour vérifier la conformité des travaux du PRENEUR, sans pour autant engager sa responsabilité de quelque façon que ce soit.

2.1.4 Bureau de Contrôle

Chacun des PRENEURS est expressément tenu de faire vérifier la conformité de ses travaux par l'organisme de contrôle imposé par le BAILLEUR pour l'ouverture, puis périodiquement pour la visite annuelle obligatoire.

La mission de ce bureau de contrôle devra être conforme à la réglementation en vigueur applicable aux ERP et concernera notamment :

• Le contrôle des études et des travaux et l'examen des questions de sécurité, notamment sur les points suivants :
  - Portes
  - Matériaux (procès-verbaux d'essais au feu)
  - Eclairage, sécurité
  - Chauffage, ventilation
  - Compatibilité des travaux avec les existants (coque).
• Le contrôle des dispositions constructives et notamment la solidité des existants (mission de type « LE »).
• Le contrôle des moyens de secours relatifs à la protection des risques d'incendie et de panique,
• Le contrôle des installations électriques.
• Le contrôle des dispositions pour l'accès des personnes handicapées.

et d'une manière générale, sur tout ce qui concerne l'aménagement intérieur.

2.1.5 Coordinateur SSI

Si nécessaire, chacun des PRENEURS est expressément tenu de faire vérifier la conformité de ses travaux de système de sécurité incendie SSI par le coordinateur SSI imposé par le BAILLEUR pour l'ouverture, puis périodiquement pour la visite annuelle obligatoire.

La mission du coordinateur SSI devra être conforme à la réglementation en vigueur applicable aux ERP.

2.1.6 Coordinateur sécurité

Le PRENEUR est tenu de contracter auprès d'un intervenant agréé, une mission C.S.P.S : Coordination Sécurité et Protection de la Santé pour les travaux d'aménagements, afin de faire respecter les règles de sécurité et de protection de la santé. En vue de simplifier cette démarche, le BAILLEUR proposera au preneur de missionner le coordinateur S.P.S de l'opération.

2.2 CONDITIONS TECHNIQUES

2.2.1 Généralités

En phase travaux d'aménagement de son volume, le PRENEUR a obligation d'organiser son chantier de façon à ce qu'il ne génère pas de gêne particulière aux

travaux qui seraient en cours pour le BAILLEUR dans les parties communes ou pour les autres PRENEURS.

Le PRENEUR s'engage par ailleurs :

- A se conformer aux prescriptions des autorisations administratives,
- A effectuer ses travaux en se conformant aux règles de l'art, en employant de bons matériaux, en respectant les documents pour lesquels il aura obtenu l'accord du BAILLEUR et de son Maître d'Œuvre.
- A respecter les normes en vigueur (notamment NF P 03.001, DTU, AFNOR, RT, réglementation ERP,...) ainsi que celles imposées par les assureurs et les règlements de sécurité.
- A fournir les Procès-Verbaux de tenue au feu exigés par l'Organisme de Contrôle,
- A souscrire les contrats d'entretien suivants :
    - Chauffage – Ventilation
    - Electricité
    - SSI (si existant)
    - Appareils élévateurs à usage privatif.
    - Extincteurs
    - Climatisation
    - Toiture (pour local indépendant)

Le preneur prendra à sa charge l'ensemble des prestations d'aménagement de son local à l'exclusion des prestations clairement spécifiées à la charge du Bailleur au titre 1 du présent document.

Les travaux exécutés par le PRENEUR, le seront sous sa responsabilité. Ils seront dirigés par le Maître d'Œuvre qualifié du PRENEUR qui devra justifier, à tout moment, être assuré pour sa responsabilité civile et professionnelle.

Avant tout commencement d'étude de son installation, le PRENEUR est tenu de prendre connaissance auprès du BAILLEUR, des éléments traversant ou devant traverser le volume de son emprise tels que, joints de dilatation, tuyauteries (eau potable, réseaux de protection incendie), descentes d'eau pluviales, chutes d'eaux usées et d'eaux vannes, gaines de climatisation et de ventilation, gaines de désenfumage.

Il devra en tenir compte dans son installation et prévoir les habillages et autres finitions et dispositifs nécessaires.

Le PRENEUR accepte que, dans les circonstances exceptionnelles, des tiers puissent visiter à partir de son magasin *(les modalités de ces visites seront alors définies par le BAILLEUR aux tiers intéressés qui seront tenus de s'y conformer),* les éléments précités en vue de réparations éventuelles.

L'installation et la décoration du PRENEUR devront être conçues de manière à permettre ces opérations sans difficulté particulière.

2.2.2 Conditions de réalisation des travaux du PRENEUR

*** Surcharges**

Le système de surcharges effectives, prévues par le PRENEUR, ne devra en aucun cas imposer des contraintes supérieures à celles qui résulteraient des surcharges de l'Article 1.3.3 qui sont considérées uniformément réparties.

Les éléments porteurs pourront être utilisés par le PRENEUR pour l'accrochage de ses éléments d'agencement dans la limite d'une surcharge d'accrochage de 20 kg/m² (pour les gaines, canalisations, faux plafonds, chemins de câbles, appareils d'éclairage).
Pour le calcul de la surcharge disponible, le PRENEUR tiendra compte des réseaux communs déjà mis en place.

*** Percements, fixations, réalisation de trous et trémies**

Les percements pour fixation dans les planchers, voiles, murs..., se feront suivant une procédure prédéfinie (Approbation de plans et de notes de calcul. Fixation de délais d'intervention par le représentant du BAILLEUR).
Ces percements, trous ou trémies seront à la charge du PRENEUR, (hors chevêtres, tels que définis précédemment, et costières pour le désenfumage). Ils devront être réalisés par les entreprises du BAILLEUR.
Dans le cas où la face inférieure de la toiture serait constituée de bacs acier, toute fixation serait interdite dans le bac.

2.2.3 Travaux modificatifs ou supplémentaires

Les travaux réalisés par le bailleur comprennent de façon générale le clos couvert des parties privatives livrées en l'état dit « brut de gros œuvre » avec les prestations dues par le bailleur telles qu'elles sont définies dans le présent CPTA.

Le PRENEUR pourra, dans le respect des délais, demander au BAILLEUR certains travaux modificatifs ou supplémentaires par rapport au descriptif, dans la mesure où ils n'entraîneront pas de conséquence notable sur la configuration de l'ensemble de la coque, les délais de livraison et la conformité avec les autorisations obtenues.
Si les changements souhaités par le PRENEUR nécessitent, du fait de l'avancement du chantier, des travaux modificatifs, ceux-ci seront réalisés à la charge du PRENEUR par les entreprises du BAILLEUR.

Ces travaux seront soumis à l'accord préalable et écrit du BAILLEUR.

Toutes les informations nécessaires à la réalisation de ces travaux modificatifs devront être transmises par le PRENEUR au BAILLEUR en temps opportun.

Ces travaux seront exécutés selon les directives du Maître d'œuvre du BAILLEUR et dans la mesure où ils n'auront fait l'objet d'aucune réserve de la part du bureau de contrôle.
Le coût de ces travaux sera à la charge du PRENEUR.

Le montant des travaux modificatifs et supplémentaires demandés par les PRENEURS et acceptés par le BAILLEUR seront affectés des montants d'honoraires suivants :

Maîtrise d'Ouvrage Déléguée Maître d'oeuvre B.E.T. C.S.P.S. Coordination et Pilotage Bureau de contrôle Gestion	: : 	20 %

Ces taux HT seront appliqués sur le montant TTC des travaux réalisés pendant le chantier du centre et jusqu'à son ouverture.
Le montant d'honoraires correspondant sera payé au BAILLEUR à la signature des ordres de services travaux.
Après l'ouverture du centre, le taux d'honoraires appliqué sera reconsidéré au cas par cas.

2.2.4 Coordination et pilotage des travaux
La réalisation des travaux comportera deux types de chantier :
- le chantier principal, qui comprend l'ensemble des travaux à réaliser par le Bailleur (gros œuvre du Local, aménagement des espaces extérieurs,...),
- les chantiers d'aménagement des surfaces privatives des Preneurs.

Dans le cas où un service de pilotage sera mis en place par le Bailleur ou son représentant pour coordonner l'action des entreprises du Bailleur et des entreprises chargées de réaliser les travaux d'aménagement des surfaces privatives, au sein du chantier principal, les missions du service de pilotage seront les suivantes :

a) Organisation générale du chantier, à l'exclusion des chantiers d'aménagement des surfaces privatives :

- Contrôle de l'hygiène, de la sécurité et de la propreté générale du chantier,
- Établissement du plan général des voies d'accès et de circulation, parcs de stationnement, clôtures, zones de chantier, lieux de déchargement et de stockage provisoire éventuels,
- Matérialisation des circuits : accès des entreprises, circulations intérieures des entreprises,

- Étude et matérialisation des lieux de déchargement, de stockage provisoire et de stationnement des véhicules, surveillance des consignes générales.

b) Pilotage et coordination des entreprises des Preneurs pendant la durée des travaux d'aménagement des surfaces privatives portant sur :

- L'information des entreprises des Preneurs concernant l'ensemble des éléments livrés par le Bailleur : coque, livraison des fluides, etc.,
- L'organisation des relations entre les entreprises du Bailleur et les entreprises des Preneurs pour toutes les opérations nécessitant l'intervention des entreprises du Bailleur (branchements, piquages, réglages, réception des travaux),
- L'établissement des ordres d'exécution des branchements provisoires d'eau et, le cas échéant, d'électricité nécessaires aux chantiers d'aménagement des surfaces privatives,

Dans le cas où l'opération ne nécessiterait pas la mise en place d'un service spécifique de pilotage, cette mission sera assurée par le maître d'œuvre d'exécution du bailleur aux frais du preneur.

Le Maître d'œuvre du PRENEUR assistera à la demande du BAILLEUR ou de ses représentants, aux réunions d'études ou de coordination organisées par le BAILLEUR ou ses représentants.

En cas de conflit, le maître d'œuvre d'exécution du BAILLEUR aura pouvoir d'arbitrage.

La rémunération forfaitaire au m² de cette mission sera déterminée selon le barème suivant :

Surface commercialisable des locaux comprise entre	Participation Preneur
Pour la tranche de surface comprise entre 0 et 150 m²	25,00 €/m² HT
Pour la tranche de surface comprise entre 151 et 500 m²	20,00 €/m² HT
Pour la tranche de surface comprise entre 501 et plus	15,00 €/m² HT

Ces prix seront actualisables en fonction de l'index BT01.

2.2.5 Entreprises imposées

Pour des raisons de responsabilité et de qualifications, le PRENEUR s'oblige à contracter avec les entreprises désignées par le BAILLEUR pour les lots suivants :

- Etanchéité
- Structure / Bardage
- Protection Incendie

Les travaux concernant ces ouvrages seront exécutés par les entreprises du BAILLEUR, après réception de la coque par le PRENEUR. Ces travaux seront

réalisés sur la base de la définition donnée par le PRENEUR et sous sa responsabilité, sous réserve de l'accord du Maître d'œuvre du BAILLEUR

2.2.6 Entreprises du PRENEUR

Pour les autres lots de travaux que ceux cités ci avant le PRENEUR aura la faculté de contracter avec les entreprises de son choix sous réserve d'obtenir l'agrément préalable et écrit du représentant du BAILLEUR.

Le représentant du BAILLEUR pourra refuser leur intervention :

- Si l'entreprise a des engagements avec lui pour une même période, ceci rendant incompatible le respect du planning du centre,
- Si elle ne présente pas les polices d'assurances relatives à la nature et à l'importance des travaux.
- Si elle n'a pas la qualification nécessaire.

2.2.7 Planning

Le PRENEUR soumettra au BAILLEUR, avant démarrage des travaux, un planning d'exécution de ses travaux d'aménagement.

Le BAILLEUR se réserve le droit de demander au PRENEUR le renforcement ou le remplacement des équipes, si cela s'avérait nécessaire au respect du délai d'ouverture du centre et des locaux du PRENEUR.

Le planning d'ouverture est impératif. En cas de non-respect, les indemnités prévues au bail s'appliqueront de plein droit.

Si l'ouverture du commerce principal, au jour prévu, s'avérait impossible, le PRENEUR devrait clôturer son local selon un modèle imposé par le BAILLEUR et assurer l'animation temporaire de sa devanture.

2.2.8 Dépôt de matériel ou matériaux

Il est interdit d'entreposer des matériels ou matériaux sur les parties communes. Ces opérations devront respecter les indications données par le Coordinateur.

2.2.9 Installations des entreprises

Les installations nécessaires aux Entreprises du PRENEUR devront obligatoirement être conformes à la législation en vigueur.

2.2.10 Exécution des travaux

Tous les travaux nécessaires à l'aménagement du local seront exécutés dans son emprise, y compris mortiers, bétons, entreposage provisoire de déchets...

2.2.11 Enlèvement des gravats

- L'enlèvement des gravats sera organisé selon les directives du Coordinateur.
- La négligence ou le refus des entreprises du PRENEUR de se conformer à la procédure mise en place, pourra entraîner, après notification au PRENEUR, l'enlèvement, dans un délai de 24 heures, des gravats, objets de l'infraction, et ce, aux frais, risques et périls du PRENEUR.

2.2.12 Palissade de chantier Affichage réglementaire

Le PRENEUR, pendant la durée des travaux, affichera un panneau reprenant :

- le nom du magasin
- le numéro du local
- le numéro du Permis d'aménagement
- les coordonnées du Maître d'œuvre du PRENEUR
- Les références et numéro des autorisations administratives.

Si nécessaire, le PRENEUR fermera son local par une palissade jointive.
L'implantation de cette palissade ne devra pas apporter de gêne aux travaux réalisés dans les parties communes

2.2.13 Compte prorata

Un compte prorata, alimenté par les PRENEURS et géré par le MAITRE D'OEUVRE du BAILLEUR de l'opération, réglera les dépenses générales du chantier et les frais non imputables à un PRENEUR particulier, et notamment, sans que cette liste soit exhaustive :

- Cantonnements
- Sanitaires
- Installation électrique, eau, téléphone,
- Consommations
- Gardiennage
- Nettoyage
- Réparations des dégâts occasionnés par une entreprise non identifiée
- Divers.

Les modalités de son alimentation et de son fonctionnement sont définies dans le contrat passé entre le PRENEUR et le MAITRE D'ŒUVRE de l'opération.

Provision de dépense au m² :

Surface commercialisable des locaux comprise entre	Participation Preneur
Pour la tranche de surface comprise entre 0 et 150 m²	15,00 €/m² HT
Pour la tranche de surface comprise entre 151 et 500 m²	12,00 €/m² HT
Pour la tranche de surface comprise entre 501 et plus	10,00 €/m² HT

Le gestionnaire du compte prorata fournira un projet de convention assorti d'une note de dépense prévisionnelle qui sera signée et réglée au plus tard à la mise de disposition de la coque.
Les paiements des frais relatifs aux dépenses réelles (travaux et gestion du compte prorata) seront régularisés en fin de chantier.

2.2.14 Conformité des travaux d'aménagement du PRENEUR

Dès l'achèvement des travaux d'aménagement de ses surfaces privatives et en tout état de cause au moins 48 heures avant la date d'ouverture au public, le PRENEUR devra demander au BAILLEUR de venir constater leur conformité avec les plans que ce dernier avait approuvés.

En cas de non-conformité, le BAILLEUR pourra prescrire des travaux supplémentaires ou restrictifs qui seront exécutés aux frais du PRENEUR et dans les délais les plus brefs.
Le PRENEUR supportera toutes les conséquences qui pourraient découler des travaux complémentaires ou restrictifs prescrits par le BAILLEUR et, notamment, les pénalités prévues en cas de retard dans l'ouverture du magasin.
Cette visite de conformité des travaux par le BAILLEUR n'engagera, en aucun cas, sa responsabilité.

2.3 ASSURANCES

2.3.1 Responsabilités

Le PRENEUR, au même titre que ses intervenants, assume les responsabilités découlant des lois, règlements et normes en vigueur, et notamment les responsabilités et garanties édictées par le Code Civil (articles 1382 et suivants, article 1792 et suivants).

Le PRENEUR ainsi que chaque intervenant est responsable de tout dommage résultant de ses actes, de ses biens et des personnes dont il est responsable, notamment de ses sous-traitants, que ces dommages surviennent avant ou en cours d'études, durant les travaux et après achèvement de ceux-ci.

2.3.2 Assurances

2.3.2.1 Assurance des travaux réalisés par le BAILLEUR

Pour l'ensemble des constructions dont il a la responsabilité, le BAILLEUR souscrira :

• Une Police Tous Risques Chantier (TRC) qui couvre les dommages matériels susceptibles d'atteindre les ouvrages jusqu'à la date de leur réception.
• Une Police Responsabilité Civile (RC) Maitre d'ouvrage.
• Une Police d'assurance DOMMAGES OUVRAGE / CONSTRUCTEURS NON REALISATEURS destinée à garantir les dommages de nature décennale pouvant survenir après réception des ouvrages.

2.3.2.2 Assurance des travaux réalisés par le PRENEUR

Dans le cadre des assurances mises en place pour la réalisation de l'ensemble commercial, le BAILLEUR a négocié l'intégration des travaux des PRENEURS au sein des Polices d'Assurances suivantes :

• Une Police d'Assurance de RESPONSABILITE CIVILE MAÎTRE D'OUVRAGE destinée à couvrir les conséquences pécuniaires de sa responsabilité à raison de tous dommages corporels, matériels, immatériels consécutifs causés aux tiers, le BAILLEUR et ses intervenants étant tiers.

• Une Police d'assurance TOUS RISQUES CHANTIER destinée à couvrir toutes les pertes ou dommages susceptibles d'atteindre les ouvrages réalisés par le PRENEUR. Cette garantie comprendra également un volet dommages aux existants.

• Une Police d'assurance DOMMAGES OUVRAGE / CONSTRUCTEURS NON REALISATEURS destinée à garantir les dommages de nature décennale pouvant survenir après réception et affectant les ouvrages des PRENEURS. La police comprendra également une garantie visant à garantir les éventuels dommages aux existants.

Le PRENEUR s'oblige donc à adhérer à ces polices et régler les primes et franchises correspondantes.

Le PRENEUR devra souscrire ces assurances avant tout commencement d'exécution des travaux pour un montant de garantie adapté à la situation et caractéristique du risque.
A cet effet le preneur s'engage à fournir au courtier du bailleur (SECOIA) l'ensemble des pièces nécessaires à la constitution du dossier de souscription.

Le preneur contactera le service construction de SECOIA au 01 69 64 29 82.
A défaut de transmission des éléments à SECOIA, aucune garantie d'assurance ne pourra être mise en place.

2.4 annexes

2.4.1 Intervenants

Annexe 1	Liste des intervenants

2.4.2 Dispositions particulières

Annexe 2	Cahier des charges fonctionnel du SSI
Annexe 3	Cahier des charges enseignes extérieures

ANNEXE 1

LISTE DES INTERVENANTS

annexe 2

PRESTATIONS S.S.I. *(si nécessaire au regard de la réglementation ERP)*

Afin de simplifier les problèmes d'interface, le BAILLEUR propose aux PRENEURS de missionner, pour leur compte respectif, le titulaire de la mission SSI retenu pour le Parc d'activités commerciales.

Missions

- Définition du CAHIER DES CHARGES du système de Sécurité Incendie (S.S.I.) relatif aux Moyennes Surfaces, Boutiques, Restaurants situés dans le Parc d'activités commerciales.
- Etablissement d'une note technique relative aux corrélations et fonctionnements entre les différents équipements participant au S.S.I.,
- Etablissement d'un dossier d'identité S.S.I. attestant des fonctionnements lors des essais des équipements participant au S.S.I.,
- Assistance lors de la commission de sécurité (présentation du dossier),
- Suivi du raccordement à la CMSI.

Rémunération forfaitaire par lot

- Forfait par local loué : à préciser € HT

Ces prix seront actualisables en fonction de l'index BT01.

Le B.E.T. fournira un projet de contrat assorti d'une note d'honoraires, lesquels seront signés et réglés au plus tard à la mise à disposition de la coque.

annexe 3

POLE SERVICE

CAHIER DES CHARGES " ENSEIGNES et VITRINES EXTERIEURES"

Chaque occupant sera tenu d'installer ses enseignes sur sa façade, conformément aux prescriptions mentionnées au présent Cahier des Charges, qui sera également annexé au bail signé avec le BAILLEUR.

Il sera interdit d'installer des enseignes à l'arrière du bâtiment ainsi que sur les pignons.

Les enseignes devront respecter d'une façon impérative les emprises indiquées dans les schémas de principe du cahier technique.

Les enseignes devront respecter d'une façon impérative les emprises indiquées dans les schémas de principe du cahier des charges. Il est obligatoire que l'enseigne soit incluse et centrée verticalement comme horizontalement dans sa zone d'emprise.

De manière générale les enseignes respecteront les points suivants :

1) Les tubes et lampes, basse tension, fluorescents ou incandescents, LED, les ballasts, transformateurs, câbles, etc, ..., devront être protégés selon les normes de sécurité en vigueur.
2) Les enseignes alimentées en courant haute tension, seront nécessairement équipées d'une coupure « pompiers » réglementaire, située en façade, et dont le positionnement est défini en accord avec l'architecte du BAILLEUR.

3) Ne sont pas admis :

- Les éclairages clignotants ou animés,
- Les affiches publicitaires en papier collées sur le bardage,
- Les enseignes mobiles,
- Les enseignes en drapeau (ou en épi)
- Les enseignes accrochées à l'auvent

- L'indication du nom ou de la marque du fabricant du support de l'enseigne ou de son installation.

Contrôle et réalisations :

D'une manière générale, les enseignes, partie intégrante de la façade, devront obtenir l'approbation du BAILLEUR avant de faire l'objet d'une demande d'autorisation administrative (permis d'aménagement des locaux à demander par les preneurs)

Etat des risques naturels, miniers et technologiques

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

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

n° 63 du 1er FEVRIER 2006 mis à jour le

Informations relatives au bien immobilier (bâti ou non bâti)

2. Adresse

Lieudit Sole de Baillon – 380, rue Cote de la Justice — code postal ou code Insee 80100 — commune ABBEVILLE

3. Situation de l'immeuble au regard d'un ou plusieurs plans de prévention de risques naturels [PPR n]

> L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR naturels **prescrit** [1] oui non
> L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR naturels **appliqué par anticipation** [1] oui non
> L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR naturels **approuvé** [1] oui X non

[1] si oui, les risques naturels pris en compte sont liés à :

Inondation X — **crue torrentielle** — **mouvements de terrain** — **avalanches**
sécheresse — **cyclone** — **remontée de nappe** — **feux de forêt**
séisme — **volcan** — **autres**

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

PPRN APPROUVE LE 1ER DEC 2004

> L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du ou des PPR naturels [2] oui non

[2] si **oui**, les travaux prescrits par le règlement du ou des PPR naturels ont été réalisés oui non

4. Situation de l'immeuble au regard d'un plan de prévention de risques miniers [PPR m]

en application de l'article L 174-5 du nouveau code minier.

> L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR miniers **prescrit** [3] oui non X
> L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR miniers **appliqué par anticipation** [3] oui non X
> L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR miniers **approuvé** [3] oui non X

[3] si **oui**, les risques miniers pris en compte sont liés à :

mouvements de terrain — **autres**

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

> L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du PPR miniers [4] oui non

[4] si **oui**, les travaux prescrits par le règlement du PPR miniers ont été réalisés oui non

5. Situation de l'immeuble au regard d'un plan de prévention de risques technologiques [PPR t]

> L'immeuble est situé dans le périmètre d'étude d'un PPR technologiques **prescrit** et non encore approuvé [5] oui non X

[5] si **oui**, les risques technologiques pris en compte **dans l'arrêté de prescription** sont liés à :

effet toxique — **effet thermique** — **effet de surpression**

> L'immeuble est situé dans le périmètre d'exposition aux risques d'un PPR technologiques **approuvé** oui non

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

> L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du PPR technologiques [6] oui non

[6] si **oui**, les travaux prescrits par le règlement du PPR technologiques ont été réalisés oui non

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

en application des articles R 563-4 et D 563-8-1 du Code de l'environnement

> L'immeuble est situé dans une commune de sismicité — zone **5** forte — zone **4** moyenne — zone **3** modérée — zone **2** faible — zone **1** très faible X

7. Information relative aux sinistres indemnisés par l'assurance suite à une catastrophe naturelle, minière ou technologique

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

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

Vendeur bailleur – acquéreur/locataire

8. Vendeur - Bailleur — rayer la mention inutile — Nom IEM — Prénom

9. Acquéreur - Locataire — ABBEVILLE MEDICAL

10. Lieu / Date — à Chaulnes — 14 février 2018

Attention !

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

Article 125-5 (V) du Code de l'environnement

En cas de non respect des obligations d'information du vendeur ou du bailleur, l'acquéreur ou le locataire peut poursuivre la résolution du contrat ou demander au juge une diminution du prix de vente ou de la location.

Qui doit, quand et comment remplir
l'état des risques naturels, miniers et technologiques ?

Quelles sont les personnes concernées ?

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

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

Quand ?

• L'état des risques est obligatoire lors de toute transaction immobilière en annexe de tout type de contrat de location écrit, de réservation d'un bien en l'état futur d'achèvement, de la promesse de vente ou de l'acte réalisant ou constatant la vente d'un bien immobilier bâti ou non bâti.

Quel est le champ d'application de cette obligation ?

• Cette obligation d'information s'applique dans chacune des communes dont la liste est arrêtée par le Préfet du département, pour les biens immobiliers bâtis ou non bâtis situés :

1. dans le périmètre d'exposition aux risques délimité par un plan de prévention des risques technologiques ayant fait l'objet d'une approbation par le Préfet ;
2. dans une zone exposée aux risques délimitée par un plan de prévention des risques naturels prévisibles ou des risques miniers résiduels approuvé par le Préfet ou dont certaines dispositions ont été rendues immédiatement opposables en application de l'article L. 562-2 du Code de l'environnement ;
3. dans le périmètre mis à l'étude dans le cadre de l'élaboration d'un plan de prévention des risques technologiques, d'un plan de prévention des risques naturels prévisibles ou de risques miniers résiduels prescrit par le Préfet ;
4. dans une des zones de sismicité 2, 3, 4 ou 5 mentionnées par les articles R 563-4 et D 563-8-1 du Code de l'environnement.

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

Où consulter les documents de référence ?

• Pour chaque commune concernée, le préfet du département arrête :
- la liste des risques naturels prévisibles et des risques technologiques à prendre en compte;
- la liste des documents auxquels le vendeur ou le bailleur peut se référer.

• L'arrêté préfectoral comporte en annexe, pour chaque commune concernée :
1. la note de présentation du ou des plans de prévention ;
2. un ou plusieurs extraits des documents graphiques permettant de délimiter les zones de la commune exposées aux risques pris en compte, de préciser leur nature et, dans la mesure du possible, leur intensité dans chacune des zones ou périmètres délimités ;
3. le règlement du ou des plans de prévention des risques définissant notamment les prescriptions et obligations ;
4. une fiche ou un état des risques naturels, miniers ou technologiques mentionnant la zone de sismicité : 2, 3, 4 ou 5 définie par décret.

• Le préfet adresse copie de l'arrêté au maire de chaque commune intéressée et à la chambre départementale des notaires.

• L'arrêté est affiché en mairie de ces communes et publié au recueil des actes administratifs de l'Etat dans le département.

• Un avis de publication de l'arrêté est inséré dans un journal diffusé dans le département.

• Les arrêtés sont mis à jour :
- lors de la prescription d'un nouveau plan de prévention des risques (n,m ou t) ;
- lors de l'entrée en vigueur d'un arrêté préfectoral rendant immédiatement opposables certaines dispositions d'un plan de prévention des risques naturels prévisibles ou miniers résiduels, ou approuvant un plan de prévention des risques ou approuvant la révision d'un de ces plans ;
- lorsque des informations nouvelles portées à la connaissance du préfet permettent de modifier l'appréciation de la sismicité locale, de la nature ou de l'intensité des risques auxquels se trouve exposée tout ou partie d'une commune faisant l'objet d'un de ces plans.

• Les documents mentionnés ci-dessus peuvent être consultés en mairie des communes concernées ainsi qu'à la préfecture et dans les sous- préfectures du département où est situé le bien mis en vente ou en location. Certains peuvent être directement consultables sur Internet à partir du site de la préfecture de département.

Qui établit l'état des risques ?

• L'état des risques est établi directement par le vendeur ou le bailleur, le cas échéant avec l'aide d'un professionnel qui intervient dans la vente ou la location du bien.

• Il doit être établi moins de six mois avant la date de conclusion de tout type de contrat de location écrit, de la réservation pour une vente en l'état futur d'achèvement, de la promesse de vente ou de l'acte réalisant ou constatant la vente du bien immobilier auquel il est annexé.

• Il est valable pour la totalité de la durée du contrat et de son éventuelle reconduction. En cas de co-location, il est fourni à chaque signataire lors de sa première entrée dans les lieux. Le cas échéant, il est actualisé en cas d'une entrée différée d'un des co-locataires .

Quelles informations doivent figurer ?

• L'état des risques mentionne la sismicité et les risques naturels, miniers ou technologiques pris en compte dans le ou les plans de prévention prescrits, appliqués par anticipation ou approuvés.

• Il mentionne aussi la réalisation des travaux prescrits vis-à-vis de l'immeuble par le règlement du plan de prévention des risques approuvé.

• Il est accompagné des extraits des documents graphiques de référence permettant de localiser le bien au regard de ces risques.

Comment remplir l'état des risques ?

• Il faut d'une part reporter au bien, les informations contenues dans l'arrêté préfectoral et dans les documents de référence : situation au regard du ou des plans de prévention, nature des risques encourus et sismicité locale et d'autre part le compléter des informations propres à l'immeuble : sinistres indemnisés et travaux prescrits réalisés dans la limite de 10% de la valeur vénale ou estimée du bien à la date d'approbation du PPR.

La conservation de l'état des risques

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

prévention des risques naturels, miniers ou technologiques...pour en savoir plus,
consultez **www.prim.net**

Ministère de l'écologie, du développement durable et de l'énergie - Arche Nord 925055 La Défense cedex
http://www.developpement-durable.gouv.fr

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFECTURE DE LA RÉGION PICARDIE
PRÉFECTURE DE LA SOMME

Arrêté N° 63 du 1er février 2006

Direction de la Sécurité et des Services du Cabinet

Bureau Interministériel Régional de Défense et de Sécurité Civile

Relatif à l'état des risques naturels et technologiques majeurs de biens immobiliers sur la commune d'ABBEVILLE

Le Préfet de la Région Picardie
Préfet de la Somme
Chevalier de la Légion d'Honneur

Vu le Code général des collectivités Territoriales,

Vu le Code de l'environnement et notamment les articles L125-5 et R125-23 à R125-27,

Vu la Loi 2002-276 du 27 février 2002 relative à la démocratie de proximité,

Vu la Loi 2003-699 du 30 juillet 2003 relative à la prévention des risques technologiques et naturels et notamment l'article 77

Vu le décret 2004-374 du 29 avril 2004 relatif aux pouvoirs des préfets, à l'organisation et à l'action des services de l'Etat dans les régions et départements,

Vu le décret du 20 novembre 2004 donnant délégation de signature à M. Michel SAPPIN en qualité de préfet de la région Picardie, préfet de la Somme,

Vu l'arrêté préfectoral N° 02 du 1er février 2006 fixant la liste des communes dans lesquelles l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur l'existence des risques naturels ou technologiques est obligatoire selon les dispositions du Code de l'environnement,

Sur proposition de M. le sous-préfet, directeur de cabinet de la préfecture de la Somme :

ARRETE

Article 1er : Les éléments nécessaires à l'élaboration de l'état des risques pour l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur la commune d'ABBEVILLE pour le risque inondation sont consignés dans le dossier d'informations annexé au présent arrêté.

Ce dossier comprend :

- Une fiche synthétique,
- La cartographie de l'aléa du PPRI de la Vallée de la Somme et ses affluents (DDE 80, décembre 2004) - Planches N° 95, 96, 97, 101 et 102,.
- La légende de la cartographie de l'aléa,
- La cartographie du zonage réglementaire du PPRI de la Vallée de la Somme et ses affluents (DDE 80, décembre 2004) - Planches N° 95, 96, 97, 101 et 102,.
- La légende de la cartographie du zonage réglementaire ,
- Une carte départementale de l'assemblage des planches pré-citées,

Ce dossier est librement consultable à la préfecture, à la sous préfecture d'Abbeville et à la mairie concernée. .

Le vendeur ou le bailleur peut également se référer aux documents suivants :

- Notice de présentation du PPRI de la vallée de la Somme et ses affluents (DDE 80, décembre 2004)
- Règlement du PPRI de la vallée de la Somme et ses affluents (DDE 80, décembre 2004)
- Cartographie de l'aléa du PPRI de la Vallée de la Somme et ses affluents (DDE 80, décembre 2004)
- Cartographie du zonage réglementaire du PPRI de la Vallée de la Somme et ses affluents (DDE 80, décembre 2004)
- Arrêtés de reconnaissance de l'état catastrophe naturelle des 14 avril 2000, 19 décembre 2000, 26 avril 2001 et 29 décembre 2002.

Article 2 Ces informations sont mises à jour conformément aux dispositions de l'article R 125-25 du Code de l'environnement.

Article 3: Le présent arrêté et le dossier d'information sont adressés à la chambre départementale des notaires.
Une copie du présent arrêté sera affiché en mairie.

Article 4 : La présente décision peut faire l'objet d'un recours, dans un délai de deux mois, auprès du Tribunal administratif d'Amiens.

Article 5 : le sous-préfet, Directeur du Cabinet, la directrice régionale et départementale de l'équipement, le sous préfet d'Abbeville et le maire d'ABBEVILLE sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté, qui sera publié au recueil des actes administratifs.

Fait à Amiens, le 1er février 2006

Le préfet,

Michel SAPPIN

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFECTURE DE LA RÉGION PICARDIE
PRÉFECTURE DE LA SOMME

Commune d'ABBEVILLE

Informations sur les risques naturels et technologiques majeurs

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

1. Annexe à l'arrêté préfectoral

N° 63 du 1er février 2006

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

La commune est située dans le périmètre d'un PPRn approuvé le 1er décembre 2004 pour l'aléa "Inondation"

Les documents de référence sont :

Notice de présentation du PPRI de la vallée de la Somme et ses affluents (DDE 80, décembre 2004),

Règlement du PPRI de la vallée de la Somme et ses affluents (DDE 80, décembre 2004),

Cartographie de l'aléa du PPRI de la Vallée de la Somme et ses affluents (DDE 80, décembre 2004),

Cartographie du zonage réglementaire du PPRI de la Vallée de la Somme et ses affluents (DDE 80, décembre 2004).

3. Situation de la commune au regard d'un plan de prévention de risques technologiques (PPRt)

La commune n'est pas située dans le périmètre d'un PPRt

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

en application du décret 91-461 du 14 mai 1991modifié relatif à la prévention du risque sismique

La commune n'est pas située dans une zone de sismicité

PIECES JOINTES

5. Cartographie

extraits de documents ou de dossiers permettant la localisation des immeubles au regard des risques pris en compte

La cartographie de l'aléa du PPRI de la Vallée de la Somme et ses affluents (DDE 80, décembre 2004) - Planches N° 95, 96, 97, 101 et 102,.

La cartographie du zonage réglementaire du PPRI de la Vallée de la Somme et ses affluents (DDE 80, décembre 2004) - Planches N° 95, 96, 97, 101 et 102

6. Autres documents

Les légendes des cartographies de l'aléa et du zonage réglementaire,

Une carte départementale de l'assemblage des planches pré-citées,

Date d'élaboration de la présente fiche : 1er février 2006

FR76	1627	5101	0008	0001	8180	128

Agence
ABBEVILLE FOCH

27 RUE DU MARECHAL FOCH

80100 ABBEVILLE
TEL : 09.84.98.00.34

Intitulé du compte
SAS ABBEVILLE MEDICAL

29 IMPASSE DU PETIT MARAIS

80100 ABBEVILLE

Relevé d'Identité Bancaire

CAISSE D'EPARGNE
HAUTS DE FRANCE

Cadre réservé au destinataire du relevé

Identification du compte pour une utilisation nationale

16275	10100	08000181801	28
c/Etabl.	c/guichet	n/compte	c/rib

Domiciliation	BIC
CAISSE D'EPARGNE HAUTS DE FRANCE	CEPAFRPP627

Identification du compte pour une utilisation internationale (IBAN)

FR76	1627	5101	0008	0001	8180	128

Agence
ABBEVILLE FOCH

27 RUE DU MARECHAL FOCH

80100 ABBEVILLE
TEL : 09.84.98.00.34

Intitulé du compte
SAS ABBEVILLE MEDICAL

29 IMPASSE DU PETIT MARAIS

80100 ABBEVILLE

Voici le RIB + KBIS

PELTIER PATRICK

Cordialement

GREFFE DU TRIBUNAL DE COMMERCE

AMIENS

352016

Dénomination : ABBEVILLE MEDICAL
Adresse : 14 rue de Menchecourt 80100 Abbeville -FRANCE-

n° de gestion : 2017B00905
n° d'identification : 832 803 647

n° de dépôt : A2018/001373
Date du dépôt : 23/03/2018

Pièce : Statuts mis à jour du 06/03/2018

352016

GREFFE DU TRIBUNAL DE COMMERCE AMIENS

AJE
5 Rue Des Indes Noires
80440 BOVES

Nos références : n° de dépôt : **A2018/001373**
n° de gestion : **2017B00905**
n° SIREN : **832 803 647 RCS Amiens**

CERTIFICAT DE DEPOT D'ACTES

Le greffier du Tribunal de Commerce d'Amiens certifie avoir procédé le 23/03/2018 à un dépôt annexé au dossier du registre du commerce et des sociétés de la société de :

ABBEVILLE MEDICAL - Société par actions simplifiée
14 rue de Menchecourt 80100 Abbeville -FRANCE-

Ce dépôt comprend les pièces suivantes :

Statuts mis à jour du 06/03/2018 (1 exemplaire)
Procès-verbal d'assemblée générale extraordinaire du 06/03/2018 (1 exemplaire)

Concernant les évènements RCS suivants :

Transfert siège social et établissement principal du 06/03/2018

Fait à Amiens, le 23/03/2018

Le Greffier



certifié conforme

GREFFE DU TRIBUNAL
DE COMMERCE
23 MARS 2018
AMIENS
80100

ABBEVILLE MEDICAL

Société par actions simplifiée
au capital de 5 000 euros

Siège social :
14 rue de Menchecourt
80 100 - ABBEVILLE

STATUTS

MIS A JOUR AU 6 MARS 2018

LES SOUSSIGNES :

Monsieur Patrick, Jacques, Lucien PELTIER
Né le 2 janvier 1969 à Amiens (80)
De nationalité française
Marié à Madame Delphine DRUESNE, sous le régime de la participation aux acquêts ainsi qu'il résulte du contrat reçu le 5 juillet 1997 par Maître Michel GUERIN, Notaire à Bray sur Somme (80) préalablement à leur union célébrée le 19 juillet 1997 en la commune d'Albert (80)
Demeurant ensemble 29, Impasse du Petit Marais 80 100 - ABBEVILLE

La société **AIDOM** + Société à responsabilité limitée au capital de 200 000 euros dont le siège social se situe 13, rue des Teinturiers 80100-ABBEVILLE immatriculée au RCS de Amiens sous le numéro 482 510 468 représentée aux présentes par son Gérant Monsieur Patrick PELTIER.

Ci-après dénommés "les associés",

Ont établi, ainsi qu'il suit, les statuts d'une société par actions simplifiée (SAS) qu'ils ont décidé d'instituer.

ARTICLE 1 - FORME

Il existe entre les propriétaires des actions ci-après créées et de toutes celles qui le seraient ultérieurement, une société par actions simplifiée régie par les lois et règlements en vigueur, et par les présents statuts.

Elle fonctionne sous la même forme avec un ou plusieurs associés.

Elle ne peut procéder à une offre au public de ses titres mais peut néanmoins procéder à des offres réservées à des investisseurs qualifiés ou à un cercle restreint d'investisseurs.

ARTICLE 2 - OBJET

La Société a pour objet, en France et à l'étranger :

La vente et la location de matériel médical, de confort et d'hygiène

Toutes opérations industrielles et commerciales se rapportant à :
- la création, l'acquisition, la location, la prise en location-gérance de tous fonds artisanaux ou fonds de commerce, la prise à bail, l'installation, l'exploitation de tous établissements, fonds de commerce, usines, ateliers, se rapportant à l'une ou l'autre des activités spécifiées ci-dessus ;
- la prise, l'acquisition, l'exploitation ou la cession de tous procédés, brevets et droits de propriété intellectuelle concernant ces activités ;
- la participation, directe ou indirecte, de la Société dans toutes opérations financières, mobilières ou immobilières ou entreprises commerciales ou industrielles pouvant se rattacher à l'objet social ou à tout objet similaire ou connexe ;
- toutes opérations quelconques contribuant à la réalisation de cet objet.

ARTICLE 3 - DENOMINATION

La dénomination sociale est :

ABBEVILLE MEDICAL

Dans tous les actes et documents émanant de la Société et destinés aux tiers, la dénomination sera précédée ou suivie immédiatement des mots écrits lisiblement "Société par actions simplifiée" ou des initiales "SAS" et de l'énonciation du montant du capital social.

En outre, la Société doit indiquer en tête de ses factures, notes de commandes, tarifs et documents publicitaires, ainsi que sur toutes correspondances et récépissés concernant son activité et signés par elle ou en son nom, le siège du tribunal au greffe duquel elle est immatriculée au Registre du commerce et des sociétés, et le numéro d'immatriculation qu'elle a reçu.

ARTICLE 4 - SIEGE SOCIAL

Le siège social est fixé :

14 rue de Menchecourt
80 100 - ABBEVILLE

Il peut être transféré en tout endroit par décision de la collectivité des associés ou par décision du Président qui est habilité à modifier les statuts en conséquence.

ARTICLE 5 - DUREE

La durée de la Société est fixée à **quatre-vingt-dix-neuf (99) années** à compter de la date de son immatriculation au Registre du commerce et des sociétés, sauf les cas de dissolution anticipée ou de prorogation.

ARTICLE 6 - APPORTS

Il est apporté en numéraire :

- Par Monsieur Patrick PELTIER, la somme de .....4 500,00 euros
- Par la société AIDOM +, la somme de.....500,00 euros

Soit au total la somme de **CINQ MILLE EUROS (5.000 €),** déposée à un compte ouvert au nom de la société en formation à la banque Caisse d'Epargne Hauts de France en son agence d'Abbeville 27, rue du Maréchal Foch 80 100 – Abbeville, ainsi qu'en atteste un certificat de ladite banque.

ARTICLE 7 - CAPITAL SOCIAL

Le capital social est fixé à la somme de **CINQ MILLE EUROS (5.000 €).**

Il est divisé en 1 000 actions de 5 euros chacune toutes souscrites et libérées

Toutes les actions sont de même catégorie.

ARTICLE 8 - COMPTES COURANTS

Outre leurs apports, les associés pourront verser ou laisser à disposition de la Société toutes sommes dont elle pourrait avoir besoin. Ces sommes sont inscrites au crédit d'un compte ouvert au nom de l'associé.

Les comptes courants ne doivent jamais être débiteurs et la Société a la faculté d'en rembourser tout ou partie, après avis donné par écrit un mois à l'avance, sauf stipulation contraire.

ARTICLE 9 - MODIFICATIONS DU CAPITAL SOCIAL

I - Le capital social peut être augmenté par tous moyens et selon toutes modalités prévues par la loi.

Le capital social est augmenté soit par émission d'actions ordinaires ou d'actions de préférence, soit par majoration du montant nominal des titres de capital existants. Il peut également être augmenté par l'exercice de droits attachés à des valeurs mobilières donnant accès au capital, dans les conditions prévues par la loi.

La collectivité des associés est seule compétente pour décider, sur le rapport du Président, une augmentation de capital immédiate ou à terme. Elle peut déléguer cette compétence au Président dans les conditions fixées à l'article L. 225-129-2 du Code de commerce.

Lorsque la collectivité des associés décide l'augmentation de capital, elle peut déléguer au Président le pouvoir de fixer les modalités de l'émission des titres.
Les associés peuvent renoncer à titre individuel à leur droit préférentiel et la collectivité des associés qui décide l'augmentation de capital peut décider, dans les conditions prévues par la loi, de supprimer ce droit préférentiel de souscription.

Si la collectivité des associés ou, en cas de délégation le Président, le décide expressément, les titres de capital non souscrits à titre irréductible sont attribués aux associés qui auront souscrit un nombre de titres supérieur à celui auquel ils pouvaient souscrire à titre préférentiel, proportionnellement aux droits de souscription dont ils disposent et, en tout état de cause, dans la limite de leurs demandes.

Si l'augmentation du capital est réalisée par incorporation de réserves, bénéfices ou primes d'émission, la collectivité des associés délibère aux conditions de quorum et de majorité prévues pour les décisions ordinaires.

Le droit à l'attribution d'actions nouvelles, à la suite de l'incorporation au capital de réserves, bénéfices ou primes d'émission appartient au nu-propriétaire, sous réserve des droits de l'usufruitier.

II - La réduction du capital est autorisée ou décidée par la collectivité des associés délibérant dans les conditions prévues pour les décisions extraordinaires et ne peut en aucun cas porter atteinte à l'égalité des associés. Les associés peuvent déléguer au Président tous pouvoirs pour la réaliser.

III - La collectivité des associés délibérant dans les conditions prévues pour les décisions extraordinaires peut également décider d'amortir tout ou partie du capital social et substituer aux actions de capital des actions de jouissance partiellement ou totalement amorties, le tout en application des articles L. 225-198 et suivants du Code de commerce.

ARTICLE 10 - LIBERATION DES ACTIONS

Lors de la constitution de la Société, les actions de numéraire sont libérées, lors de la souscription, de la moitié au moins de leur valeur nominale.

Lors d'une augmentation de capital, les actions de numéraire sont libérées, lors de la souscription, d'un quart au moins de leur valeur nominale et, le cas échéant, de la totalité de la prime d'émission.

La libération du surplus doit intervenir en une ou plusieurs fois sur appel du Président, dans le délai de cinq ans à compter de l'immatriculation au Registre du commerce et des sociétés en ce qui concerne le capital initial, et dans le délai de cinq ans à compter du jour où l'opération est devenue définitive en cas d'augmentation de capital.

Les appels de fonds sont portés à la connaissance du ou des souscripteurs quinze jours au moins avant la date fixée pour chaque versement, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, adressée à chaque associé.

Tout retard dans le versement des sommes dues sur le montant non libéré des actions entraîne de plein droit intérêt au taux légal à partir de la date d'exigibilité, sans préjudice de l'action personnelle que la Société peut exercer contre l'associé défaillant et des mesures d'exécution forcée prévues par la loi.

Conformément aux dispositions de l'article 1843-3 du Code civil, lorsqu'il n'a pas été procédé dans un délai légal aux appels de fonds pour réaliser la libération intégrale du capital, tout intéressé peut demander au Président du tribunal statuant en référé soit d'enjoindre sous astreinte aux dirigeants de procéder à ces appels de fonds, soit de désigner un mandataire chargé de procéder à cette formalité.

ARTICLE 11 - FORME DES ACTIONS

Les actions sont obligatoirement nominatives. Elles donnent lieu à une inscription en compte individuel dans les conditions et selon les modalités prévues par la loi et les règlements en vigueur.

Tout associé peut demander à la Société la délivrance d'une attestation d'inscription en compte.

ARTICLE 12 - TRANSMISSION DES ACTIONS

Les actions ne sont négociables qu'après l'immatriculation de la Société au Registre du commerce et des sociétés. En cas d'augmentation du capital, les actions sont négociables à compter de la réalisation de celle-ci.

Les actions demeurent négociables après la dissolution de la Société et jusqu'à la clôture de la liquidation.

La propriété des actions résulte de leur inscription en compte individuel au nom du ou des titulaires sur les registres tenus à cet effet au siège social.

En cas de transmission des actions, le transfert de propriété résulte de l'inscription des titres au compte de l'acheteur à la date fixée par l'accord des parties et notifiée à la Société.

Les actions résultant d'apports en industrie sont attribuées à titre personnel. Elles sont inaliénables et intransmissibles.

Elles seront annulées en cas de décès de leur titulaire comme en cas de cessation par ledit titulaire de ses prestations à l'issue d'un délai de 6 mois suivant mise en demeure, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, de poursuivre lesdites prestations dans les conditions prévues à la convention d'apport.

ARTICLE 13 - PREEMPTION

La cession d'actions de la Société à un tiers est soumise au respect du droit de préemption des associés défini ci-après :

L'associé cédant doit notifier son projet au Président par lettre recommandée avec demande d'avis de réception en indiquant les informations sur le cessionnaire (nom, adresse et nationalité ou, s'il s'agit d'une personne morale, dénomination, siège social, capital, numéro RCS, identité des associés et des dirigeants), le nombre d'actions dont la cession est envisagée, le prix et les conditions de la cession projetée.

Dans un délai de un mois de ladite notification, le Président notifiera ce projet aux autres associés, individuellement, par lettre recommandée avec accusé de réception, qui disposeront d'un délai de 15 jours pour se porter acquéreurs des actions à céder, dans la proportion de leur participation au capital.

Chaque associé exerce son droit de préemption en notifiant au Président le nombre d'actions qu'il souhaite acquérir, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

A l'expiration du délai de 15 jours, le Président devra faire connaître par lettre recommandée avec demande d'avis de réception les résultats de la préemption à l'associé cédant.

Si les droits de préemption sont supérieurs au nombre d'actions proposées à la vente, les actions concernées sont réparties par le Président entre les associés qui ont notifié leur intention d'acquérir au prorata de leur participation au capital et dans la limite de leurs demandes.

Si les offres d'achat sont inférieures au nombre d'actions proposées à la vente, les droits de préemption seront réputés n'avoir jamais été exercés. Dans ce cas, et sous réserve de l'agrément ci-après prévu, l'associé cédant pourra librement céder ses actions au cessionnaire mentionné dans la notification.

Toutefois, l'associé cédant peut demander le bénéfice de l'exercice du droit de préemption à concurrence du nombre de titres pour lequel il aura été notifié par les autres associés et procéder à la cession du solde des actions qu'il envisageait de céder, conformément aux dispositions des statuts.

Lorsque tout ou partie des actions dont la cession est projetée n'aura pas été préemptée dans les conditions ci-dessus prévues, le cédant devra, si le cessionnaire est non associé, se soumettre à la procédure d'agrément suivante :

ARTICLE 14 - AGREMENT

La cession de titres de capital et de valeurs mobilières donnant accès au capital à un tiers à quelque titre que ce soit est soumise à l'agrément préalable de la collectivité des associés.

Le cédant doit notifier par lettre recommandée avec demande d'avis de réception une demande d'agrément au Président de la Société en indiquant les nom, prénoms et adresse du cessionnaire, le nombre des titres de capital ou valeurs mobilières donnant accès au capital dont la cession est envisagée et le prix offert. Cette demande d'agrément est transmise par le Président aux associés.

L'agrément résulte d'une décision collective des associés statuant à la majorité des voix des associés disposant du droit de vote.

La décision d'agrément ou de refus d'agrément n'a pas à être motivée. Elle est notifiée au cédant par lettre recommandée. A défaut de notification dans les 3 mois qui suivent la demande d'agrément, l'agrément est réputé acquis.

En cas d'agrément, l'associé cédant peut réaliser librement la cession aux conditions prévues dans la demande d'agrément.

En cas de refus d'agrément, la Société est tenue, dans un délai de 3 mois à compter de la notification du refus, de faire acquérir les titres de capital ou valeurs mobilières donnant accès au capital, soit par un associé ou par un tiers, soit, avec le consentement du cédant, par la Société, en vue d'une réduction du capital.

A défaut d'accord entre les parties, le prix des titres de capital ou valeurs mobilières donnant accès au capital est déterminé par voie d'expertise, dans les conditions prévues à l'article 1843-4 du Code civil.

Le cédant peut à tout moment aviser le Président, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, qu'il renonce à la cession de ses titres de capital ou valeurs mobilières donnant accès au capital.

Si, à l'expiration du délai de 3 mois, l'achat n'est pas réalisé, l'agrément est considéré comme donné. Toutefois, ce délai peut être prolongé par ordonnance du Président du Tribunal de commerce statuant en la forme des référés, sans recours possible, l'associé cédant et le cessionnaire dûment appelés.

Les dispositions qui précèdent sont applicables à toutes les cessions, que lesdites cessions interviennent en cas de dévolution successorale ou de liquidation d'une communauté de biens entre époux, par voie d'apport, de fusion, de partage consécutif à la liquidation d'une société associée, de transmission universelle de patrimoine d'une société ou par voie d'adjudication publique en vertu d'une décision de justice ou autrement.

Elles peuvent aussi s'appliquer à la cession des droits d'attribution en cas d'augmentation de capital par incorporation de réserves, primes d'émission ou bénéfices, ainsi qu'en cas de cession de droits de souscription à une augmentation de capital par voie d'apports en numéraire ou de renonciation individuelle au droit de souscription en faveur de personnes dénommées.

La présente clause d'agrément ne peut être supprimée ou modifiée qu'à l'unanimité des associés. Toute cession réalisée en violation de cette clause d'agrément est nulle.

ARTICLE 15 - LOCATION DES ACTIONS

Les actions peuvent être données en location à une personne physique sous les conditions et limites prévues aux articles L. 239-1 à 239-5 du Code de commerce.

Le contrat de location est constaté par un acte sous seing privé soumis à la formalité de l'enregistrement ou par un acte authentique, et comportant les mentions prévues à l'article R. 239-1 du Code de commerce.

Pour être opposable à la Société, il doit lui être signifié par acte extrajudiciaire ou être accepté par son représentant légal dans un acte authentique.

Le locataire des actions doit être agréé dans les mêmes conditions que celles prévues ci-dessus pour le cessionnaire d'actions.

Le défaut d'agrément du locataire interdit la location effective des actions.
La délivrance des actions louées est réalisée à la date de la mention de la location et du nom du locataire à côté du nom de l'associé dans le registre des titres nominatifs de la Société. A compter de cette date, la Société doit adresser au locataire les informations dues aux associés et prévoir sa participation et son vote aux assemblées.

Le droit de vote appartient au bailleur dans les assemblées statuant sur les modifications statutaires ou le changement de nationalité de la Société et au locataire dans les autres assemblées. Pour l'exercice des autres droits attachés aux actions louées, notamment le droit aux dividendes, le bailleur est considéré comme le nu-propriétaire et le locataire comme l'usufruitier.

Conformément aux dispositions de l'article R. 225-68 du Code de commerce, le titulaire du droit de vote attaché aux actions nominatives louées depuis un mois au moins à la date de l'insertion de l'avis de convocation, doit, même s'il n'en a pas fait la demande, être convoqué à toute assemblée par lettre ordinaire.

Les actions louées doivent être évaluées, sur la base de critères tirés des comptes sociaux, en début et en fin de contrat, ainsi qu'à la fin de chaque exercice comptable lorsque le bailleur est une personne morale. L'évaluation est certifiée par un Commissaire aux Comptes.

Le bail est renouvelé dans les mêmes conditions que le bail initial. En cas de non-renouvellement du contrat de bail ou de résiliation, la partie la plus diligente fait procéder à la radiation de la mention portée dans le registre des titres nominatifs de la Société.

Les actions louées ne peuvent en aucun cas faire l'objet d'une sous-location ou d'un prêt.

ARTICLE 16 - EXCLUSION D'UN ASSOCIE

L'exclusion d'un associé peut être prononcée dans les cas suivants :

- défaut d'affectio societatis ;
- mésentente durable entre associés ;
- désaccord persistant sur la gestion, les objectifs et la stratégie de la Société ;
- manquements d'un associé à ses obligations ;
- dissolution, redressement ou liquidation judiciaires ;
- changement de contrôle au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce ;
- exercice d'une activité concurrente à celle de la Société, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une société filiale ou apparentée ;
- violation d'une disposition statutaire ;
- opposition continue aux décisions proposées par le Président pendant deux exercices consécutifs,
- condamnation pénale prononcée à l'encontre d'un associé personne physique ou morale (ou à l'encontre de l'un de ses dirigeants) ;
- plus généralement, la condamnation judiciaire prononcée à l'encontre d'un associé personne physique ou d'un dirigeant de l'associé personne morale, susceptible de mettre en cause l'image ou la réputation de la Société.

La décision d'exclusion prend effet à compter de son prononcé ; elle est notifiée à l'associé exclu par lettre recommandée avec demande d'avis de réception à l'initiative du Président.

En outre, cette décision doit également statuer sur le rachat des actions de l'associé exclu et désigner le ou les acquéreurs des actions ; il est expressément convenu que la cession sera valable sans qu'il y ait lieu d'appliquer les procédures statutaires prévues en cas de cession (agrément, préemption ...).

La totalité des actions de l'associé exclu doit être cédée dans les 3 mois jours de la décision d'exclusion.

Le prix de cession des actions de l'exclu sera déterminé d'un commun accord ou, à défaut, à dire d'expert dans les conditions de l'article 1843-4 du Code civil.

Si la cession des actions de l'associé exclu ou le paiement du prix ne sont pas réalisés dans le délai prévu, la décision d'exclusion sera nulle et de nul effet.

A compter de la décision d'exclusion, les droits non pécuniaires de l'associé exclu seront suspendus.
Les dispositions du présent article s'appliquent dans les mêmes conditions à l'associé qui a acquis cette qualité à la suite d'une opération de fusion, de scission ou de dissolution.

La présente clause ne peut être annulée ou modifiée qu'à l'unanimité des associés.

ARTICLE 17 - DROITS ET OBLIGATIONS ATTACHES AUX ACTIONS

Toute action donne droit, dans les bénéfices et l'actif social, à une part nette proportionnelle à la quotité de capital qu'elle représente.

Sauf dispositions contraires de l'acte d'apport, les droits attachés aux actions résultant d'apports en industrie sont égaux à ceux de l'associé ayant le moins apporté.

Chaque action donne en outre le droit au vote et à la représentation dans les consultations collectives ou assemblées générales, ainsi que le droit d'être informé sur la marche de la Société et d'obtenir communication de certains documents sociaux aux époques et dans les conditions prévues par la loi et les statuts.

Les associés ne supportent les pertes qu'à concurrence de leurs apports.

Sous réserve des dispositions légales et statutaires, aucune majorité ne peut leur imposer une augmentation de leurs engagements. Les droits et obligations attachés à l'action suivent l'action quel qu'en soit le titulaire.

La propriété d'une action comporte de plein droit adhésion aux statuts de la Société et aux décisions de la collectivité des associés.

Les créanciers, ayants droit ou autres représentants d'un associé ne peuvent, sous quelque prétexte que ce soit, requérir l'apposition de scellés sur les biens et valeurs sociales, ni en demander le partage ou la licitation ; ils doivent s'en rapporter aux inventaires sociaux et aux décisions de la collectivité des associés.

Chaque fois qu'il sera nécessaire de posséder plusieurs actions pour exercer un droit quelconque, en cas d'échange, de regroupement ou d'attribution de titres ou en conséquence d'augmentation ou de réduction de capital, de fusion ou autre opération sociale, les associés propriétaires de titres isolés, ou en nombre inférieur à celui requis, ne peuvent exercer ces droits qu'à la condition de faire leur affaire personnelle du groupement, et éventuellement de l'achat ou de la vente du nombre d'actions ou droits nécessaires.

ARTICLE 18 - INDIVISIBILITE DES ACTIONS

Les actions sont indivisibles à l'égard de la Société.

Les associés propriétaires indivis d'actions sont tenus de se faire représenter auprès de la Société par un seul d'entre eux, considéré comme seul propriétaire ou par un mandataire unique ; en cas de désaccord, le mandataire unique peut être désigné à la demande de l'indivisaire le plus diligent.

La désignation du représentant de l'indivision doit être notifiée à la Société dans le mois de la survenance de l'indivision. Toute modification dans la personne du représentant de l'indivision n'aura d'effet, vis-à-vis de la Société, qu'à l'expiration d'un délai d'un mois à compter de sa notification à la Société, justifiant de la régularité de la modification intervenue.

Le droit de vote attaché aux actions démembrées appartient au nu-propriétaire pour toutes les décisions collectives, sauf pour celles concernant l'affectation des bénéfices où il appartient à l'usufruitier.

Cependant, les associés concernés peuvent convenir de toute autre répartition du droit de vote aux consultations collectives. La convention est notifiée par lettre recommandée à la Société, qui sera tenue d'appliquer cette convention pour toute consultation collective qui aurait lieu après l'expiration d'un délai d'un mois suivant l'envoi de cette lettre.

Toutefois, dans tous les cas, le nu-propriétaire a le droit de participer aux consultations collectives.

ARTICLE 19 - PRESIDENT DE LA SOCIETE

La société est représentée, dirigée et administrée par un Président, personne physique ou morale, associée ou non de la Société.

Désignation
Le premier Président de la Société sera désigné aux termes des présents statuts. Le Président est ensuite désigné par décision collective des associés prise à majorité simple.

La personne morale Président est représentée par son représentant légal sauf si, lors de sa nomination ou à tout moment en cours de mandat, elle désigne une personne spécialement habilitée à la représenter en qualité de représentant.

Lorsqu'une personne morale est nommée Président, ses dirigeants sont soumis aux mêmes conditions et obligations et encourent les mêmes responsabilités civile et pénale que s'ils étaient Président en leur propre nom, sans préjudice de la responsabilité solidaire de la personne morale qu'ils dirigent.

Le mandat du Président est renouvelable sans limitation.

Le Président, personne physique, ou le représentant de la personne morale Président, peut être également lié à la Société par un contrat de travail à condition que ce contrat corresponde à un emploi effectif.

Durée des fonctions
Le Président est nommé sans limitation de durée.

Les fonctions de Président prennent fin soit par le décès, la démission, la révocation, l'expiration de son mandat, soit par l'ouverture à l'encontre de celui-ci d'une procédure de redressement ou de liquidation judiciaires.
Le Président peut démissionner de son mandat sous réserve de respecter un préavis de 1 mois lequel pourra être réduit lors de la consultation de la collectivité des associés qui aura à statuer sur le remplacement du Président démissionnaire.

La démission du Président n'est recevable que si elle est adressée à chacun des associés par lettre recommandée.

Révocation
Le Président peut être révoqué à tout moment, sans qu'il soit besoin d'un juste motif, par décision de la collectivité des associés prise à l'initiative d'un ou plusieurs associés réunissant au moins 25 % du capital et des droits de vote de la Société et statuant à la majorité simple. Cette révocation n'ouvre droit à aucune indemnisation.

En outre, le Président est révoqué de plein droit, sans indemnisation, dans les cas suivants :
- interdiction de diriger, gérer, administrer ou contrôler une entreprise ou personne morale, incapacité ou faillite personnelle du Président personne physique,
- mise en redressement ou liquidation judiciaire, interdiction de gestion ou dissolution du Président personne morale,
- exclusion du Président associé.

Rémunération
Le Président peut recevoir une rémunération dont les modalités sont fixées par la décision de nomination. Elle peut être fixe ou proportionnelle ou à la fois fixe et proportionnelle au bénéfice ou au chiffre d'affaires.

En outre, le Président est remboursé de ses frais de représentation et de déplacement sur justificatifs.

Pouvoirs du Président
Le Président dirige la Société et la représente à l'égard des tiers. A ce titre, il est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir en toute circonstance au nom de la Société dans les limites de l'objet social et des pouvoirs expressément dévolus par la loi et les statuts à la collectivité des associés.

Les dispositions des présents statuts limitant les pouvoirs du Président sont inopposables aux tiers.

La Société est engagée même par les actes du Président qui ne relèvent pas de l'objet social, à moins qu'elle ne prouve que le tiers savait que l'acte dépassait cet objet ou qu'il ne pouvait l'ignorer compte tenu des circonstances, la seule publication des statuts ne suffisant pas à constituer cette preuve.

Le Président peut déléguer à toute personne de son choix certains de ses pouvoirs pour l'exercice de fonctions spécifiques ou l'accomplissement de certains actes.

ARTICLE 20 - DIRECTEUR GENERAL

Désignation
Sur la proposition du Président, la collectivité des associés peut nommer à la majorité simple un Directeur Général, personne physique ou morale.

La personne morale Directeur Général est représentée par son représentant légal sauf si, lors de sa nomination ou à tout moment en cours de mandat, elle désigne une personne spécialement habilitée à la représenter en qualité de représentant.

Lorsqu'une personne morale est nommée Directeur Général, ses dirigeants sont soumis aux mêmes conditions et obligations et encourent les mêmes responsabilités civile et pénale que s'ils étaient Directeur Général en leur propre nom, sans préjudice de la responsabilité solidaire de la personne morale qu'ils dirigent.

Le Directeur Général personne physique peut être lié à la Société par un contrat de travail.

Durée des fonctions
La durée des fonctions du Directeur Général est fixée dans la décision de nomination et ne peut excéder celle du mandat du Président.

Toutefois, en cas de cessation des fonctions du Président, le Directeur Général conserve ses fonctions jusqu'à la nomination du nouveau Président, sauf décision contraire des associés.

Les fonctions de Directeur Général prennent fin soit par le décès, la démission, la révocation, l'expiration de son mandat, soit par l'ouverture à l'encontre de celui-ci d'une procédure de redressement ou de liquidation judiciaires.

Le Directeur Général peut démissionner de son mandat par lettre recommandée adressée au Président, sous réserve de respecter un préavis de 1 mois, lequel pourra être réduit lors de consultation de la collectivité des associés qui aura à statuer sur le remplacement du Directeur Général démissionnaire.

Révocation
Le Directeur Général peut être révoqué à tout moment, sans qu'il soit besoin d'un juste motif, par décision de la collectivité des associés sur proposition du Président, prise à la majorité simple. Cette révocation n'ouvre droit à aucune indemnisation.

En outre, le Directeur Général est révoqué de plein droit, sans indemnisation, dans les cas suivants :

- interdiction de diriger, gérer, administrer ou contrôler une entreprise ou personne morale, incapacité ou faillite personnelle du Directeur Général personne physique,
- mise en redressement ou liquidation judiciaire, interdiction de gestion ou dissolution du Directeur Général personne morale,
- exclusion du Directeur Général associé.

Rémunération
Le Directeur Général peut recevoir une rémunération dont les modalités sont fixées dans la décision de nomination. Elle peut être fixe ou proportionnelle ou à la fois fixe et proportionnelle au bénéfice ou au chiffre d'affaires.

En outre, le Directeur Général est remboursé de ses frais de représentation et de déplacement sur justificatifs.

Pouvoirs du Directeur Général
Le Directeur Général dispose des mêmes pouvoirs que le Président, sous réserve des limitations éventuellement fixées par la décision de nomination ou par une décision ultérieure.
Le Directeur Général dispose également du pouvoir de représenter la Société à l'égard des tiers.

ARTICLE 21 - CONVENTIONS ENTRE LA SOCIETE ET SES DIRIGEANTS OU ASSOCIES

En application des dispositions de l'article L. 227-10 du Code de commerce, le Président ou, s'il en existe un, le Commissaire aux Comptes présente aux associés un rapport sur les conventions, intervenues directement ou par personne interposée entre la Société et son Président, l'un de ses dirigeants, l'un de ses associés disposant d'une fraction des droits de vote supérieure à dix pour cent ou, s'il s'agit d'une société associée, la Société la contrôlant au sens de l'article L. 233-3 dudit code.

Les associés statuent sur ce rapport lors de la décision collective statuant sur les comptes de l'exercice écoulé.

Le Président ou, s'il en existe un, le Commissaire aux Comptes établit un rapport sur les conventions conclues au cours de l'exercice écoulé ; la collectivité des associés statue chaque année sur ce rapport lors de sa consultation annuelle sur les comptes sociaux dudit exercice écoulé.

Les dispositions qui précèdent ne sont pas applicables aux conventions portant sur les opérations courantes de la Société et conclues à des conditions normales.

Les conventions non approuvées produisent néanmoins leurs effets, à charge pour la personne intéressée et, éventuellement, pour le Président et les autres dirigeants d'en supporter les conséquences dommageables pour la Société.

Les interdictions prévues à l'article L. 225-43 du Code de commerce s'appliquent dans les conditions déterminées par cet article, au Président et aux autres dirigeants de la Société.

ARTICLE 22 - COMMISSAIRES AUX COMPTES

La nomination d'un ou plusieurs Commissaires aux Comptes titulaires est obligatoire dans les cas prévus par la loi et les règlements. Elle est facultative dans les autres cas.

Un ou plusieurs Commissaires aux Comptes suppléants appelés à remplacer le ou les titulaires en cas de refus, d'empêchement, de démission ou de décès, sont nommés en même temps que le ou les titulaires pour la même durée.

Lorsque la désignation d'un Commissaire aux Comptes titulaire et d'un Commissaire aux Comptes suppléant est facultative, la collectivité des associés peut, à la majorité simple, procéder à ces désignations si elle le juge opportun.

En outre, la nomination d'un Commissaire aux Comptes pourra être demandée en justice par un ou plusieurs associés représentant au moins le dixième du capital.

Les Commissaires aux Comptes sont nommés pour six exercices sociaux ; leurs fonctions expirent à l'issue de la consultation annuelle de la collectivité des associés appelée à statuer sur les comptes du sixième exercice social.

Les Commissaires aux Comptes exercent leur mission de contrôle conformément à la loi. Ils ont notamment pour mission permanente de vérifier les valeurs et les documents comptables de la Société, de contrôler la régularité et la sincérité des comptes sociaux et d'en rendre compte à la Société. Ils ne doivent en aucun cas s'immiscer dans la gestion de la Société.

Les Commissaires aux Comptes sont invités à participer à toute consultation de la collectivité des associés.

ARTICLE 23 - REPRESENTATION SOCIALE

Les délégués du comité d'entreprise, s'il en existe un, exercent les droits prévus par l'article L. 2323-62 du Code du travail auprès du Président. A cette fin, celui-ci les réunira une fois par trimestre au moins, et notamment lors de l'arrêté des comptes annuels.

Le comité d'entreprise doit être informé des décisions collectives dans les mêmes conditions que les associés.

Les demandes d'inscription des projets de résolutions présentées par le comité d'entreprise doivent être adressées par tous moyens écrits par un représentant du comité au Président et accompagnées du texte des projets de résolutions.

Elles doivent être reçues au siège social 3 jours au moins avant la date fixée pour la décision des associés. Le Président accuse réception de ces demandes dans les 2 jours de leur réception.

ARTICLE 24 - DECISIONS COLLECTIVES

La collectivité des associés est seule compétente pour prendre les décisions suivantes :

- approbation des comptes annuels et affectation des résultats,
- approbation des conventions réglementées,
- nomination des Commissaires aux Comptes,
- augmentation, amortissement et réduction du capital social,
- transformation de la Société,

- fusion, scission ou apport partiel d'actif,
- dissolution et liquidation de la Société,
- agrément des cessions d'actions,
- inaliénabilité des actions,
- suspension des droits de vote et exclusion d'un associé ou cession forcée de ses actions,
- augmentation des engagements des associés,
- nomination, révocation et rémunération des dirigeants,
- modification des statuts, sauf transfert du siège social,

Toutes autres décisions relèvent de la compétence du Président.

ARTICLE 25 - FORME ET MODALITES DES DECISIONS COLLECTIVES

Les décisions collectives sont prises, au choix du Président en assemblée générale ou résultent du consentement des associés exprimé dans un acte sous seing privé. Elles peuvent également faire l'objet d'une consultation écrite et être prises par tous moyens de télécommunication électronique.

Toutefois, devront être prises en assemblée générale les décisions relatives à l'approbation des comptes annuels et à l'affectation des résultats, aux modifications du capital social, à des opérations de fusion, scission ou apport partiel d'actif, à l'exclusion d'un associé, augmentation, amortissement ou réduction de capital, fusion ou scission auxquels il convient d'ajouter les apports partiels d'actif soumis au régime des scissions, nomination des commissaires aux comptes, dissolution, transformation d'une société en une autre forme, toutes les décisions qui supposent l'accord unanime des associés et l'examen des conventions conclues entre la société et l'un de ses dirigeants ou certains actionnaires.

Tout associé a le droit de participer aux décisions collectives, personnellement ou par mandataire, quel que soit le nombre d'actions qu'il possède. Il doit justifier de son identité et de l'inscription en compte de ses actions au jour de la décision collective.

ARTICLE 26 - CONSULTATION ECRITE

En cas de consultation écrite, le Président adresse à chaque associé, par lettre recommandée, le texte des résolutions proposées ainsi que les documents nécessaires à l'information des associés. Les associés disposent d'un délai de 8 jours à compter de la réception du projet de résolutions pour transmettre leur vote à l'auteur de la consultation par lettre recommandée.

Tout associé n'ayant pas répondu dans le délai ci-dessus est considéré comme s'étant abstenu.

ARTICLE 27 - ASSEMBLEE GENERALE

Les Assemblées Générales sont convoquées, soit par le Président, soit par un mandataire désigné par le Président du Tribunal de commerce statuant en référé à la demande d'un ou plusieurs associés réunissant cinq pour cent au moins du capital ou à la demande du comité d'entreprise en cas d'urgence, soit par le Commissaire aux Comptes, s'il en existe un.
Pendant la période de liquidation, l'Assemblée est convoquée par le liquidateur.

La convocation est effectuée par tous procédés de communication écrite 15 jours avant la date de la réunion et mentionne le jour, l'heure, le lieu et l'ordre du jour de la réunion.

Toutefois, l'Assemblée Générale se réunit valablement sur convocation verbale et sans délai si tous les associés y consentent.

L'ordre du jour est arrêté par l'auteur de la convocation.

Un ou plusieurs associés représentant au moins 10 % du capital ont la faculté de requérir l'inscription à l'ordre du jour de l'Assemblée de projets de résolutions par tous moyens de communication écrite. Ces demandes doivent être reçues au siège social 3 jours au moins avant la date de la réunion. Le Président accuse réception de ces demandes dans les 2 jours de leur réception.

L'Assemblée ne peut délibérer sur une question qui n'est pas à l'ordre du jour. Elle peut cependant, en toutes circonstances, révoquer le Président, un ou plusieurs dirigeants, et procéder à leur remplacement.

Les associés peuvent se faire représenter aux délibérations de l'Assemblée par un autre associé ou par un tiers justifiant d'un mandat. Chaque mandataire peut disposer d'un nombre illimité de mandats.

Les mandats peuvent être donnés par tous procédés de communication écrite, et notamment par télécopie.

En cas de vote à distance au moyen d'un formulaire de vote électronique ou d'un vote par procuration donné par signature électronique, celui-ci s'exerce dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur, soit sous la forme d'une signature électronique sécurisée au sens du décret 2001-272 du 30 mars 2001, soit sous la forme d'un procédé fiable d'identification garantissant son lien avec l'acte auquel elle s'attache.

Une feuille de présence est émargée par les associés présents et les mandataires et à laquelle sont annexés les pouvoirs donnés à chaque mandataire. Elle est certifiée exacte par le bureau de l'Assemblée.

Les réunions des assemblées générales ont lieu au siège social ou en tout autre endroit indiqué dans la convocation.

L'Assemblée est présidée par le Président ou, en son absence par un associé désigné par l'Assemblée.

L'Assemblée désigne un secrétaire qui peut être pris en dehors de ses membres.

ARTICLE 28 - REGLES DE MAJORITE

Le droit de vote attaché aux actions est proportionnel à la quotité de capital qu'elles représentent. Chaque action donne droit à une voix.

Les décisions collectives entraînant modification des statuts, à l'exception de celles pour lesquelles l'unanimité est exigée par la loi, seront prises à la majorité des 3/4. Les autres décisions seront prises à la majorité simple.

ARTICLE 29 - PROCES-VERBAUX DES DECISIONS COLLECTIVES

Les décisions collectives prises en assemblée sont constatées par des procès-verbaux signés par le Président et le secrétaire et établis sur un registre spécial, ou sur des feuillets mobiles numérotés.

Les procès-verbaux doivent indiquer le lieu et la date de la consultation, l'identité des associés présents et représentés et celle de toute autre personne ayant assisté à tout ou partie des délibérations, les documents et informations communiqués préalablement aux associés, un exposé des débats ainsi que le texte des résolutions et pour chaque résolution le résultat du vote.

En cas de décision collective résultant du consentement unanime des associés exprimé dans un acte, cet acte doit mentionner les documents et informations communiqués préalablement aux associés. Il est signé par tous les associés et retranscrit sur le registre spécial ou les feuillets numérotés.

Les copies ou extraits des procès-verbaux des décisions collectives sont valablement certifiés par le Président, ou un fondé de pouvoir habilité à cet effet.

ARTICLE 30 - DROIT D'INFORMATION DES ASSOCIES

Quel que soit le mode de consultation, toute décision des associés doit faire l'objet d'une information préalable comprenant l'ordre du jour, le texte des résolutions et tous documents et informations leur permettant de se prononcer en connaissance de cause sur la ou les résolutions soumises à leur approbation.

Les rapports établis par le Président doivent être communiqués aux frais de la Société aux associés 8 jours avant la date de la consultation, ainsi que les comptes annuels et, le cas échéant, les comptes consolidés du dernier exercice lors de la décision collective statuant sur ces comptes.

Les associés peuvent, à toute époque, consulter au siège social, et, le cas échéant prendre copie, des statuts à jour de la Société ainsi que, pour les trois derniers exercices, des registres sociaux, des comptes annuels, du tableau des résultats des cinq derniers exercices, des comptes consolidés, des rapports et documents soumis aux associés à l'occasion des décisions collectives.

ARTICLE 31 - EXERCICE SOCIAL

Chaque exercice social a une durée d'une année, qui **commence le 1er Octobre et finit le 30 septembre.**
Par exception, le premier exercice commencera le jour de l'immatriculation de la Société au Registre du commerce et des sociétés et se terminera le 30 septembre 2018.

ARTICLE 32 - INVENTAIRE - COMPTES ANNUELS

Il est tenu une comptabilité régulière des opérations sociales, conformément à la loi et aux usages du commerce.

A la clôture de chaque exercice, le Président dresse l'inventaire des divers éléments de l'actif et du passif existant à cette date et établit les comptes annuels comprenant le bilan, le compte de résultat et l'annexe, conformément aux lois et règlements en vigueur.

Il dresse également le bilan décrivant les éléments actifs et passifs et faisant apparaître de façon distincte les capitaux propres, le compte de résultat récapitulant les produits et les charges de l'exercice, ainsi que l'annexe complétant et commentant l'information donnée par le bilan et le compte de résultat.

Il est procédé, même en cas d'absence ou d'insuffisance du bénéfice, aux amortissements et provisions nécessaires. Le montant des engagements cautionnés, avalisés ou garantis est mentionné à la suite du bilan.

Le Président établit un rapport de gestion contenant les indications fixées par la loi.
En application des dispositions de l'article L. 225-184 du Code de commerce, il établit un rapport spécial qui informe chaque année la collectivité des associés des opérations réalisées dans le cadre des options de souscription ou d'achat d'actions consenties par la Société à chacun des mandataires sociaux.
Tous ces documents sont mis à la disposition du ou des Commissaires aux Comptes de la Société, s'il en existe, dans les conditions légales et réglementaires.

Dans les six mois de la clôture de l'exercice ou, en cas de prolongation, dans le délai fixé par décision de justice, les associés doivent statuer par décision collective sur les comptes annuels, au vu du rapport de gestion et, le cas échéant, du rapport du ou des Commissaires aux Comptes.
Lorsque la Société établit des comptes consolidés, ceux-ci sont présentés, lors de cette décision collective, avec le rapport de gestion du groupe et le rapport des Commissaires aux Comptes.

ARTICLE 33 - AFFECTATION ET REPARTITION DU RESULTAT

Le compte de résultat qui récapitule les produits et charges de l'exercice fait apparaître par différence, après déduction des amortissements et des provisions, le bénéfice ou la perte de l'exercice clos.

Sur le bénéfice de l'exercice diminué, le cas échéant, des pertes antérieures, il est prélevé cinq pour cent au moins pour constituer le fonds de réserve légale. Ce prélèvement cesse d'être obligatoire lorsque le fonds de réserve atteint le dixième du capital social ; il reprend son cours lorsque, pour une cause quelconque, la réserve légale est descendue au-dessous de ce dixième.

Le bénéfice distribuable est constitué par le bénéfice de l'exercice diminué des pertes antérieures et des sommes à porter en réserve, en application de la loi et des statuts, et augmenté du report bénéficiaire.

Sur ce bénéfice, la collectivité des associés peut prélever toutes sommes qu'elle juge à propos d'affecter à la dotation de tous fonds de réserves facultatives, ordinaires ou extraordinaires, ou de reporter à nouveau.

Le solde, s'il en existe, est réparti entre tous les associés proportionnellement à leurs droits dans le capital.

En outre, la collectivité des associés peut décider la mise en distribution de sommes prélevées sur les réserves disponibles, en indiquant expressément les postes de réserves sur lesquels les prélèvements sont effectués. Toutefois, les dividendes sont prélevés par priorité sur les bénéfices de l'exercice.

Hors le cas de réduction du capital, aucune distribution ne peut être faite aux associés lorsque les capitaux propres sont ou deviendraient à la suite de celle-ci, inférieurs au montant du capital augmenté des réserves que la loi ou les statuts ne permettent pas de distribuer. L'écart de réévaluation n'est pas distribuable. Il peut être incorporé en tout ou partie au capital.

Les pertes, s'il en existe, sont après l'approbation des comptes par la collectivité des associés, reportées à nouveau, pour être imputées sur les bénéfices des exercices ultérieurs jusqu'à extinction.

ARTICLE 34 - PAIEMENT DES DIVIDENDES - ACOMPTES

Les modalités de mise en paiement des dividendes en numéraire sont fixées par décision collective des associés ou, à défaut, par le Président.

Toutefois, la mise en paiement des dividendes en numéraire doit avoir lieu dans un délai maximal de neuf mois après la clôture de l'exercice, sauf prolongation de ce délai par autorisation de justice.

Lorsqu'un bilan établi au cours ou à la fin de l'exercice et certifié par un Commissaire aux Comptes fait apparaître que la Société, depuis la clôture de l'exercice précédent, après constitution des amortissements et provisions nécessaires et déduction faite s'il y a lieu des pertes antérieures ainsi que des sommes à porter en réserve, en application de la loi ou des statuts, a réalisé un bénéfice, il peut être distribué sur décision du Président des acomptes sur dividende avant l'approbation des comptes de l'exercice. Le montant de ces acomptes ne peut excéder le montant du bénéfice ainsi défini.

Aucune répétition de dividende ne peut être exigée des associés sauf lorsque la distribution a été effectuée en violation des dispositions légales et que la Société établit que les bénéficiaires avaient connaissance du caractère irrégulier de cette distribution au moment de celle-ci ou ne pouvaient l'ignorer compte tenu des circonstances. Le cas échéant, l'action en répétition est prescrite trois ans après la mise en paiement de ces dividendes.

Les dividendes non réclamés dans les cinq ans de leur mise en paiement sont prescrits.

ARTICLE 35 - CAPITAUX PROPRES INFERIEURS A LA MOITIE DU CAPITAL SOCIAL

Si, du fait des pertes constatées dans les documents comptables, les capitaux propres de la Société deviennent inférieurs à la moitié du capital social, le Président doit, dans les quatre mois qui suivent l'approbation des comptes ayant fait apparaître ces pertes, consulter la collectivité des associés, à l'effet de décider s'il y a lieu à dissolution anticipée de la Société.

Si la dissolution n'est pas prononcée, le capital doit être, dans le délai fixé par la loi, réduit d'un montant égal à celui des pertes qui n'ont pu être imputées sur les réserves si, dans ce délai, les capitaux propres ne sont pas redevenus au moins égaux à la moitié du capital social.

Dans tous les cas, la décision collective des associés doit être publiée dans les conditions légales et réglementaires.

En cas d'inobservation de ces prescriptions, tout intéressé peut demander en justice la dissolution de la Société. Il en est de même si la collectivité des associés n'a pu délibérer valablement. Toutefois, le tribunal ne peut prononcer la dissolution si, au jour où il statue sur le fond, la régularisation a eu lieu.

ARTICLE 36 - TRANSFORMATION DE LA SOCIETE

La Société peut se transformer en société d'une autre forme sur décision collective des associés aux conditions fixées par la loi.

La transformation en société en nom collectif nécessite l'accord de tous les associés. En ce cas, les conditions prévues ci-dessus ne sont pas exigibles.

La transformation en société en commandite simple ou par actions est décidée dans les conditions prévues pour la modification des statuts et avec l'accord de chacun des associés qui acceptent de devenir commandités en raison de la responsabilité solidaire et indéfinie des dettes sociales.
La transformation en société à responsabilité limitée est décidée dans les conditions prévues pour la modification des statuts des sociétés de cette forme.

La transformation qui entraînerait, soit l'augmentation des engagements des associés, soit la modification des clauses des présents statuts exigeant l'unanimité des associés devra faire l'objet d'une décision unanime de ceux-ci.

ARTICLE 37 - DISSOLUTION - LIQUIDATION

La Société est dissoute dans les cas prévus par la loi et, sauf prorogation, à l'expiration du terme fixé par les statuts, ou à la suite d'une décision collective des associés prise dans les conditions fixées par les présents statuts.

Un ou plusieurs liquidateurs sont alors nommés par cette décision collective.

Le liquidateur représente la Société. Il est investi des pouvoirs les plus étendus pour réaliser l'actif, même à l'amiable. Il est habilité à payer les créanciers et à répartir le solde disponible entre les associés.

La collectivité des associés peut l'autoriser à continuer les affaires en cours ou à en engager de nouvelles pour les besoins de la liquidation.

Le produit net de la liquidation, après remboursement à chacun des associés du montant nominal et non amorti de leurs actions, est réparti entre les associés en proportion de leur participation dans le capital social.

Les pertes, s'il en existe, sont supportées par les associés jusqu'à concurrence du montant de leurs apports.

En cas de réunion de toutes les actions en une seule main, la dissolution de la Société entraîne, lorsque l'associé unique est une personne morale, la transmission universelle du patrimoine de la Société à l'associé unique, conformément aux dispositions de l'article 1844-5 du Code civil.

ARTICLE 38 - CONTESTATIONS

Toutes les contestations qui pourraient s'élever pendant la durée de la Société ou lors de sa liquidation, soit entre la Société et les associés titulaires de ses actions, soit entre les associés titulaires d'actions eux-mêmes, concernant les affaires sociales, l'interprétation ou l'exécution des présents statuts, seront jugées conformément à la loi et soumises à la juridiction des tribunaux compétents.