



RCS : NANTERRE

Code greffe : 9201

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 NANTERRE atteste l'exactitude des informations transmises ci-après

Nature du document : Actes des sociétés (A)

Numéro de gestion : 2016 B 11476

Numéro SIREN : 535 010 276

Nom ou dénomination : STADE BORDEAUX ATLANTIQUE

Ce dépôt a été enregistré le 30/12/2016 sous le numéro de dépôt 45603

STADE BORDEAUX ATLANTIQUE
Société par Actions Simplifiée au capital de 9 941 027 Euros
Siège social : 137, rue du Palais Galien, 33000 Bordeaux
535 010 276 RCS BORDEAUX

**ACTE UNANIME DES ASSOCIES
EN DATE DU 22 DECEMBRE 2016**

Le jeudi vingt-deux décembre deux mille seize,

VINCI Concessions, Société par Actions Simplifiée au capital de 4 306 925 672 Euros, dont le siège social est à Reuil-Malmaison (92500), 12-14, rue Louis Blériot, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NANTERRE sous le numéro 410 001 952, représentée par Monsieur Xavier HUILLARD, Président,

FAYAT, Société par Actions Simplifiée au capital de 110 000 000 Euros, dont le siège social est à Bordeaux (33000), 137, rue du Palais Galien, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BORDEAUX sous le numéro 595 750 589, représentée par Monsieur Laurent FAYAT, Directeur Général,

Seuls associés de la société Stade Bordeaux Atlantique SAS,

Après avoir pris connaissance

(i) de l'ordre du jour proposé par le Comité de Surveillance et ci-après reproduit :

- Transfert du siège social - modification consécutive de l'article 4 – « Siège social » des statuts ;
- Pouvoirs pour les formalités.

(ii) des documents suivants :

- le rapport du Comité de surveillance,
- un exemplaire des statuts de la Société,
- le texte du projet des décisions.

Etant précisé que la société DELOITTE & ASSOCIES, Commissaire aux Comptes, a régulièrement été informée du projet de ces décisions.

Ont adopté à l'unanimité les résolutions suivantes :

PREMIERE RESOLUTION

Transfert du siège social

La collectivité des associés, après avoir pris connaissance du rapport du Comité de surveillance, décide de transférer le siège social, à compter de ce jour, du 137, rue du Palais Gallien, 33000 Bordeaux, au 12-14, rue Louis Blériot, 92500 Reuil-Malmaison.

En conséquence, la collectivité des associés décide de modifier le texte du premier alinéa de l'article 4 – « Siège social », devient le suivant :

« Le siège social est fixé au 12-14, rue Louis Blériot, 92500 Reuil-Malmaison, France. »

Le reste de l'article demeure inchangé.

DEUXIEME RESOLUTION

Pouvoirs pour l'accomplissement des formalités

La collectivité des associés confère tous pouvoirs au porteur d'un original, d'une copie, ou d'un extrait du présent procès-verbal aux fins d'accomplir toutes formalités de dépôts, de publicité et autres qu'il appartiendra.

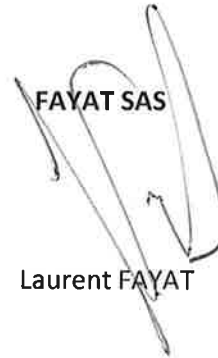
Le présent acte unanime a été signé par tous les associés.

VINCI Concessions SAS



Xavier HUILLARD

FAYAT SAS



Laurent FAYAT

BAIL COMMERCIAL

ENTRE LES SOUSSIGNEES

La Société Civile Immobilière **RUEIL CAUDRON**, Société Civile Immobilière au capital de 22.867.352,59 Euros, ayant son siège social à Paris 9^{ème}, 1 boulevard Haussmann, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le n° 393 398 441RCS Paris, agissant par son gérant CARDIF Assurance Vie, Société Anonyme au capital de 688.507.760,00 €, ayant son siège social à Paris 9^{ème}, 1 boulevard Haussmann immatriculée au RCS de Paris sous le n° 732 028 154 RCS Paris,

Représentée par **BNP PARIBAS REAL ESTATE PROPERTY MANAGEMENT** France SAS, Société par Actions Simplifiée au capital de 543.680 €, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nanterre sous le numéro 337 953 459 RCS Nanterre, dont le siège social est à ISSY-LES-MOULINEAUX CEDEX (92867) – 167 quai de la Bataille de Stalingrad, titulaire des cartes professionnelles G4979 et T10922 délivrées par la Préfecture de Paris, garantie par BNP PARIS sis à Paris (75009) – 16 boulevard des Italiens pour un montant de 155.000.000 € au titre de l'activité de gestion immobilière et 30.000 € au titre de l'activité de transaction immobilière,

Elle-même représentée par **Monsieur Jean-Claude TANGUY** agissant en qualité de Vice- Président Exécutif.

Ci-après dénommée : **Le Bailleur**
D'une part

ET :

COFIROUTE,

Société anonyme au capital de 158.282.124 €, dont le siège social est situé 6 à 10 rue Troyon, 92310 SEVRES, immatriculée au RCS de Nanterre sous le numéro 552.115.891 RCS Nanterre,

Représentée par **Monsieur Arnaud GRISON**, agissant en qualité de Directeur Général.

Ci-après dénommée «**COFIROUTE**»,

Ci-après dénommée : **Le Preneur**
D'autre part

Ci-après dénommées : **Les Parties**
Ensemble.

EXPOSE

Le Bailleur est propriétaire d'un Immeuble (ci-après l'Immeuble) désigné à l'article 1. des Conditions Particulières.

Le Preneur a manifesté son intérêt pour la prise à bail d'une partie des locaux dudit Immeuble et le Bailleur a accepté l'offre du Preneur.

Les présentes, et leurs annexes le cas échéant, expriment l'intégralité de l'accord des parties relativement au présent bail.

Les Parties ont établi le présent bail commercial (ci-après « le Bail »), qui annule et remplace, s'il en existe, tout autre accord écrit ou oral antérieur à ce jour entre le Bailleur et le Preneur et qui aurait pour objet les mêmes locaux.

TITRE I : CONDITIONS GENERALES

CHAPITRE 1 : DESCRIPTION

ARTICLE 1 : OBJET

Le Bailleur par les présentes, fait bail et donne à loyer au Preneur, qui accepte, les locaux dont il est propriétaire, ci-après désignés en Conditions Particulières, (ci-après « les Locaux ») conformément aux articles L. 145-1 à L. 145-60 et R. 145-1 à R. 145-33 du Code de commerce et aux dispositions non modifiées du décret n° 53960 du 30 septembre 1953, pour autant que le Preneur remplisse les conditions pour bénéficier de la protection statutaire des baux commerciaux dont la mention ne saurait en aucune façon valoir soumission volontaire des Parties.

Les Parties déclarent qu'il n'est pas nécessaire de faire plus ample description des Locaux, le Preneur déclarant bien les connaître pour les avoir visités en vue des présentes.

ARTICLE 2 : DUREE

Le présent Bail est consenti pour une durée indiquée aux Conditions Particulières commençant à courir à la date d'effet fixée aux Conditions Particulières des présentes, avec faculté pour le Preneur seul de le faire cesser à l'expiration de chaque période triennale, en prévenant le Bailleur six mois au moins à l'avance et par acte extrajudiciaire.

Dans l'hypothèse où ce Bail serait renouvelé, les renouvellements successifs seraient consentis pour la même durée.

ARTICLE 3 : DESTINATION

- 3.1** Le Preneur devra occuper les Locaux par lui-même, paisiblement, conformément aux articles 1728 et 1729 du Code civil, et y exercer exclusivement et de façon continue l'activité stipulée en Conditions Particulières, à l'exclusion de toute autre activité.

Dans la mesure où son activité nécessiterait des autorisations administratives, le Preneur fera son affaire desdites autorisations et se conformera, pendant toute la durée du Bail, à toute injonction qui pourrait lui être faite par l'autorité administrative, sans que la responsabilité du Bailleur puisse être recherchée.

Les activités autorisées ne devront donner lieu à aucune contravention ; le Preneur devra veiller à ce qu'elles ne fassent l'objet d'aucune plainte ou réclamation de la part de tiers, et notamment des autres occupants de l'Immeuble ; il fera en conséquence son affaire personnelle de tous les griefs qui seraient faits au Bailleur à son sujet et garantira toutes les conséquences pouvant en résulter pour lui.

- 3.2** La sécurité des personnes dans les Locaux est de la responsabilité du Preneur.

Il s'oblige à respecter toutes les prescriptions en vigueur, notamment administratives, ou mises en place dans l'Immeuble et en particulier les normes d'occupation autorisées par les autorisations délivrées : annexes au permis de construire, réglementation ERP, ICPE, Bail, etc.

Si au titre de la réglementation ERP, le Preneur souhaitait être autorisé à accueillir des effectifs relevant d'une catégorie supérieure, il devrait obtenir avant toute démarche l'accord préalable et écrit du Bailleur et en cas d'accord, effectuer à ses frais - sous réserve de leur faisabilité technique - tous les travaux et aménagements nécessaires pour être en règle avec la réglementation ERP.

Il réglera, le cas échéant, toute taxe ou droits générés par son utilisation effective des Locaux, dans la limite de la destination contractuelle autorisée.

ARTICLE 4 : ETAT DES LIEUX

Lors de l'entrée en jouissance, le Preneur prendra les Locaux dans l'état où ils se trouvent, sans pouvoir réclamer au Bailleur aucun travaux d'aménagement, mise en conformité ou de remise en état, autres que ceux qui pourraient être expressément visés aux Conditions Particulières.

Le jour de la prise d'effet du Bail, un état des lieux d'entrée, contradictoire, pourra être dressé à la requête de la partie la plus diligente, aux frais du Preneur.

En l'absence d'une telle requête, lors de la remise des clefs, les Locaux seront irrévocablement réputés avoir été loués en parfait état.

CHAPITRE II : CHARGES ET CONDITIONS

Le présent Bail est fait en outre, aux conditions ordinaires et de droit en pareille matière, et à celles suivantes, que le Preneur s'oblige à exécuter. Elles n'auront leur valeur qu'autant qu'elles peuvent concorder avec la définition de l'activité précisée en Conditions Particulières, avec la disposition de l'Immeuble ou des Locaux, et s'appliquer à des services qui sont ou seraient installés dans l'Immeuble ou dans les Locaux.

ARTICLE 5 : CONDITIONS GENERALES DE JOUISSANCE

- 5.1** Le Preneur devra garnir et tenir constamment garnis, pendant toute la durée du Bail, les lieux présentement loués, de meubles et de matériels en quantité et de valeur suffisantes pour répondre en tout temps du paiement du loyer et de l'exécution des conditions du Bail. Il devra exercer son activité de façon continue.
- 5.2** Il tiendra les Locaux, pendant toute la durée du Bail et de ses renouvellements, en parfait état d'entretien et de réparations de toutes sortes, sans aucune distinction, en ce compris le ravalement et les réparations pouvant résulter de la vétusté et de la force majeure, à l'exception des grosses réparations relevant de l'article 606 du Code civil, limitativement énumérées, qui resteront seules à la charge du Bailleur.

Il se conformera aux règlements, ordonnances et lois en vigueur ou à venir, et fera son affaire personnelle de toutes prescriptions, réclamations ou injonctions qui pourraient émaner des autorités compétentes concernant les modalités de l'occupation par lui des Locaux, ou des travaux à réaliser dans les Locaux, en conformité avec les règles d'hygiène, sécurité, Code du travail, ERP, ICPE ou autres, de telle sorte que le Bailleur en soit totalement déchargé.

Le Preneur devra entretenir en bon état d'entretien, de fonctionnement et de sécurité, l'ensemble des installations (électricité, eau, gaz, sanitaires, serrurerie, vitrerie, équipements informatiques et de climatisation, le cas échéant, ...) existant dans les lieux loués. Il remplacera les installations et éléments d'équipement, qui ne pourraient être réparés. Lesdits entretiens étant à la charge du Preneur et sous sa responsabilité ; il prendra toutes précautions utiles pour éviter le gel de tous appareils, conduites et canalisations d'eau, de gaz, de chauffage ou autres ; il supportera les frais de réparation des dégâts de toute espèce causés par l'inobservation des conditions ci-dessus. Tous excédents de consommation et toutes réparations nécessaires provenant de sa négligence, lui seront imputés.

Il entretiendra les revêtements de sols en parfait état et procédera à la peinture des Locaux et aménagements, aussi souvent que nécessaire ; il remplacera s'il y avait lieu, ce qui ne pourrait pas être réparé.

Il sera responsable de toutes réparations normalement à la charge du Bailleur, mais qui seraient nécessitées soit par défaut d'exécution des réparations dont le Preneur a la charge, comme il est dit ci-dessus, soit par des dégradations résultant de son fait, du fait de son personnel ou de ses visiteurs, soit dans les lieux loués soit dans d'autres parties de l'Immeuble.

Le Preneur ne pourra pas faire supporter au plancher une charge supérieure à sa résistance, telle que fixée en Conditions Particulières, à peine de réparation à ses frais et de dommages et intérêts.

5.3 Le Preneur veillera à ce que les sorties de secours et les accès de sécurité ne soient jamais obstrués.

Il affichera les consignes et plans d'évacuation, et d'une manière générale, toutes indications destinées à assurer la sécurité des occupants et visiteurs des Locaux.

Le Preneur souscrira un abonnement « prévention et contrôle incendie » et fera procéder, au mois de janvier chaque année, à une visite par un organisme de contrôle agréé, destinée à vérifier que les Locaux sont en parfaite conformité avec les normes de sécurité et en particulier incendie et d'hygiène en vigueur notamment et procédera aux travaux de mise en conformité prescrits par le vérificateur. Les contrôles et mises en conformité porteront notamment sur les installations électriques et de gaz, les extracteurs de fumée, les portes de livraison, les sprinklers, les chauffages, les monte-charges, ascenseurs, les extincteurs, désenfumage et autres.

Il devra justifier de cette visite et de la réalisation desdits travaux au Bailleur dans le mois suivant. A défaut, le Bailleur fera procéder lui-même à cette mission dont le coût sera alors refacturé au Preneur au même titre que les loyers.

A défaut, le Bailleur pourra y faire procéder lui-même, après mise en demeure demeurée infructueuse pendant huit jours, aux frais et risques du Preneur, sans préjudice de son droit à se prévaloir de la clause résolutoire.

Dans l'hypothèse où certaines des mesures visées ci-dessus, portant sur les parties communes de l'Immeuble, seraient souscrites ou prises en charge par le gérant de l'Immeuble, le Preneur en supportera le remboursement.

5.4 Dans l'hypothèse où les Locaux comporteraient un ascenseur ou un monte-charge à usage privatif, le Preneur sera tenu de respecter la réglementation correspondante actuelle et à venir et notamment le décret n° 2004-964 du 9 septembre 2004 relatif à la sécurité des ascenseurs. Il devra en justifier au Bailleur.

5.5 Si l'Immeuble est soumis à la réglementation IGH, le Preneur s'engage à respecter et à faire respecter par ses préposés, clients, visiteurs et fournisseurs, la réglementation en résultant ainsi que les dispositions visées, le cas échéant, à l'article 13-2 des Conditions Particulières et à en justifier au Bailleur.

Il s'oblige notamment, sans que cette liste soit exhaustive, à :

- soumettre, préalablement à tout aménagement, ses plans d'aménagement au service de l'autorité compétente et obtenir son approbation,
- adopter le système de serrures imposé pour l'ensemble de l'Immeuble, même à l'intérieur des Locaux,
- s'abstenir d'encombrer, de quelque manière que ce soit, les parties communes de l'Immeuble, de même que les paliers de desserte des ascenseurs,
- soumettre, dans les délais réglementaires, l'ensemble du matériel entreposé dans les Locaux, aux contrôles imposés par la réglementation, notamment quant à la résistance au feu et, s'il résultait de ces contrôles que l'un quelconque de ces matériels n'était pas conforme, à procéder à son enlèvement sans délai,

- procéder aux exercices d'évacuation dans les délais réglementaires,
- se soumettre à toute demande formulée par la commission de sécurité dans le cadre de ses visites réglementaires.

D'une manière générale, il s'oblige à suivre l'évolution de la réglementation, s'y conformer à tout moment et prendre toutes mesures nécessaires pour assurer la sécurité des visiteurs et utilisateurs des Locaux ainsi que de son personnel.

- 5.6** Le Preneur devra laisser le Bailleur ou son représentant pénétrer dans les lieux, chaque fois que le Bailleur le jugera nécessaire, avec préavis d'au moins 24 heures sauf urgence.

De plus, le Preneur devra laisser visiter les Locaux, en cas de vente de l'Immeuble ou des Locaux, tous les jours ouvrables entre 9h et 18h.

ARTICLE 6 : TRAVAUX - INSTALLATIONS - AMENAGEMENTS

- 6.1** Le Preneur ne devra faire dans les Locaux aucune modification, aucun changement de distribution, aucun percement de mur ou de voûte, aucune démolition, aucune construction sans l'autorisation expresse et préalable du Bailleur.

Les travaux excédant l'entretien normal des Locaux et ayant obtenu l'autorisation expresse et préalable du Bailleur, devront être réalisés selon la procédure ci-après : Avant tout début de travaux, le Preneur devra adresser au Bailleur un dossier comprenant :

- un descriptif des travaux et des équipements prévus,
- un calendrier des travaux avec méthodologie détaillée,
- un dossier de sécurité,
- un dossier intégrant la mise en œuvre d'un « plan de gestion des déchets », la prise en compte des nuisances, la mise en œuvre des mesures collectives de sécurité notamment celles imposées par le Code du travail, ainsi que l'impact et les mesures de gestion en matière de performance énergétique et environnementale,
- Un projet de demande d'autorisation administrative (si nécessaire)

Etant précisé que ces documents devront être établis par un maître d'œuvre et validés par un contrôleur technique.

Le Preneur devra faire ses meilleurs efforts pour prendre en compte dans son « dossier travaux » des mesures d'économie d'énergie et de gestion environnementale.

Les travaux ne pourront être engagés qu'après l'envoi de ce dossier et sous réserve que le Bailleur n'ait pas manifesté son désaccord, qui ne pourra être causé que par des considérations tenant au respect de l'esthétique général de l'Immeuble, au respect des règles de sécurité, de construction, de l'impact des travaux en matière de consommation énergétique et de performance environnementale ou des dispositions du présent Bail.

Les travaux devront être réalisés conformément aux règles de l'art et par des entreprises qualifiées, titulaires des polices d'assurances adéquates.

Les travaux devront être exécutés sous le contrôle de l'architecte du Bailleur, dont les honoraires seront supportés par le Preneur.

Pendant la durée des travaux, le Preneur devra veiller à ne pas encombrer les parties communes de gravats ou détritiques, ni les utiliser comme dépôt de matériaux de construction, les entreprises devant soumettre leur organisation de chantier à l'architecte du Bailleur.

Le Preneur garantira le Bailleur de toute responsabilité que celui-ci pourrait encourir à l'égard de toute personne, à raison des dommages matériels ou immatériels qui pourraient avoir été provoqués par les travaux du Preneur.

- 6.2** Dans l'hypothèse où les Locaux sont livrés sous la forme d'un plateau non cloisonné, le Preneur devra soumettre ses plans de cloisonnement préalablement à l'architecte du Bailleur.

Les travaux de cloisonnement devront être exécutés par le Preneur dans le strict respect des règles de l'art, notamment des règles touchant à l'hygiène et à la sécurité et aux impératifs techniques liés aux installations de chauffage, climatisation, électricité, téléphone, isolation phonique, informatique, etc.

- 6.3** De façon générale, tous les frais directement ou indirectement liés aux travaux réalisés par le Preneur seront à sa charge. Le Preneur sera seul responsable tant de l'exécution que de toutes les conséquences desdits travaux, sans que la responsabilité du Bailleur puisse être recherchée.

- 6.4** Lors de l'entrée dans les lieux et pendant toute la durée du Bail, le Preneur devra veiller à n'effectuer aucune installation pouvant gêner l'accès des entreprises aux radiateurs, trappes de visite et de plomberie, siphons de vidange, robinets d'arrêt et compteurs, tuyauteries d'eau, de chauffage central, d'évacuation des eaux ou autres.

Il devra déposer à ses frais et sans délai, tout coffrage, agencement, décoration, devanture, vitrine, plaque, enseigne, installation quelconque, etc. dont l'enlèvement serait utile pour l'exécution de tous travaux dans l'Immeuble.

- 6.5** Tous aménagements, embellissements et améliorations, que le Preneur pourra faire dans les Locaux, profiteront au Bailleur, en tout ou en partie, si bon semble à ce dernier, à la fin du présent Bail et sans aucune indemnité à sa charge.

Le Bailleur se réserve toutefois le droit d'exiger que les Locaux soient remis, en tout ou en partie, dans leur état primitif existant à la signature du Bail, aux frais du Preneur, même pour les aménagements, embellissements et améliorations expressément autorisés par le Bailleur. Dans ce cas, le Preneur devra effectuer les travaux de remise en état nécessaires pour remédier aux dégradations résultant de l'enlèvement de ses agencements, câblages ou autres.

- 6.6** Le Preneur devra subir toutes les réparations que le Bailleur jugera utile de réaliser dans l'Immeuble ou les Locaux, ou sur et sous la voie publique, sans prétendre à aucune réduction de loyer ou à une quelconque indemnité, et ce quelle que soit leur durée, même au-delà de quarante jours. Il devra de même laisser traverser les lieux loués par toute canalisation nécessaire.

Il autorise le Bailleur à faire, sur les parties communes de l'Immeuble, tous les travaux que celui-ci jugera utiles pour l'intérêt général de l'ensemble immobilier et renonce à se prévaloir de l'article 1723 du Code civil.

6.7 Le Preneur s'engage à :

- ne déposer aucun objet, paquet ou effet mobilier, ni faire aucun déballage dans les parties communes de l'Immeuble,
- ne faire aucune installation de stores, bannes, marquises, vérandas, ou tout objet en saillie sans le consentement écrit du Bailleur,
- n'installer aucun panneau mobile, tente ou étalage sur le trottoir ou la galerie bordant l'Immeuble.

6.8 Le Preneur ne pourra apposer aucune enseigne, lumineuse ou non, à l'extérieur de l'Immeuble, si ce n'est après avoir obtenu l'autorisation expresse et écrite du Bailleur et à condition de respecter toutes dispositions légales ou réglementaires sur la publicité, les enseignes et pré-enseignes. Il garantira le Bailleur de toutes les conséquences pouvant résulter de la non observation de ces règles.

Le Preneur ne pourra apposer, tant sur le palier de l'étage que dans le hall d'entrée de l'Immeuble, de plaques qu'après avoir obtenu l'autorisation expresse et écrite du Bailleur qui devra agréer le type et les dimensions.

Le Preneur devra, en outre, en fin de jouissance, et avant son départ effectif, procéder au démontage de toutes les enseignes et plaques installées et remédier aux dégradations survenues à l'occasion de la pose et/ou du démontage desdites enseignes et plaques le tout à ses frais exclusifs.

ARTICLE 7 : ENVIRONNEMENT

7.1 Amiante

Le Bailleur déclare que l'Immeuble est en règle, au jour de l'entrée en jouissance, avec les dispositions relatives à la protection de l'environnement.

Le Bailleur procédera aux frais du Preneur, et sans possibilité de recours ou de réclamation de la part de celui-ci, aux contrôles périodiques ou travaux complémentaires qui pourraient s'avérer nécessaires dans l'avenir.

Le Preneur reconnaît avoir eu connaissance des différentes mesures d'information ou de diagnostic exigés par la législation en vigueur lors de la signature du Bail et annexées aux présentes.

Pour l'exécution des travaux qu'il réalisera, tant à l'origine qu'en cours de Bail, le Preneur s'engage à n'utiliser aucun matériau susceptible de présenter un danger pour la sécurité des occupants des Locaux et de l'Immeuble.

Si les matériaux qu'il a utilisés venaient à être interdits par une disposition nouvelle, il ferait son affaire personnelle de toutes les conséquences en résultant : recherches, diagnostic, suppression ou autres, alors même que ces travaux et aménagements auraient pu faire entre-temps accession au Bailleur, sans aucun recours contre le Bailleur.

Tous les contrôles, vérifications et travaux auxquels les Locaux, les aménagements, installations et équipements qu'ils contiennent, peuvent être assujettis, en raison de réglementations existantes ou à venir, relatives à la sécurité des personnes, seront intégralement à la charge du Preneur qui renonce à tout recours contre le Bailleur pour les dégradations et troubles de jouissance susceptibles d'en résulter.

7.2 Etablissements classés

Si l'activité du Preneur ou si les équipements et/ou installations du Preneur devaient relever de la réglementation sur les installations classées, le Preneur s'oblige à faire les déclarations et/ou obtenir les autorisations nécessaires et à se conformer à toutes les exigences qui pourraient en résulter, tant au cours du Bail et de ses renouvellements éventuels, qu'à l'occasion de la restitution des Locaux.

Le Preneur s'engage à tenir le Bailleur informé de toute demande ou injonction qui lui serait adressée à cet égard, en sa qualité d'exploitant, renonçant expressément à tout recours contre le Bailleur.

De plus, si des travaux de mise en conformité devaient être requis par l'administration du fait de l'application de la réglementation ICPE sur l'Immeuble ou le site dans lequel se trouve les Locaux, le Preneur en supporterait la charge directement ou par remboursement des travaux réalisés par le Bailleur au prorata des surfaces objet des Locaux.

7.3 Pollution

Le Preneur s'engage à prendre toutes précautions pour que son activité n'engendre ni pollution ni atteinte à l'environnement.

Toute infraction ou manquement du Preneur à ce titre engagera sa responsabilité, sans préjudice de l'application des dispositions prévues à l'article 22 des Conditions Générales.

Si, malgré les précautions prises, l'activité du Preneur devait donner lieu à une pollution ou à une atteinte à l'environnement, il en supporterait toutes les conséquences tant à l'égard du Bailleur qu'à l'égard des tiers.

En particulier, lors de son départ, il supportera le coût d'assainissement des terrains et des Locaux et prendra en charge tous les travaux de remise en état prescrits par l'Administration, en application de la réglementation relative aux installations classées.

7.4 Enlèvement des déchets

Le Preneur respectera strictement pour l'enlèvement de ses déchets, les consignes et l'organisation mises en place par le Bailleur, s'interdisant tout stockage, même provisoire, en dehors des emplacements destinés à cet effet.

Si le Preneur souhaite avoir sa propre benne, il devra en faire la demande au Bailleur, et, en cas d'autorisation, suivre les consignes et méthodologies prescrites, notamment concernant son aspect extérieur, la conception de cette dernière et son emplacement. Il ne sera pas dispensé pour autant du paiement des charges d'enlèvement des ordures ménagères et autres déchets.

7.5 Grenelle de l'environnement

Il est annexé aux présentes (Annexe 4) l'annexe environnementale prévue par le décret 2011-2058 du 30 décembre 2011 paru au Journal Officiel le 31 décembre 2011 en application de la loi 12 juillet 2010 dite loi "Grenelle 2" portant engagement national pour l'environnement.

Annexe devant permettre au Bailleur et au Preneur d'une part de mesurer les performances énergétiques des Locaux afin d'en améliorer les consommations énergétiques (notamment d'électricité) et environnementales et d'autre part de déterminer des objectifs communs d'amélioration des performances énergétiques.

Le Preneur s'engage à respecter les objectifs communs liés à l'optimisation des consommations d'énergie des Locaux et à suivre pendant toute la durée du Bail et de ses éventuels renouvellements, l'ensemble des recommandations et préconisations qui viendraient à être émises.

Pour ce qui est des travaux et des installations à réaliser, les Parties s'obligent à se concerter loyalement et dans un état d'esprit constructif pour:

- améliorer la performance environnementale des Locaux ou de l'Immeuble
- et/ou
- répondre aux contraintes résultant de l'évolution de la loi ou du Grenelle de l'Environnement.

Dans l'hypothèse où les Parties ne parviendraient pas à un accord, le Bailleur serait alors libre de décider des travaux ou installations à entreprendre, qu'il jugera soit pertinents pour améliorer les performances de l'Immeuble ou soit nécessaires pour satisfaire à l'évolution de la législation ou du Grenelle de l'Environnement.

Pour tous travaux et/ou installations visant à l'amélioration des performances de l'Immeuble devant être mis en œuvre au regard de la réglementation à intervenir au titre du Grenelle de l'Environnement ou des réglementations relatives à la protection de l'environnement futures, le Preneur s'engage, sauf meilleur accord des Parties :

- à donner accès aux Locaux loués pour permettre leur réalisation,
- à en supporter le coût à concurrence des économies de charges dont il bénéficiera
- et, après réalisation de ces travaux et/ou installations, à respecter le cahier des charges correspondant aux travaux et équipements nouveaux afin d'en optimiser les performances.

7.6 Etat des risques naturels, technologiques et sismiques et Diagnostic de Performance Energétique

Il est annexé au présent Bail un état des risques naturels et technologiques au présent Bail en application de l'article L.125-5 et R. 125-26 du Code de l'environnement dont le Preneur déclare avoir une parfaite connaissance.

(Annexe 6.3 : état des risques naturels prévisibles, technologiques ou sismiques).

Le Bailleur annexe par ailleurs, s'il y a lieu, la liste de tout sinistre, ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L. 125-2 ou L. 128-2 du Code des assurances survenu, pendant la période où il a été propriétaire de l'Immeuble ou dont il a été lui-même informé.

(Annexe : Liste des sinistres indemnisés en application de l'article L.125-2 ou L.128-2 du Code des assurances).

Pour l'information du Preneur, est annexé aux présentes un Diagnostic de Performance Energétique, établi conformément aux dispositions de l'article R. 134-5 du Code de la construction et de l'habitation.

ARTICLE 8 : ASSURANCES - RESPONSABILITE- RECOURS

A - ASSURANCES

- 8.1** Le Bailleur assurera la totalité de l'ensemble immobilier en valeur de « reconstruction à neuf », contre les risques d'incendies, d'explosions, tempêtes, ouragans, cyclones, dégâts des eaux, chutes d'appareils de navigation aérienne, sans que cette énonciation soit limitative, auprès d'une ou plusieurs compagnies notoirement solvables, et maintiendra cette assurance pendant toute la durée du Bail.

L'assurance s'étend aux garanties annexes, dont notamment la perte de loyer, charges et accessoires pour une durée de deux années, les frais de déblais et les honoraires d'expert.

Il fera garantir en outre, les conséquences de la responsabilité civile qu'il peut encourir en sa qualité de Bailleur.

- 8.2** Le Preneur devra rembourser au Bailleur, sur simple demande de celui-ci et sur justification, sa quote-part de la prime résultant des polices souscrites en vertu des alinéas ci-dessus.

Le Preneur déclarera immédiatement, à l'assureur d'une part, au Bailleur d'autre part, tout sinistre quelle qu'en soit l'importance, même s'il n'en résulte aucun dégât apparent.

- 8.3** Le Preneur assurera les risques propres à son exploitation.

Il devra assurer et maintenir assurés contre l'incendie, le vol, le dégât des eaux, les courts-circuits, l'explosion notamment, tous les aménagements qu'il aura pu apporter aux Locaux, les objets mobiliers et matériels ou immatériels lui appartenant, tous dommages immatériels consécutifs à un sinistre et notamment ses pertes d'exploitation, la perte totale ou partielle de son fonds de commerce.

Il devra souscrire une police d'assurance responsabilité civile garantissant les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile qu'il peut encourir, à raison des dommages corporels, matériels et immatériels causés aux voisins et aux tiers en général.

Les assurances souscrites par le Preneur devront prévoir que leur résiliation ne pourra produire effet que quinze jours après notification par les assureurs du Preneur au Bailleur.

- 8.4** Le Bailleur et ses assureurs renoncent à tout recours contre le Preneur et ses assureurs.

A titre de réciprocité, le Preneur renonce et s'engage à faire renoncer ses assureurs à tout recours contre le Bailleur et ses assureurs.

- 8.5** Il devra justifier de l'ensemble de ces contrats ou notes de couvertures dans le mois de son entrée en jouissance et justifier de leur maintien pendant la durée du Bail.

Dans la mesure où l'activité exercée par le Preneur nécessiterait le paiement par le Bailleur ou les autres locataires ou occupants d'une surprime d'assurance, le Preneur s'engage à en rembourser le montant.

A défaut de justification de l'ensemble de ces contrats dans le délai imparti, il sera fait application des dispositions de l'article 22 ci-après.

- 8.6** Si les Locaux viennent à être détruits en totalité, par un événement indépendant de la volonté du Bailleur, le présent Bail sera résilié de plein droit, sans indemnité. En cas de destruction partielle empêchant l'exploitation des activités du Preneur, le présent Bail pourra être résilié sans indemnité à la demande de l'une ou l'autre des Parties, mais sans préjudice pour le Bailleur de ses droits éventuels contre le Preneur, si la destruction peut être imputée à ce dernier.

B - RENONCIATION A RECLAMATION

Le Preneur renonce et fera renoncer ses assureurs à tout recours en responsabilité ou réclamation contre le Bailleur, ses mandataires et ses assureurs, dans les cas suivants :

- en cas de vol, de tentative de vol ou tout acte délictueux, dont le Preneur pourrait être victime dans les Locaux ou dans l'Immeuble, le Bailleur n'assumant aucune obligation de surveillance.
- en cas d'irrégularité ou d'interruption des ascenseurs, du service de l'eau, d'électricité, téléphone, climatisation, groupe électrogène et système informatique dépendant de l'Immeuble, s'il en existe.
- Le Bailleur s'engage de son côté à faire toutes diligences pour faire rétablir le fonctionnement desdits équipements et la fourniture desdits fluides dans les meilleurs délais.
- En cas de modification ou de suppression des prestations communes, et notamment du gardiennage,
- En cas de dégâts causés par l'humidité, par suite de fuites, infiltrations ou autres.
- En cas d'agissements générateurs de dommages, des autres occupants de l'Immeuble, de leurs personnel, fournisseurs, clients et de tous tiers en général.
- En cas de vices ou de défauts des lieux loués, le Preneur renonçant à se prévaloir des dispositions de l'article 1721 du Code civil.

ARTICLE 9 : SOUS-LOCATION - CESSION

9.1 Sous-location – Location-gérance

Le Preneur occupera personnellement les Locaux. Il s'interdira de sous-louer, de donner en location-gérance ou de prêter à des tiers, tout ou partie desdits Locaux, sous quelque prétexte que ce soit et sous quelque forme que ce soit, même temporairement et à titre gratuit et précaire, ainsi que d'y domicilier toute personne physique ou morale.

En tout état de cause, il est ici rappelé que dans la commune intention des Parties, les Locaux forment un tout indivisible.

9.2 Cession

Le Preneur ne pourra céder son droit au présent Bail, sans l'autorisation expresse et par écrit du Bailleur, à moins que ce ne soit à l'acquéreur de son fonds de commerce ou de son entreprise, après avoir obtenu l'agrément du Bailleur sur la personne du cessionnaire.

Le Bailleur ne pourra s'opposer à la cession que dans l'hypothèse où le cessionnaire ne présente pas de garanties de solvabilité suffisantes.

Le Preneur demeurera garant et répondant solidaire du cessionnaire pour le paiement des loyers, charges, accessoires, réparations de toutes sortes et plus généralement et l'exécution des charges et conditions du Bail et de ses renouvellements éventuels ainsi que du paiement de tous dommages et intérêts et/ou indemnité d'occupation consécutifs à la violation de l'obligation de restitution.

Aucune cession ne pourra être faite si le Preneur n'est pas entièrement à jour des loyers charges et accessoires exigibles.

Le Bailleur sera appelé à la cession qui devra être faite par acte authentique et dont une copie exécutoire lui sera remise, sans frais, pour lui servir de titre exécutoire, tant contre ledit cessionnaire que contre le cédant.

En outre tous les titulaires successifs du présent Bail seront tenus solidairement entre eux au profit du Bailleur des obligations nées du Bail et ce dans les mêmes conditions que ce qui précède.

ARTICLE 10 : EAU – GAZ – ELECTRICITE – CHAUFFAGE

Le Preneur fera son affaire personnelle de tous branchements, raccordements et abonnements, pour toute alimentation nécessaire à son activité.

Il supportera à ses frais toute modification d'arrivées de branchements, d'installation ou de remplacement de compteurs ou d'installation intérieure pouvant être exigée par les organismes distributeurs d'eau, électricité, fluides chauds ou froids, télécommunications ou autres.

Le Preneur aura l'obligation de faire installer, à ses frais, à la première demande du Bailleur et au choix de ce dernier, soit un branchement direct avec la Compagnie des Eaux, soit un compteur d'eau divisionnaire, dont les frais d'entretien et d'abonnement seront à sa charge.

CHAPITRE III : OBLIGATIONS FINANCIERES

ARTICLE 11 : LOYER

Le loyer défini aux Conditions Particulières est payable d'avance par trimestre, les 1^{er} janvier, avril, juillet et octobre, le premier paiement devant être effectué le jour de la signature des présentes.

Si la prise d'effet du Bail intervient en cours de trimestre, le premier terme de loyer sera calculé prorata temporis, en fonction du temps restant à courir jusqu'à la fin du trimestre alors en cours.

Les loyers seront payables entre les mains du Bailleur ou de son mandataire.

Afin de faciliter le recouvrement par le Bailleur ou son mandataire des loyers et de toutes sommes que le Preneur pourra devoir au Bailleur aux termes du présent Bail, le Preneur s'engage pour toute la durée du Bail, à donner l'ordre à son établissement teneur de compte de prélever sur son compte bancaire, lors de leur échéance, les sommes dues au BAILLEUR et d'en virer le montant au compte de ce dernier ouvert sur simple présentation des factures qui seront adressées en temps utile au PRENEUR qui prendra toutes dispositions pour que son compte soit suffisamment approvisionné aux dates d'échéances.

Dans l'hypothèse où, le Preneur opérerait pour un mode de paiement autre que le prélèvement automatique, les loyers, ainsi que toutes autres sommes dues au titre du présent bail, devront être réglés par chèque ou virement bancaire à l'exclusion de toute autre forme de paiement.

ARTICLE 12 : FISCALITE et IMPOTS

12.1 La présente location est assujettie à la TVA.

Le Preneur acquittera en conséquence, en sus du loyer et aux mêmes périodes que celui-ci, le montant de la TVA y afférent, au taux légalement en vigueur au jour de chaque règlement.

Il est rappelé qu'en tant qu'accessoires de loyer au sens des articles 266-I a et 267-I du Code Général des Impôts, l'impôt foncier - la taxe annuelle sur les Locaux à usage de bureaux, la taxe sur les ordures ménagères, la prime d'assurance de l'Immeuble et toutes autres taxes seront assujettis à la TVA.

Si néanmoins, pour un motif quelconque, le présent Bail était assujetti au droit d'enregistrement, le Preneur devrait en supporter le remboursement à la charge du Bailleur.

A

JCT

- 12.2** Il devra rembourser au Bailleur, la quote-part de tous impôts correspondant aux Locaux, et notamment la taxe de balayage et d'enlèvement des ordures ménagères, la taxe foncière augmentées des frais de rôle ou frais de gestion, taxe sur les bureaux et les emplacements de stationnement conformément aux dispositions de l'article 31 de la loi de finances rectificative n° 2010-1658 du 29 décembre 2010 au prorata des mètres carrés loués ou selon les millièmes de copropriété des lots loués, ainsi que tous droits ou taxes qui pourraient ultérieurement venir remplacer ceux existants ou s'y ajouter, ou devenir exigibles pour quelque raison que ce soit, de telle sorte que le loyer payé soit net de tous droits, impôts et taxes pour le Bailleur.

En cas d'arrivée ou de départ en cours d'année, les impôts grevant les Locaux seront supportés par le Preneur au prorata du temps qu'il aura effectivement passé dans les Locaux, au cours de l'exercice concerné.

- 12.3** Le Preneur devra acquitter les contributions personnelles, la composante de la contribution économique territoriale (CET) dénommée « cotisation foncière des entreprises dont il est redevable, et tous autres impôts dont le Bailleur pourrait être tenu responsable à un titre quelconque.

Il devra justifier de leur acquit à toute réquisition du Bailleur et un mois au moins avant son départ, en fin de Bail.

ARTICLE 13 : CHARGES

- 13.1** Le Preneur devra rembourser au Bailleur, en sus du loyer, sa quote-part des charges, prestations et taxes de toutes natures afférent à l'Immeuble ou aux Locaux, de telle sorte que le loyer payé soit net de toutes charges.

- 13.2** Les charges de copropriété facturées au Bailleur, afférentes aux Locaux loués et à la quote-part des parties communes les concernant, seront répercutées en totalité sur le Preneur.

Si l'Immeuble n'est pas en copropriété, les charges communes comprendront les dépenses exposées par le Bailleur, directement ou indirectement, du fait de la propriété ou du fonctionnement de l'Immeuble, au prorata des surfaces louées. Les charges refacturables au Preneur comprendront notamment les charges de fonctionnement des Associations Syndicales Libres (ASL) et/ou Associations Foncières Urbaines Libres (AFUL).

- 13.3** Les charges visées en 13.1 et 13.2 comprendront notamment, sans que cette énumération soit limitative :

- les frais de nettoyage, d'entretien et de réparation des parties communes, en ce compris le ravalement de l'immeuble, à l'exception des grosses réparations visées par l'article 606 du Code civil limitativement énumérées,
- les frais d'élimination et de tri des déchets communs,
- les frais d'entretien, des réparations et de renouvellement du matériel et de l'outillage nécessaires à la gestion et l'exploitation de l'Immeuble,
- les frais d'entretien, de maintenance, de contrôle et de réparation des ascenseurs, nacelles de nettoyage, des groupes électrogènes, de l'ensemble des installations techniques de climatisation - chauffage - renouvellement d'air et généralement de tous équipements nécessaires au bon fonctionnement de l'Immeuble,

- les frais d'acquisition et de renouvellement de la décoration végétale ou de petit mobilier ainsi que les frais d'entretien des espaces verts intérieurs et extérieurs,
- les dépenses y compris, charges sociales et charges annexes, du personnel affecté à l'Immeuble, et notamment au gardiennage, à la surveillance, au nettoyage, à la sécurité ou à la maintenance des installations ou les frais entraînés par le recours à des entreprises extérieures à ces titres,
- les frais d'éclairage, de chauffage ou de réfrigération, de ventilation et d'une façon générale toute consommation de fluides quel qu'ils soient,
- la rémunération de l'administrateur de biens chargés de la gestion locative et technique de l'Immeuble, du syndic de copropriété, du Directeur d'Association Foncière Libre ou d'Association Syndicale Libre.
- les primes des polices d'assurances visées ci-dessus.

13.4 En ce qui concerne les charges privatives, le Preneur remboursera, en sus de sa participation dans les charges collectives susvisées, le coût des dépenses qui lui sont spécifiquement imputables et notamment :

- les frais d'alimentation des Locaux en eau pour les besoins de la climatisation des Locaux, tels que ces frais résulteront de l'indication des compteurs propres soit aux Locaux soit à un groupe de Locaux.

Dans le cas où les compteurs seraient communs à un ensemble de Locaux, le coût serait réparti entre lesdits Locaux au prorata des surfaces.

13.5 Les charges susvisées seront payables de la manière suivante :

Le Preneur versera, chaque trimestre, en sus du loyer, une provision pour couvrir les charges susmentionnées, égale au quart de la somme lui incombant au titre du budget prévisionnel de charges.

Lors de la prise d'effet du bail, la provision due sera calculée prorata temporis sur la base de la durée restant à courir du trimestre en cours.

Le Bailleur ou son mandataire arrêtera les comptes de l'année écoulée au cours de l'exercice suivant, les 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.

Le Bailleur pourra en tout état de cause, ajuster en cours d'année, le budget prévisionnel établi pour l'année et les provisions en résultant s'il apparaissait que ce budget est inférieur à la réalité.

Lors du départ du Preneur, les charges seront calculées prorata temporis, jusqu'à l'expiration du bail ou si le départ du Preneur intervient postérieurement à celle-ci, jusqu'au jour effectif de la remise des clefs.

A titre de précision, il est rappelé que l'impôt foncier, la taxe annuelle sur les Locaux à usage de bureaux et les emplacements de stationnement, la quote-part de tous impôts correspondants aux Locaux loués et notamment la taxe de balayage et d'enlèvement des ordures ménagères, et plus généralement toutes les taxes locales ou redevances diverses à payer au titre de régime municipal afférent à l'Immeuble, la prime d'assurance de l'Immeuble ainsi que la rémunération de l'administrateur de biens chargés de la gestion locative et technique de l'Immeuble, du syndic de copropriété, du Directeur d'Association Foncière Libre ou d'Association Syndicale Libre ne sont pas compris dans les provisions pour charges et seront remboursés au Bailleur en sus des provisions, sur facturation spécifique à leurs échéances respectives.

Toutes les charges dues en vertu du présent Bail seront répercutées sur le Preneur au prorata des surfaces louées, quote-part des parties communes incluses.

ARTICLE 14 : INDEXATION

Le loyer variera automatiquement tous les ans, à la date anniversaire de la prise d'effet du Bail, proportionnellement aux variations de l'indice des loyers d'activités tertiaires (ILAT) (Série France entière, base 100, 1^{er} trimestre 2010) publié par l'INSEE.

Pour la première indexation, l'indice de base d'origine sera le dernier indice publié à la date de prise d'effet du Bail et l'indice de révision sera l'indice du même trimestre de l'année suivante.

L'indice de révision d'une année deviendra l'indice d'origine de l'année suivante, et le nouvel indice de révision sera l'indice du même trimestre de l'année suivante et ainsi de suite, pendant toute la durée du Bail.

L'application de cette indexation n'étant subordonnée à aucune information ou notification préalable de la part du Bailleur ou de son représentant, elle s'opérera de ce fait de plein droit.

Cette disposition constitue une condition essentielle et déterminante du présent Bail, sans laquelle il n'aurait pas été consenti.

En cas de suppression, au cours du Bail, de l'indice retenu, il sera remplacé par un nouvel indice déterminé d'un commun accord entre les Parties, ou à défaut, par un expert choisi par les Parties.

A défaut d'accord sur le nom de l'expert, celui-ci sera désigné par les juridictions compétentes, à la requête de la partie la plus diligente.

ARTICLE 15 : DEPOT DE GARANTIE

Le Preneur verse à la signature du Bail, au Bailleur, qui le reconnaît et lui en donnera quittance, une somme égale à la valeur de trois mois de loyer TTC en principal à titre de dépôt de garantie.

Cette somme non productive d'intérêts, sera remboursée au Preneur, en fin de location, comme il est dit à l'article 19.4 des Conditions Générales « Restitution des Locaux », après déménagement et remise des clefs, justification du paiement de ses impôts, exécution des réparations à sa charge, déduction faite de toutes les sommes 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.

En aucun cas, le Preneur ne pourra compenser tout ou partie du loyer, des charges, accessoires, indemnités d'occupation avec le dépôt de garantie.

A chaque réajustement de loyer, le dépôt de garantie sera diminué ou majoré dans les mêmes proportions pour qu'il reste toujours égal à la valeur de trois mois de loyer TTC en principal.

En cas de vente des Locaux, il est d'ores et déjà convenu que le Preneur décharge expressément le vendeur, ancien propriétaire et ancien Bailleur, de la restitution du dépôt de garantie, aux conditions suivantes :

- que l'acte prévoit que le nouveau Bailleur soit le débiteur du dépôt de garantie,
- qu'une attestation notariée de propriété faisant état de cette vente soit transmise par lettre recommandée avec accusé de réception.

Si pour quelque raison que ce soit, le dépôt de garantie était utilisé en cours de Bail, pour le règlement de toutes sommes dues à titre de loyers, charges, impôts ou tout autre accessoire, indemnité d'occupation, le Preneur devra immédiatement reconstituer ledit dépôt.

CHAPITRE IV : OBLIGATIONS DIVERSES

ARTICLE 16 : STATIONNEMENT – LIVRAISON

Il est interdit au Preneur de laisser pénétrer et faire stationner aucun véhicule, dans les parties communes. Les livraisons ne pourront être effectuées que par l'accès prévu à cet effet et aux heures autorisées.

Les emplacements de stationnement ne pourront être utilisés que pour garer les véhicules automobiles de tourisme, des employés ou visiteurs du Preneur, à l'exclusion de toute activité de réparation, vidange, lavage, stockage ou autre.

Le Preneur s'oblige à respecter les règles de fonctionnement et de sécurité des parkings.

ARTICLE 17 : RESPONSABILITE DU PRENEUR ET DE SES PREPOSES

Le Preneur devra veiller, à peine d'engager sa responsabilité, à ce que la tranquillité de l'Immeuble ne soit troublée en aucune manière, par lui-même du fait de son activité, par son personnel ou par ses fournisseurs.

Le Preneur ne devra pas dépasser les effectifs maximums d'occupation autorisés par les règlements de sécurité en vigueur, les autorisations données et leurs modifications.

ARTICLE 18 : REGLEMENT INTERIEUR - REGLEMENT DE COPROPRIETE – TOLERANCES

18.1 Le Preneur devra se conformer au règlement général de l'Immeuble, s'il existe ou venait à exister, et au règlement de copropriété, si l'Immeuble est placé sous le régime de la copropriété.

18.2 Toutes tolérances au sujet des conditions du présent Bail et de ses suites, quelles qu'en aient pu être la fréquence et la durée, ne pourront jamais être considérées comme modification ou suppression de ces conditions.

ARTICLE 19 : RESTITUTION DES LOCAUX

19.1 Le Preneur est tenu de restituer les Locaux en parfait état d'entretien et de réparation. Il devra, à cet égard, effectuer avant son départ toutes les réparations mises à sa charge par le Bail et restituer les Locaux entièrement libres de tout mobilier, agencement, câblage et autres qui n'auraient pas fait accession au Bailleur en vertu de l'option dont il dispose par application de l'article 6.5 des Conditions Générales du présent Bail.

19.2 Dès la délivrance du congé, soit dans les six mois précédant le départ des locataires :

- le Preneur devra laisser visiter les Locaux en vue de leur relocation tous les jours ouvrables entre 9 h et 12 h et entre 14 h et 18 h, moyennant un préavis de 24 heures,
- le Bailleur pourra, si bon lui semble, apposer un panneau de commercialisation dans les parties communes ou sur la façade de l'Immeuble,
- le Preneur devra, par ailleurs, moyennant un préavis de 24 heures, autoriser les visites techniques des représentants du Bailleur, architectes et entreprises notamment, pour leur permettre de dresser un état des travaux de remise en état à exécuter par le Preneur afin de permettre à celui-ci de restituer les Locaux en parfaite conformité avec ses obligations contractuelles, et de dresser la liste des travaux de remise en état primitif souhaités par le Bailleur. Le Bailleur fera alors établir des devis comportant le descriptif des travaux en résultant ainsi que les temps de réalisation nécessaires.

Les Parties disposeront d'un délai d'un mois pour se mettre d'accord sur les descriptifs, devis et délais. Le Preneur s'engage à restituer les Locaux après complète réalisation des travaux ainsi définis.

Il pourra encore restituer les Locaux en l'état, à charge pour le Bailleur de faire lui-même les travaux définis, aux frais du Preneur qui devra payer une indemnité d'occupation pendant le temps nécessaire à leur réalisation. Toutefois, pour bénéficier de cette option, le Preneur devra en avoir informé le Bailleur dans le mois suivant l'établissement de l'accord sur devis et descriptif et durée prévisible des travaux.

A défaut d'accord entre les Parties sur la nature et le prix des travaux à réaliser à la charge du Preneur ou à défaut d'exécution des travaux acceptés par le Preneur, un état des lieux contradictoire sera dressé lors du départ du Preneur.

Le Bailleur demandera alors la désignation d'un expert aux fins de recueillir son avis sur les travaux mis à la charge du Preneur et leur coût.

L'état des lieux de sortie comportera notamment un certificat de la conformité des installations à l'issue du Bail, particulièrement les équipements électriques et les exutoires de fumée.

Dans ce cas, une indemnité d'occupation restera due par le Preneur pendant toute la période nécessaire au règlement du litige et à la remise en état des Locaux, sur la base d'une fois et demi le dernier loyer payé.

19.3 Si après avoir délivré congé des Locaux ou exercé, son droit d'option, le Preneur se maintenait provisoirement dans les Locaux, avec l'autorisation du Bailleur, le Preneur devrait verser au Bailleur une indemnité d'occupation égale au montant du dernier loyer facturé augmenté de 50%.

Si le Preneur se maintenait dans les Locaux, sans l'autorisation du Bailleur, le Preneur devrait verser au Bailleur une indemnité d'occupation égale au montant du dernier loyer facturé augmenté de 100%.

En outre, le Preneur et tous occupants de son chef pourront être expulsés en vertu d'une simple ordonnance de référé.

Il est expressément précisé que les deux situations qui précèdent ne sauraient conférer, au Preneur, un droit durable.

19.4 Le dépôt de garantie sera restitué au Preneur après complète réalisation des travaux, arrêté des comptes, justificatif du paiement de toutes ses charges et contributions, notamment auprès de l'administration fiscale.

ARTICLE 20 : REMISE DES CLEFS

Le Preneur devra remettre toutes les clefs des lieux loués, le jour du déménagement, même s'il avait lieu avant l'époque fixée par le congé, sans préjudice des loyers, charges et accessoires restant dus au Bailleur jusqu'à échéance du Bail. Il devra maintenir sa couverture d'assurance jusqu'à la fin du Bail et éventuellement jusqu'à son départ effectif.

ARTICLE 21 : PROCEDURE COLLECTIVE

Dans le cas où une quelconque procédure collective serait ouverte à l'encontre du Preneur, ce dernier devra, dans un délai de 15 jours à compter du jugement d'ouverture de ladite procédure collective, en informer le Bailleur par lettre recommandée avec accusé de réception.

Il est encore rappelé et, en tant que de besoin expressément convenu entre les Parties, que quel que soit la date d'exigibilité contractuelle des loyers, le Bailleur pourra toujours demander au Preneur (à son administrateur judiciaire ou à son liquidateur judiciaire) le paiement comptant de tous les loyers afférents à une période où le Preneur aura conservé la jouissance des lieux loués, dès lors que cette période sera postérieure au jugement d'ouverture de la procédure collective et ce, jusqu'à la restitution des Locaux au Bailleur, libre de tous matériels et marchandises.

En cas de non continuation du contrat de Bail par le mandataire et de la dénonciation anticipée du Bail, le mandataire devra verser au Bailleur des dommages et intérêts correspondant à 6 mois de loyer TTC.

En outre, dans l'hypothèse où le mandataire aurait opté pour la dénonciation anticipée du Bail, et où les Locaux n'auraient pas été restitués immédiatement, le mandataire sera redevable, à compter de la dénonciation anticipée, d'une indemnité d'occupation égale au montant du dernier loyer majoré de 50%.

Enfin, pour les sommes dues au titre de la période antérieure au jugement d'ouverture, il s'opérera de plein droit une compensation entre celle-ci et le dépôt de garantie. Si après le jugement d'ouverture, il y a poursuite de l'activité du Preneur dans les lieux loués, le dépôt de garantie devra être immédiatement reconstitué entre les mains du Bailleur.

Le Preneur et son mandataire devront respecter l'intégralité des dispositions ci-dessus, à peine de résiliation du Bail.

ARTICLE 22 : CLAUSE RESOLUTOIRE ET SANCTIONS

A défaut de paiement d'un seul terme ou fraction de terme de loyer ou indemnité d'occupation et/ou accessoires à leur échéance ou à défaut d'exécution d'une seule des conditions et obligations du Bail ou des dispositions résultant de la loi, d'une décision de justice, du règlement général de l'Immeuble ou du règlement de copropriété et un mois après un simple commandement de payer ou une simple sommation d'exécuter visant la présente clause, ledit Bail sera résilié de plein droit si bon semble au Bailleur, même en cas de paiement ou d'exécution postérieure à l'expiration du délai ci-dessus.

Compétence est, en tant que de besoin, attribuée au juge des référés pour constater le manquement, le jeu de la présente clause, et prescrire l'expulsion du Preneur.

En cas d'inobservation par le Preneur des obligations mises à sa charge, le Bailleur aura la faculté distincte, 15 jours après une simple notification par lettre recommandée avec accusé de réception restée sans effet, de faire exécuter l'obligation qui n'a pas été respectée par toute entreprise de son choix, aux risques et frais du Preneur.

Les frais en résultant s'ajouteront de plein droit au premier terme suivant.

A défaut de paiement de quelque somme restant due en vertu du présent Bail ou de ses suites, le montant de chaque échéance restant en tout ou partie impayée sera, à l'expiration d'un délai de 15 jours à compter de cette échéance majorée forfaitairement de 10% à titre de pénalité et, sans préjudice de l'application éventuelle de la clause résolutoire.

De convention expresse, cette pénalité s'appliquera de plein droit à l'expiration du délai mentionné ci-dessus sans qu'il y ait lieu de notifier une quelconque mise en demeure.

En outre, toute somme due en vertu du présent Bail qui ne serait pas payée à son échéance exacte, porterait intérêt au taux de l'intérêt légal majoré de 3 points, sans qu'aucune mise en demeure préalable ne soit nécessaire, le Preneur se trouvant en demeure par le seul effet de la survenance du terme.

Tous frais de procédure, sommation, poursuites ou mesures conservatoires ainsi que tous frais de levée d'état et de notification qui pourraient être nécessaires par obligation des articles L. 141-5 et suivants et en particulier L. 143-2 du Code de commerce, seront mis à la charge du Preneur et facturés sur le terme suivant.

Il est expressément convenu entre les Parties que l'imputation des paiements effectués par le Preneur se fera selon les priorités suivantes :

1. frais de commandement et de recette,
2. majoration forfaitaire de 10% pour pénalité,
3. intérêts contractuels,
4. réajustement de dépôts de garantie,
5. paiement des charges courantes, et réajustement,
6. paiement des loyers courants,
7. paiement des charges, loyers ou indemnités d'occupation ayant fait l'objet du commandement visant la clause résolutoire.

En cas de résiliation ou d'expulsion, le dépôt de garantie et les loyers payés d'avance, s'il y en a, demeureront acquis au Bailleur à titre d'indemnité, sans préjudice de plus amples dommages et intérêts et des dispositions de l'article 1760 du Code civil.

En outre, dès la résiliation, le Preneur sera débiteur de plein droit jusqu'à la reprise de possession des lieux par le Bailleur d'une indemnité d'occupation fixée forfaitairement dès à présent à trois fois le montant du loyer en principal en vigueur à la date de ladite résiliation, outre tous accessoires du loyer.

ARTICLE 23 : ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les Parties font élection de domicile :

- le Bailleur à son siège social,
- le Preneur à son siège social.

ARTICLE 24 : FRAIS - ENREGISTREMENT – HONORAIRES

Les frais des présentes et de leurs suites, y compris les honoraires, droit de timbre, enregistrement et tous droits ou taxes de quelque nature qu'ils soient, dont la perception serait exigée à l'occasion de la conclusion, de l'exécution du présent document et de ses suites, ou de son enregistrement, ainsi que ledit enregistrement lui-même, seront à la charge du Preneur qui s'y oblige.

ARTICLE 25 : RESTAURANT INTER ENTREPRISES

25.1. Si l'Immeuble dans lequel se situent les Locaux est doté d'un Restaurant Inter-Entreprises (RIE), les locataires de l'Immeuble sont obligatoirement membres de la structure mise en place pour assurer le fonctionnement du restaurant que celle-ci soit de type associatif ou soit de type groupement conventionnel et leur adhésion à celle-ci perdurera tant qu'ils conserveront la qualité de locataire.

Le Preneur disposera d'un droit d'accès à ce RIE, dans les conditions suivantes :

L'utilisation du RIE sera réservée à la fourniture de repas à consommer sur place par le personnel des utilisateurs de l'Immeuble et leurs invités, à l'exclusion de toutes autres utilisations. Le Preneur s'oblige, pendant toute la durée du Bail, à utiliser le RIE conformément à sa destination.

Pour pouvoir bénéficier des prestations attachées au RIE, le Preneur déclare qu'il adhérera :

- à la structure mise en place en vue d'assurer la gestion du RIE en conformité à la réglementation fiscale : (annexes : Statuts de la structure de gestion et Bulletin d'adhésion à la structure de gestion.)
- et au contrat de prestation de restauration ;

et qu'il supportera les frais mis par ces diverses conventions à la charge des utilisateurs.

Pour le cas où une sous-location, ou une location-gérance ou une mise à disposition des Locaux serait autorisée par le Bailleur, le(s) sous-locataire(s), locataire-gérant(s) ou bénéficiaire(s) de la mise à disposition devront adhérer de la même façon à la structure de gestion et au contrat de prestations de restauration, en signant un bulletin d'adhésion. . Le Preneur restera néanmoins, dans ce cas, garant solidaire du paiement de toutes les sommes (redevance, cotisations, charges, etc) afférentes au RIE, dues par tout sous-locataire, locataire-gérant ou bénéficiaire d'une mise à disposition, à l'organe chargé de la gestion du restaurant interentreprises, au Bailleur et/ou gestionnaire du RIE, et ce pendant toute la durée du Bail et de ses renouvellements.

De même, en cas de cession par le Preneur, de son droit au Bail, y compris dans le cadre de la cession de son fonds de commerce, le Preneur restera garant solidaire du paiement de toutes les sommes (redevance, cotisations, charges, etc) afférentes au RIE, dues par son cessionnaire, au Bailleur et/ou au gestionnaire du RIE et ce pendant toute la durée du Bail.

Les cessionnaires successifs du Bail devront nécessairement adhérer à la structure de gestion et au contrat de prestation de restauration des utilisateurs du RIE en signant un bulletin d'adhésion.

- 25.2** En sus du loyer principal relatif aux bureaux et des charges définies au Bail, le Preneur versera au Bailleur, en contrepartie de son droit d'accès au RIE désigné ci-dessus et à compter de la date d'effet du Bail, une redevance annuelle du montant hors taxes et hors charges, visée le cas échéant à l'article 5, payable par trimestre, en même temps que le loyer principal relatif aux bureaux.

Cette redevance exigible, à compter de la date d'effet du Bail, sera indexée annuellement selon les modalités prévues à l'article 14 ci-dessus.

Il est ici précisé que la redevance RIE est la contrepartie du droit d'accès au RIE et qu'elle est donc indépendante de l'utilisation quantitative de celui-ci par le Preneur. Elle serait ainsi exigible quand bien même celui-ci ne l'utiliserait pas du tout.

- 25.3** Par ailleurs, le Preneur supportera, en sus de la redevance RIE ci-dessus définie à l'article 17.1, sa quote-part de charges afférentes à la gestion, à l'équipement et au fonctionnement du RIE au prorata de sa quote-part de surfaces de bureaux dans l'Immeuble.

- 25.4** Les conditions d'accès, d'utilisation et de fonctionnement du RIE sont définies dans le contrat de prestations de restauration, dont une copie est ci-après annexée.

- 25.5** Toute infraction aux dispositions du présent article est soumise aux dispositions de l'article 22 ci-dessus.

ARTICLE 26 : TRIBUNAL COMPETENT

Tous litiges résultant de la mise en œuvre du bail seront portés devant le Tribunal compétent du lieu de situation de l'Immeuble.

○○○○

TITRE II : CONDITIONS PARTICULIERES

En cas de contradiction entre les Conditions Générales et les Conditions Particulières, les Parties conviennent que ces dernières prévaudront.

ARTICLE 1 : DESIGNATION

Immeuble : SEINE WAY - 4, rue des Frères Caudron – 92250 Rueil Malmaison.
En cas de modification de l'adresse postale de l'Immeuble, les Parties sont d'ores et déjà d'accord pour ce changement sous réserve que le Preneur en soit avisé par une notification écrite du Bailleur. L'immeuble et les locaux font l'objet d'une rénovation selon un Descriptif joint en annexe du Protocole travaux signé concomitamment au présent Bail.

L'achèvement des travaux est prévu au plus tôt le 1^{er} décembre 2012.

Locaux: l'ensemble des bâtiments C,D,E,F en excluant les 5^{ème} étages des bâtiments C et F soit :

9.939,10 m² environ de surfaces utiles de bureaux, quote-part de parties communes et de RIE incluses,
200 m² de locaux archives,
322,60 m² quote part de locaux techniques,
240 emplacements de parkings au sous sol

Le Bailleur autorise d'ores et déjà le Preneur à réserver un emplacement de parking au lavage des voitures.

Les surfaces ci-dessus mentionnées sont celles figurant dans le relevé des surfaces établi par le cabinet de géomètre Chimchirian.

Ces surfaces ne comprennent pas la réalisation d'une passerelle fermée reliant le R+1 des bâtiments C et F. Le Bailleur fera ses meilleurs efforts pour la réaliser. En cas de refus des autorisations administratives pour une passerelle fermée, le Bailleur recherchera une solution pour réaliser une passerelle non fermée ou une autre solution pour permettre une circulation horizontale dans le bâtiment.

La surface de la passerelle fermée s'ajoutera aux surfaces utiles louées de bureaux.

La surface utile s'entend comme la surface hors d'œuvre nette, déduction faite :

- des éléments structuraux : poteaux, murs extérieurs, refends....
- des circulations verticales : cages d'escaliers, trémies d'ascenseurs, trémies de monte-charges, gaines, conduits de fumées et ventilations...

La surface utile comprend, outre les surfaces de bureaux, les halls, les locaux à caractère social et sanitaire, les locaux techniques, ainsi que la superficie occupée par les cloisons mobiles, les installations propres au local (appareils sanitaires, éviers, lavabos, placards techniques...) ainsi que tous les dégagements, quelles que soient les zones desservies, des paliers entre les espaces de circulation piétonne permettant notamment d'accéder aux escaliers, ascenseurs, sous-sols, ... ainsi que les embrasures de portes y compris celles des ascenseurs (et non compris les embrasures des fenêtres), et plus généralement si l'Immeuble dans lequel se situe les Locaux comporte des surfaces dédiées à diverses prestations de services, tel que fitness, conciergerie, à l'usage du personnel des utilisateurs de l'Immeuble.

Suite aux travaux, un nouveau relevé de géomètre sera établi sur la base des plans définitifs et de la définition de la surface locative définie en annexe 5, transmis au Preneur 30 jours avant la date d'effet du bail et annexé au présent Bail (annexe 5). Il est

d'ores et déjà convenu que la trémie à créer tel que prévu à l'annexe 3 du Protocole Travaux ne réduira pas la surface utile.

Les surfaces ci-dessus indiquées s'entendent avec une tolérance de plus ou moins 2%, qui ne pourra donner lieu à aucune modification de loyer ni aucune réclamation de part et d'autre. Si le nouveau relevé de géomètre faisait apparaître une différence excédant + ou - 2%, alors le loyer serait ajusté en conséquence pour les surfaces excédents + ou - 2%.

Les loyers au m² retenus seront ceux figurant à l'article 5 des conditions particulières.

ARTICLE 2 : DESTINATION

A usage exclusif de bureaux et de studio de radio.

ARTICLE 3 : DUREE

Bail commercial de [9] années.

Par dérogation à l'article L 145-4 du Code de commerce, le Preneur renonce à sa faculté de donner congé pour l'expiration **de la première période triennale** du Bail, de telle sorte qu'il s'engage pour une durée ferme et incompressible **de six (6) années**.

Il est expressément stipulé qu'en cas de renouvellement du Bail, celui-ci interviendra pour une durée de neuf années, comme les renouvellements ultérieurs mais avec la faculté pour le Preneur de donner congé pour l'expiration de chaque période triennale, dans les formes et délais de l'article L 145-9 du Code de Commerce sauf s'il en est décidé autrement par les Parties.

ARTICLE 4 : DATES DE REFERENCE

- Date prévisionnelle d'effet du bail : **01 juillet 2013. La date d'effet du Bail est fonction de la date de mise à disposition des Locaux ainsi qu'il est précisé à l'article 4.1 ci après.**
- Date de paiement du premier loyer : **1 er jour du dixième mois du bail.**
- Date prévisionnelle de mise à disposition des Locaux : **01 janvier 2013.**
- Date de premier paiement des charges et accessoires : **date de mise à disposition des Locaux sous réserve de ce qui est précisé à l'article 4.1 des présentes conditions.**

4.1. MISE A DISPOSITION ANTICIPEE DES LOCAUX LOUES :

La date d'achèvement des travaux tels que prévus à l'annexe 2 du protocole travaux et à l'annexe n°3 de ce même protocole pour les travaux marqués d'une croix marquera la date de la mise à disposition anticipée des locaux au Preneur, étant ici précisé que les emplacements de parkings ne feront pas partie de cette mise à disposition

Un état des lieux d'entrée sera établi entre les parties. Il leur servira d'état des lieux de référence. Si les Parties convenaient de faire appel à un huissier, alors les coûts seraient répartis 50/50 entre le Preneur et le Bailleur.

Le Preneur devra laisser un libre accès aux Locaux afin que le Bailleur puisse procéder à la levée de ses réserves de l'opération de rénovation.

Une plus ample description de l'achèvement des travaux et de la mise à disposition est prévue au Protocole Travaux.

LES PARTIES CONVIENNENT EXPRESSEMENT QUE :

Si la date de mise à disposition des locaux loués a lieu le **1^{er} janvier 2013**, le bail commercial prendra effet le **1^{er} Juillet 2013**, pour une durée ferme de 6 ans.

Si la date de mise à disposition des locaux loués ne pouvait avoir lieu qu'à une date postérieure au **7 janvier 2013**, la date d'effet du bail serait alors décalée au **15 septembre 2013** ou à une date plus tardive selon la date de mise à disposition, le Preneur ne pouvant pas, compte tenu de son activité, déménager entre le 2 juillet et le 15 Septembre. Il est convenu qu'une période de mise à disposition de 6 mois devra être respectée avant la date d'effet du bail.

Etant précisé que :

- Pendant la période de mise à disposition, les services des parties communes ne seront pas encore en fonctionnement : RIE, Cafétéria, Fitness, PC de sécurité, Hall d'accueil, parkings, maintenance multi-technique, etc.
- Les loyers, impôts et taxes de toutes natures ne seront pas dus pendant cette période de mise à disposition.
- Le Preneur remboursera au Bailleur les charges privatives d'exploitation des locaux loués (dont l'eau et l'électricité) et une partie des charges liée au fonctionnement de l'ensemble immobilier, nécessaires à ses travaux et tests ; ceci pour un montant forfaitaire, fixé à 80.000 euros HT maximum.
- Le Preneur devra s'assurer en conséquence pour ses travaux.

ARTICLE 5 : LOYER

5.1 LOYER DE BASE

Loyer annuel en principal : 3.708.136€ HT/HC (Valeur indice ILAT publié à la date d'effet du Bail)

- **Bureaux** : $9.939,10 \text{ m}^2 \times 340\text{€ HT/HC/m}^2/\text{an} = 3.379.294\text{€}$ hors taxes, hors charges,
- **Archives, cuisine et locaux techniques** : $522,60\text{m}^2 \times 170\text{€ HT/HC/m}^2/\text{an} = 88.842 \text{ €}$ hors taxes, hors charges,
- **Parkings** : $240 \text{ emplacements} \times 1000\text{€ HT/HC/emplacement/an} = 240.000\text{€}$ hors taxes, hors charges.

Le montant du loyer de base sera actualisé lors de son application, soit au 1^{er} jour de la quatrième année du bail. Il sera ensuite indexé annuellement.

Pour l'actualisation, l'indice de base est l'indice ILAT publié à la date d'effet du Bail. L'indice de référence sera l'indice publié au 1^{er} jour de la quatrième année du Bail.

5.2 AMENAGEMENT DU LOYER

➤ Pour la période correspondant à la 1^{ère} année du bail (1^{ère} année suivant la date d'effet du bail)

Loyer annuel en principal : 3.409.963€ HT/HC (Valeur indice ILAT publié à la date d'effet du Bail)

- **Bureaux** : $9.939,10 \text{ m}^2 \times 310\text{€ HT/HC/m}^2/\text{an} = 3.081.121\text{€}$ hors taxes, hors charges,
- **Archives, cuisine et locaux techniques** : $522,60\text{m}^2 \times 170\text{€ HT/HC/m}^2/\text{an} = 88.842 \text{ €}$ hors taxes, hors charges,

- **Parkings** : 240 emplacements x 1000€ HT/HC/emplacement/an = 240.000€ hors taxes, hors charges.

➤ Pour la période correspondant à la deuxième année du Bail

Loyer annuel en principal : 3.509.354€ HT/HC (Valeur indice ILAT publié à date d'effet du Bail)

- **Bureaux** : 9.939,10 m² x 320€ HT/HC/m²/an = 3.180.512€ hors taxes, hors charges,
- **Archives, cuisine et locaux techniques** : 522,60m² x 170€ HT/HC/m²/an = 88.842 € hors taxes, hors charges,
- **Parkings** : 240 emplacements x 1000€ HT/HC/emplacement/an = 240.000€ hors taxes, hors charges.

Ce loyer de la 2^{ème} année sera actualisé au 1^{er} jour de la deuxième année du Bail selon la variation de l'indice ILAT établie comme suit.

L'indice de base est l'indice ILAT publié à la date d'effet du Bail. L'indice de référence sera l'indice publié au 1^{er} jour de la deuxième année du Bail.

➤ Pour la période correspondant à la troisième année du Bail

Loyer annuel en principal : 3.608.745€ HT/HC (Valeur indice ILAT publié à la date d'effet du Bail)

- **Bureaux** : 9.939,10 m² x 330€ HT/HC/m²/an = 3.279.903€ hors taxes, hors charges,
- **Archives, cuisine et locaux techniques** : 522,60m² x 170€ HT/HC/m²/an = 88.842 € hors taxes, hors charges,
- **Parkings** : 240 emplacements x 1000€ HT/HC/emplacement/an = 240.000€ hors taxes, hors charges.

Ce loyer de la 3^{ème} année sera actualisé au 1^{er} jour de la troisième année du Bail selon la variation de l'indice ILAT établie comme suit.

L'indice de base est l'indice ILAT publié à la date d'effet du Bail. L'indice de référence sera l'indice publié au 1^{er} jour de la troisième année du Bail.

5.3 Franchise

Le Bailleur consent au Preneur une franchise exceptionnelle de loyer d'une durée de 9 mois à compter de la date de prise d'effet du Bail.

Cette franchise porte exclusivement sur le loyer principal, hors charges et hors taxes, de telle sorte que les charges, impôts et taxes dus pendant la période de franchise seront exigibles dans les conditions prévues à l'article 13.5 des Conditions Générales.

Elle ne sera pas applicable aux renouvellements éventuels du Bail.

ARTICLE 6 : CHARGES

Les charges locatives telles qu'énumérées dans l'article 13 des Conditions Générales, représentent un montant prévisionnel de 43,70 € HT/m²/an, soit un montant de 448.436,29€HT (hors coût consommations EDF PRIVATIF) pour l'année en cours et une provision pour charges trimestrielle fixée à 112.109,07€ HT. Le détail de la provision pour charges est détaillé dans l'annexe 7.

Le Bailleur et le Preneur, lors de réunion organisées à cet effet, valideront ensemble le budget annuel de charges générales ainsi que les éventuels travaux hors entretien courant qui seraient à la charge des locataires. Ils prendront toutes dispositions pour optimiser ces charges.

La "provision pour honoraires de Gestion locative et/ou de gérance et de gestion technique est fixée à 5,00 € HT par m² locatif. Le Bailleur et le Preneur rechercheront pendant la durée du bail à optimiser ce poste de charge. Ils seront indexés chaque année suivant l'ILAT.

A titre indicatif, le montant prévisionnel de la quote part Preneur de la prime d'assurance est égal à 16.110,87€ HT/an et sera appelé comme indiqué à l'article 13.5 des Conditions Générales.

Le calcul de la provision pour charges respectera les principes exposés dans l'Annexe 8 du présent Bail.

ARTICLE 7 : IMPÔTS

Régime fiscal : TVA au taux en vigueur lors de chaque règlement,

Charge des impôts :

- impôts fonciers et Taxe sur les Ordures Ménagères : au Preneur
- taxe annuelle sur les bureaux et les emplacements de parkings : au Preneur

A titre indicatif, ces deux postes représentaient pour l'exercice 2012, les montants respectifs suivants :

- 20.68 € HT/M²/an pour les impôts fonciers et Taxe sur les Ordures Ménagères
- 16.71€ HT/M²/an pour la taxe annuelle sur les bureaux
- 2.21 € HT/M²/an pour les emplacements de parkings.

Le Bailleur émettra une facture au Preneur à la réception de chacune de ces taxes.

Le Bailleur et le Preneur rechercheront pendant la durée du bail à optimiser les taxes foncières et les taxes sur les bureaux.

ARTICLE 8 : DEPOT DE GARANTIE / GARANTIE A PREMIERE DEMANDE

Le Preneur est redevable envers le Bailleur d'une somme égale à la valeur de trois mois de loyer HTHC en principal à titre de dépôt de garantie, soit **852.491€** HTHC pour la 1^{ère} année du Bail. Cette somme devra être versée au Bailleur 15 jours avant la date de mise à disposition des Locaux.

Le montant du dépôt de garantie devra correspondre à tout moment du Bail à une somme équivalente à 3 mois de loyer HT et évoluera en conséquence en fonction des actualisations et indexations.

Il est d'ores et déjà convenu que le preneur renonce au versement du dépôt de garantie et fournira au Bailleur, 15 jours avant la mise à disposition anticipée des Locaux, en substitution du dépôt de garantie, un cautionnement bancaire émanant d'un établissement notoirement solvable et ayant son siège social ou un établissement en FRANCE conforme au modèle d'engagement préalablement transmis par le Bailleur.

Il s'agit d'une garantie à première demande, avec renonciation expresse de la banque aux bénéfices de discussion et de division, couvrant toutes les sommes dues par le Preneur, au titre des loyers, charges, accessoires, frais de remise en état et/ou indemnités d'occupation.

Son montant devra évoluer afin d'être toujours équivalent à 3 mois de loyer HT pendant toute la durée du bail.

Il pourra être mis en œuvre en totalité ou par fractionnements, par simple lettre recommandée avec accusé réception, délivrée à la banque dix jours au moins après mise en demeure infructueuse notifiée au Preneur d'avoir à payer les montants restant dus.

En cas de vente des Locaux, le nouveau propriétaire personne morale ou personne physique bénéficiera du cautionnement sur simple notification, au Preneur et à la caution, de l'acquisition des Locaux par celui-ci.

Dans l'hypothèse où au cours du Bail la caution bancaire venait à disparaître pour quelle que cause que ce soit, le versement du dépôt de garantie serait exigible de plein droit et le Preneur devrait alors verser au Bailleur la somme correspondant audit dépôt dans les 8 jours de la demande de ce dernier.

La caution bancaire devra être renouvelée à l'occasion des renouvellements successifs du Bail et expirera deux mois après la date d'expiration du Bail ou de ses renouvellements.

Les Parties entendent rappeler que la fourniture d'une caution bancaire, conforme au modèle du Bailleur, est une condition substantielle du Bail sans laquelle le Bailleur n'aurait pas contracté.

ARTICLE 9 : INDEXATION

Après son actualisation, le loyer de base mentionné à l'article 5.1 des présentes conditions sera indexé annuellement selon la variation annuelle de l'indice ILAT.

L'indice de base sera celui publié au 1^{er} jour de la quatrième année du Bail et l'indice de révision sera l'indice du même trimestre de l'année suivante.

L'indice de révision d'une année deviendra l'indice de base de l'année suivante, et le nouvel indice de révision sera l'indice du même trimestre de l'année suivante et ainsi de suite pendant toute la durée du Bail.

ARTICLE 10 : LIMITE DE SURCHARGE

Limite de surcharge d'exploitation prévue y compris cloisonnement :

- Bureaux : 350 kg/m² y compris la surcharge du cloisonnement

ARTICLE 11 : REGLEMENT INTERIEUR

A ce jour, le Bailleur informe le Preneur qu'il n'existe pas de règlement intérieur applicable à l'Immeuble.

Handwritten signature

JCT

ARTICLE 12 : AUTRES CLAUSES PARTICULIERES

12.1. CLAUSE D'EXCLUSIVITE

Le Bailleur s'engage à ne pas louer les autres surfaces de l'Immeuble aux sociétés concurrentes du Preneur telles que listées ci-dessous :

- BOUYGUES
- EIFFAGE
- ABERTIS

12.2. ETAT DES LIEUX

Par précision à l'article 4 des Conditions Générales, le jour de la mise à disposition des Locaux Loués, un état des lieux d'entrée sera établi contradictoirement et directement entre les Parties qui servira d'état des lieux de référence à la sortie du Preneur.

12.3. CONDITIONS GENERALES DE JOUISSANCE

L'article 5.2 des conditions générales est remplacé comme suit :

Le Preneur tiendra les Locaux Loués, pendant toute la durée du Bail et de ses renouvellements, en bon état d'entretien et de réparations de toutes sortes, sans aucune distinction, en ce compris les réparations pouvant résulter de la vétusté.

Toutefois, restent à la charge du Bailleur :

- Les réparations limitativement énumérées relevant de l'article 606 du Code Civil, même si elles ne portent pas sur l'entière et/ou si elles résultent de la vétusté.
- Le remplacement total ou remplacement de la totalité d'un élément constitutif des équipements suivants, limitativement énumérés même s'il résulte de la vétusté : (i) un ou plusieurs ascenseurs et monte-charges, (ii) installations électriques dans leur globalité, (iii) ainsi que système de climatisation.

Nonobstant ces dispositions, le remplacement total resterait à la charge du Preneur dans les cas suivants :

- le remplacement total serait la conséquence d'un défaut d'entretien et de réparations du Preneur pour tous les équipements et installations pour lesquels le contrat de maintenance a été négocié et souscrit directement par lui,
- dans tous les cas où le remplacement résulterait de défaillances des équipements consécutives à une mauvaise utilisation par le Preneur ou à une modification par le Preneur des équipements en cours de Bail.

En cas de divergence entre les parties, un audit externe auprès d'un bureau d'étude technique spécialisé pourra être demandé à la requête de la partie la plus diligente, et à ses frais. Ledit BET estimera la pertinence du remplacement de l'équipement considéré.

Le Preneur se conformera aux règlements, ordonnances et lois en vigueur ou à venir, et fera son affaire personnelle de toutes prescriptions, réclamations ou injonctions qui pourraient émaner des autorités compétentes concernant les modalités de l'occupation par lui de l'Immeuble, ou des travaux à réaliser dans l'Immeuble, en conformité avec les règles d'hygiène, sécurité, Code du travail, ERP, ICPE ou autres, de telle sorte que le Bailleur en soit totalement déchargé.

Par exception, tous travaux de mise en conformité des Locaux Loués avec toute réglementation ou loi applicable qui ne seraient pas directement liés aux activités du Preneur et/ou à son exploitation dans les Locaux Loués et/ou aux activités des occupants des Locaux Loués de son chef, seront réalisés par le Bailleur à sa charge et sous sa propre responsabilité.

Le Preneur devra entretenir en bon état d'entretien, de fonctionnement et de sécurité, l'ensemble des installations (électricité, eau, gaz, sanitaires, serrurerie, vitrerie, équipements informatiques et de climatisation, le cas échéant, ...) existant dans l'Immeuble. Il remplacera les installations et éléments d'équipement, qui ne pourraient être réparés, à l'exception des gros équipements visés ci-dessus. Lesdits entretiens étant à la charge du Preneur et sous sa responsabilité ; il prendra toutes précautions utiles pour éviter le gel de tous appareils, conduites et canalisations d'eau, de gaz, de chauffage ou autres ; il supportera les frais de réparation des dégâts de toute espèce causés par l'inobservation des conditions ci-dessus. Tous excédents de consommation et toutes réparations nécessaires provenant de sa négligence, lui seront imputés.

Il entretiendra les revêtements de sols en bon état et procédera à la peinture des Locaux loués et aménagements de l'Immeuble, aussi souvent que nécessaire pour les maintenir en bon état; il remplacera s'il y avait lieu, ce qui ne pourrait pas être réparé.

Il sera responsable de toutes réparations normalement à la charge du Bailleur, mais qui seraient nécessitées soit par défaut d'exécution des réparations dont le Preneur a la charge, comme il est dit ci-dessus, soit par des dégradations résultant de son fait, du fait de son personnel ou de ses visiteurs.

Le Preneur ne pourra pas faire supporter au plancher une charge supérieure à sa résistance, soit dans les zones bureaux 350 kg/m² en ce compris la surcharge du cloisonnement, à peine de réparation à ses frais et de dommages et intérêts.

L'article 5.3 des conditions générales est remplacé comme suit :

Le Preneur veillera à ce que les sorties de secours et les accès de sécurité ne soient jamais obstrués.

Il affichera les consignes et plans d'évacuation, et d'une manière générale, toutes indications destinées à assurer la sécurité des occupants et visiteurs des Locaux loués.

Le Preneur souscrira un abonnement « prévention et contrôle incendie » et fera procéder, au mois de janvier chaque année, à une visite par un organisme de contrôle agréé, destinée à vérifier que les Locaux loués sont en parfaite conformité avec les normes de sécurité et en particulier incendie et d'hygiène en vigueur notamment et procédera aux travaux de mise en conformité prescrits par le vérificateur, sous réserve des dispositions visées à l'article 5.2 et uniquement pour ses équipements privés. Les contrôles et mises en conformité porteront notamment sur les installations électriques privées et de gaz, les extracteurs de fumée, les portes de livraison s'il en existe, les sprinklers, les chauffages, les extincteurs, désenfumage et autres.

Il devra justifier de cette visite et de la réalisation desdits travaux au Bailleur dans le mois suivant. A défaut, le Bailleur fera procéder lui-même à cette mission dont le coût sera alors refacturé au Preneur au même titre que les loyers.

A défaut, le Bailleur pourra y faire procéder lui-même, après mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception demeurée infructueuse pendant quinze jours, aux frais et risques du Preneur, sans préjudice de son droit à se prévaloir de la clause résolutoire.

L'article 5.5 des conditions générales est supprimé

L'article 5.6 des conditions générales est remplacé comme suit :

Le Preneur devra laisser le Bailleur ou son représentant pénétrer dans les lieux, chaque fois que le Bailleur le jugera nécessaire, avec préavis d'au moins 2 jours ouvrés sauf urgence.

De plus, le Preneur devra laisser visiter les Locaux, en cas de vente de l'Immeuble ou des Locaux, tous les jours ouvrables entre 9h et 18h.

12.4. L'article 6 «TRAVAUX – INSTALLATIONS – AMENAGEMENT», est remplacé par

- 6.1 Le Preneur ne devra faire dans les Locaux aucune modification, aucun changement de distribution, aucun percement de mur ou de voûte, aucune démolition, aucune construction sans l'autorisation expresse et préalable du Bailleur.

Les travaux excédant l'entretien normal des Locaux et ayant obtenu l'autorisation expresse et préalable du Bailleur, devront être réalisés selon la procédure ci-après :

Avant tout début de travaux, le Preneur devra adresser au Bailleur un dossier comprenant :

- un descriptif des travaux et des équipements prévus,
- un calendrier des travaux avec méthodologie détaillée
- un dossier de sécurité.
- un dossier intégrant la mise en œuvre d'un « plan de gestion des déchets », la prise en compte des nuisances, la mise en œuvre des mesures collectives de sécurité notamment celles imposées par le Code du travail, ainsi que l'impact et les mesures de gestion en matière de performance énergétique et environnementale,
- le Preneur a prévu de réaliser un programme de travaux à la mise à disposition des locaux. Ces travaux sont plus amplement décrits dans le Protocole Travaux
- un projet de demande d'autorisation administrative (si nécessaire)

Le Preneur a d'ores et déjà l'autorisation de faire des modifications de cloisonnement dans les locaux si cela ne demande pas de percements de mur ou de modification du gros œuvre pendant toute la durée du bail.

Etant précisé que ces documents, devront être établis par un maître d'œuvre et validés par un contrôleur technique.

Le Preneur devra faire ses meilleurs efforts pour prendre en compte dans son « dossier travaux » des mesures d'économie d'énergie et de gestion environnementale.

Les travaux ne pourront être engagés qu'après l'envoi de ce dossier et sous réserve que le Bailleur s'engage à manifester son accord ou son désaccord, qui ne pourra être causé que par des considérations tenant au respect de l'esthétique général de l'Immeuble, au respect des règles de sécurité, de construction, de l'impact des travaux en matière de consommation énergétique et de performance environnementale ou des dispositions du présent Bail dans les 15 jours suivants la demande du Preneur.

L'autorisation expresse et préalable du Bailleur ne pourra être refusée par le Bailleur et/ou son représentant qu'en se fondant sur les motifs suivants :

- Esthétique, de l'harmonie générale de l'Immeuble dont dépendent les Locaux loués et des droits de l'architecte,
- Règles de sécurité ou des normes de l'Assemblée Plénière des Sociétés d'Assurances contre l'Incendie et les Risques divers,
- Règles impératives ou normes de construction,
- Stipulations du Bail.

Les travaux devront être réalisés conformément aux règles de l'art et par des entreprises qualifiées, titulaires des polices d'assurances adéquates.

Les travaux devront être exécutés sous le contrôle d'un architecte choisi conjointement par le Bailleur et le Preneur, dont les honoraires seront supportés par le Preneur.

Pendant la durée des travaux, le Preneur devra veiller à ne pas encombrer les parties communes de gravats ou détritux, ni les utiliser comme dépôt de matériaux de construction, les entreprises devant soumettre leur organisation de chantier à l'architecte du Bailleur.

Le Preneur garantira le Bailleur de toute responsabilité que celui-ci pourrait encourir à l'égard de toute personne, à raison des dommages matériels ou immatériels qui pourraient avoir été provoqués par les travaux du Preneur.

Par dérogation aux paragraphes ci-dessus, et concernant la modification du cloisonnement amovible de distribution, l'autorisation expresse et préalable du Bailleur ne sera pas requise, le Preneur devant simplement s'assurer de la compatibilité du plan de cloisonnement avec le bon fonctionnement de l'Immeuble et notamment du système de climatisation.

Il est également précisé qu'en cas de changements du cloisonnement, les plans modifiés devront être transmis au Bailleur et/ou son représentant.

- 6.2 Les travaux de cloisonnement devront être exécutés par le Preneur dans le strict respect des règles de l'art, notamment des règles touchant à l'hygiène et à la sécurité et aux impératifs techniques liés aux installations de chauffage, climatisation, électricité, téléphone, isolation phonique, informatique, etc...
- 6.3 De façon générale, tous les frais directement ou indirectement liés aux travaux réalisés par le Preneur seront à sa charge. Le Preneur sera seul responsable tant de l'exécution que de toutes les conséquences desdits travaux, sans que la responsabilité du Bailleur puisse être recherchée.

- 6.4 Lors de l'entrée dans les lieux et pendant toute la durée du Bail, le Preneur devra veiller à n'effectuer aucune installation pouvant gêner l'accès des entreprises aux radiateurs, trappes de visite et de plomberie, siphons de vidange, robinets d'arrêt et compteurs, tuyauteries d'eau, de chauffage central, d'évacuation des eaux ou autres.

Il devra déposer à ses frais et sans délai, tout coffrage, agencement, décoration, devanture, vitrine, plaque, enseigne, installation quelconque, etc. dont l'enlèvement serait utile pour l'exécution de tous travaux dans l'Immeuble.

- 6.5 Tous les travaux, agencements ou installations de caractère immobilier, que ceux-ci aient ou non été autorisés par le Bailleur, qu'il s'agisse de travaux de finition, ou de travaux de cloisonnement, d'aménagement, d'amélioration, de modifications ou de réparation, deviendront la propriété du Bailleur par voie d'accession au départ du Preneur des Locaux, sans indemnité d'aucune sorte.

Le Bailleur aura toutefois la faculté alternative d'exiger du Preneur la dépose à ses frais des cloisonnements, câblage courants faibles, et autres aménagements spécifiques (salles informatiques et studios radio). Cette remise en état éventuelle ne saurait constituer pour le Preneur une obligation de remise à neuf, les locaux étant alors restitués en bon état d'usage en tenant compte des conséquences de cette dépose.

- 6.6 Par dérogation aux dispositions de l'article 1723 et 1724 du Code Civil, les réparations de la chose louée durant le Bail, se feront sans aucune contre partie financière pour le Preneur dans l'hypothèse où la durée des travaux de réparation n'excède pas quatre (4) mois et à la condition que les travaux soient exécutés sans interruption, sauf cas de force majeure, et qu'ils ne gênent ni le libre accès aux Locaux loués ni l'activité normale du Preneur.

Dans tous les cas, les Parties se rapprocheront afin de se concerter sur les modalités de réalisation des travaux, le Bailleur veillant à Informer le Preneur avec un préavis de quinze (15) jours ouvrés, sauf cas d'urgence.

- 6.7 Le Preneur s'engage à :

- ne déposer aucun objet, paquet ou effet mobilier, ni faire aucun déballage dans les parties communes de l'Immeuble,
- ne faire aucune installation de stores, bannes, marquises, vérandas, ou tout objet en saillie sans le consentement écrit du Bailleur,
- n'installer aucun panneau mobile, tente ou étalage sur le trottoir ou la galerie bordant l'Immeuble.

- 6.8 Par dérogation à l'article 6.8 des conditions générales, le Preneur pourra apposer une enseigne sur le toit de l'Immeuble, après avoir obtenu l'autorisation expresse et écrite du Bailleur, ou de son représentant, sur les conditions de fixation et d'alimentation liées à cet élément sans préjudice de l'obtention des autorisations administratives nécessaires dont il devra justifier au Bailleur, et à condition de respecter toutes dispositions légales ou réglementaires sur la publicité, les enseignes et pré-enseignes, et à acquitter les taxes qui pourraient être dues.

Le Preneur garantira le Bailleur de toutes les conséquences pouvant résulter de la non observation de ces règles.

Le Preneur devra, en outre, en fin de jouissance, et avant son départ effectif, procéder au démontage de cette enseigne installée et remédier aux dégradations éventuelles survenues à l'occasion de la pose et/ou du démontage de la dite enseigne, le tout à ses frais exclusifs.

- 6.9 Il est expressément convenu entre les Parties que tous les travaux d'aménagement réalisés par le Preneur seront sa propriété pendant toute la durée du présent bail.

En conséquence, le Preneur pourra procéder à l'amortissement de ces travaux d'aménagement, ces travaux étant considérés comme des immobilisations dans ses livres.

Le sort de ces aménagements étant réglé par l'article 19 des conditions générales du bail et l'article 12.14 des conditions particulières.

12.5 L'Article 7 « Environnement » est modifié comme suit

- 7.1 AMIANTE : ce paragraphe est complété comme suit :

Le Bailleur s'engage à remettre au Preneur à l'achèvement de ses travaux, sans délai, une attestation de conformité Amiante. Cette attestation sera ajoutée en annexe 6.2 dès qu'elle sera réalisée.

- 7.6 Etat des risques naturels, technologiques et sismiques et Diagnostic de Performance Energétique : le dernier alinéa de ce paragraphe est supprimé et modifié comme suit :

Le Bailleur s'engage à remettre au Preneur à l'achèvement de ses travaux, sans délai, un Diagnostic de Performance Energétique, établi conformément aux dispositions de l'article R.134-5 du Code de la construction de l'habitation. Ce diagnostic sera ajouté en Annexe 6.1 dès qu'il sera réalisé.

- 7.7 HQE EXPLOITATION : ce paragraphe est rajouté

Le Bailleur se réserve la possibilité de proposer une démarche HQE Exploitation à compter de la livraison de l'immeuble, concernant les parties communes et les parties privatives des preneurs qui le souhaiteraient.

12.6 Le paragraphe 8.3 de L'Article 8 « Assurances » des conditions générales est modifié comme suit :

Le Preneur assurera les risques propres à son exploitation.

Il devra assurer et maintenir assurés contre l'incendie, le vol, le dégât des eaux, les courts-circuits, l'explosion notamment, tous les aménagements qu'il aura pu apporter aux Locaux, les objets mobiliers et matériels ou immatériels lui appartenant, tous dommages immatériels consécutifs à un sinistre.

Il devra souscrire une police d'assurance responsabilité civile garantissant les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile qu'il peut encourir, à raison des dommages corporels, matériels et immatériels causés aux voisins et aux tiers en général.

Les assurances souscrites par le Preneur devront prévoir que leur résiliation ne pourra produire effet que quinze jours après notification par les assureurs du Preneur au Bailleur.

12.7 L'article 9.1 des conditions générales « SOUS- LOCATION » est remplacé par:

Le Preneur occupera personnellement les Locaux. Il s'interdira de sous-louer, de donner en location-gérance ou de prêter à des tiers, tout ou partie desdits Locaux, sous quelque prétexte que ce soit et sous quelque forme que ce soit, même temporairement et à titre gratuit et précaire, ainsi que d'y domicilier toute personne physique ou morale.

Toutefois, le Preneur est autorisé à sous-louer jusqu'à la totalité des Locaux Loués à des sociétés liées au Preneur par des liens de participation tels que définis aux articles L. 233-1 ou L. 233-3 du Code de commerce.

Ces liens de participation devront être maintenus pendant toute la durée de la sous-location consentie. Dans le cas où ils disparaîtraient, la sous-location serait immédiatement résiliée, de plein droit, l'autorisation consentie par le Bailleur étant alors caduque.

Dans tous les cas, le Preneur demeurera seul redevable du paiement de l'intégralité du loyer à l'égard du Bailleur et seul responsable de l'exécution des charges et conditions du Bail, le sous-bail éventuel n'ayant d'effet que dans le cadre des droits détenus par le Preneur du chef des présentes. Il est rappelé que les Locaux Loués forment un tout indivisible et, qu'en conséquence le sous-locataire ne pourra opposer au Bailleur aucun droit à maintien dans les lieux ni à renouvellement. Il s'ensuit que la sous-location sera consentie aux risques et périls du Preneur qui s'engage à faire son affaire personnelle de l'éviction de tout sous-locataire.

Il est également rappelé que le Bailleur demeure un tiers à la sous-location.

Le Preneur s'engage à faire renoncer expressément le sous locataire, dans l'acte de sous-location, à tout recours ou action contre le Bailleur principal et/ou ses mandataires.

Le Preneur s'engage également à garantir le Bailleur principal et/ou ses mandataires de toutes les conséquences, notamment pécuniaires, d'une action éventuelle de ses sous-contractants à leur encontre.

Le Preneur devra s'assurer que le sous-locataire dispose des couvertures d'assurance de même qualité que les siennes, et prendre toutes les dispositions pour que le sous-locataire soit à même d'en justifier à première demande du Bailleur et pour la première fois lors de la signature du sous-bail.

Il devra également s'assurer que les contrats d'assurance du sous-locataire comportent une clause de renonciation à recours contre le Bailleur et ses assureurs.

Les charges et conditions du sous-bail devront être compatibles avec l'ensemble de celles stipulées au Bail principal. En cas d'incompatibilité, ce sont les clauses du Bail principal qui prévaudront.

Le Preneur informera le Bailleur de son intention de consentir une sous-location au moins 30 jours avant la date prévue pour la signature de la sous-location, en lui transmettant par lettre recommandée avec accusé de réception une copie du projet de sous-location ainsi qu'un justificatif des liens de participation l'unissant au sous-locataire et en l'invitant à concourir à l'acte conformément à l'article L. 145-31 du Code de commerce.

JCT

Toutefois, par dérogation au paragraphe précédent, la sous-location aux sociétés suivantes est d'ores et déjà acceptée par le Bailleur sans que le formalisme décrit dans le paragraphe ci-dessus ne soit nécessaire :

- ASF
- ESCOTA
- ARCOUR
- VINCI Autoroutes et ses filiales
- VINCI ENERGIES IDF CONTRACTING
- SERA
- RTFM

En tout état de cause, l'acte de sous-location devra obligatoirement reproduire *in extenso* le texte des paragraphes précédents de telle sorte que le sous-locataire soit clairement informé de ce que les Locaux loués formant un tout indivisible dans la commune intention des Parties, il ne dispose d'aucun droit direct opposable au Bailleur, l'expiration ou la résiliation du Bail entraînant immédiatement et de plein droit celle du sous-bail.

Le Bailleur autorise le Preneur à fixer le siège social administratif d'une ou des sociétés appartenant au groupe VINCI dans les Locaux loués pendant toute la durée du Bail et ce dès sa prise d'effet, sans qu'elle ne puisse jamais être assimilée à une sous-location. Etant entendu que ladite domiciliation prendra automatiquement fin en cas de résiliation de la location quelle qu'en soit la cause. Etant également entendu que la responsabilité du propriétaire ne saurait être recherchée pour quelque raison que ce soit du fait de cette domiciliation.

12.8 L'article 9.2 des Conditions générales « CESSION » est remplacé par :

Le Preneur ne pourra céder son droit au présent Bail, sans l'autorisation expresse et par écrit du Bailleur, à moins que ce ne soit à l'acquéreur de son fonds de commerce ou de son entreprise, après avoir obtenu l'agrément du Bailleur sur la personne du cessionnaire.

Le Bailleur ne pourra s'opposer à la cession que dans l'hypothèse où le cessionnaire ne présente pas de garanties de solvabilité suffisantes.

Par dérogation à ce qui précède, le Preneur est autorisé à céder son droit au Bail seul à toute société contrôlée directement ou indirectement par le Preneur, au sens de l'article L233-1 et L 233-3 du Code de Commerce et à toute société, filiale directe ou indirecte de VINCI Autoroutes.

Le Preneur demeurera garant et répondant solidaire du cessionnaire pour le paiement des loyers, charges, accessoires, réparations de toutes sortes et plus généralement et l'exécution des charges et conditions du Bail ainsi que du paiement de tous dommages et intérêts et/ou indemnité d'occupation consécutifs à la violation de l'obligation de restitution. La garantie cessera de plein droit après l'expiration de la durée du bail (la durée du bail est de 9 ans maximum après sa date d'effet qui sera définie dans un avenant au moment de la mise à disposition desdits locaux), sauf en cas de maintien dans les lieux par le Preneur.

Aucune cession ne pourra être faite si le Preneur n'est pas entièrement à jour des loyers charges et accessoires exigibles.

Le Bailleur sera appelé à la cession qui devra être faite par acte authentique et dont une copie exécutoire lui sera remise, sans frais, pour lui servir de titre exécutoire, tant contre ledit cessionnaire que contre le cédant.

En outre tous les titulaires successifs du présent Bail seront tenus solidairement entre eux au profit du Bailleur des obligations nées du Bail et ce dans les mêmes conditions que ce qui précède.

12.9. L'article 11 «LOYER», est remplacé par :

Le loyer défini aux Conditions Particulières est payable d'avance par trimestre, les 1^{er} janvier, avril, juillet et octobre, le premier paiement devant être effectué au terme de la période de franchise prévue à l'article 5.3 des présentes conditions.

Les loyers seront payables entre les mains du Bailleur ou de son mandataire par virement.

Le mandataire s'engage à expédier au minimum quinze(15) jours avant la date d'échéance la facture correspondante.

12.10. L'article 12 2 «FISCALITE et IMPOTS », est remplacé par

Il devra rembourser au Bailleur, la quote-part de tous Impôts correspondant aux Locaux, et notamment la taxe de balayage et d'enlèvement des ordures ménagères, la taxe foncière augmentées des frais de rôle ou frais de gestion, taxe sur les bureaux et les emplacements de stationnement conformément aux dispositions de l'article 31 de la loi de finances rectificative n° 2010-1658 du 29 décembre 2010 au prorata des mètres carrés loués, ainsi que tous droits ou taxes qui pourraient ultérieurement venir remplacer ceux existants ou s'y ajouter, ou devenir exigibles pour quelque raison que ce soit, de telle sorte que le loyer payé soit net de tous droits, impôts et taxes pour le Bailleur. Le bailleur fournira les justificatifs gratuitement.

En cas d'arrivée ou de départ en cours d'année, les impôts grevant les Locaux seront supportés par le Preneur au prorata du temps qu'il aura effectivement passé dans les Locaux, au cours de l'exercice concerné.

12.11. L'article 12.3 «CHARGES» est remplacé par :

Les charges visées en 12.1 et 12.2 comprendront notamment, sans que cette énumération soit limitative :

- les frais de nettoyage, d'entretien et de réparation des parties communes en ce compris le nettoyage de façade, à l'exception des grosses réparations visées par l'article 606 du Code civil limitativement énumérées, et de celles visées à l'article 12.3 des conditions particulières,
- les frais d'élimination et de tri des déchets communs,
- les frais d'entretien, des réparations et de renouvellement du matériel et de l'outillage nécessaires à la gestion et l'exploitation de l'Immeuble,
- les frais d'entretien, de maintenance, de contrôle et de réparation des ascenseurs, nacelles de nettoyage, des groupes électrogènes, de l'ensemble des installations techniques de climatisation – chauffage – renouvellement d'air et généralement de tous équipements nécessaires au bon fonctionnement de l'Immeuble,
- les frais d'acquisition et de renouvellement de la décoration végétale ou de petit mobilier ainsi que les frais d'entretien des espaces verts intérieurs et extérieurs,
- les dépenses y compris, charges sociales et charges annexes, du personnel affecté à l'Immeuble, et notamment au gardiennage, à la surveillance, au

- nettoyage, à la sécurité ou à la maintenance des installations ou les frais entraînés par le recours à des entreprises extérieures à ces titres,
- les frais d'éclairage, de chauffage ou de réfrigération, de ventilation et d'une façon générale toute consommation de fluides quel qu'ils soient,
- la rémunération de l'administrateur de biens chargés de la gestion locative et technique de l'Immeuble, du syndic de copropriété, du Directeur d'Association Foncière Libre ou d'Association Syndicale Libre.
- les primes des polices d'assurances visées ci-dessus.

Concernant la ventilation de la consommation électrique privative, il est convenu entre les parties que celle-ci se fera sur la base des consommations réelles comptées au niveau des points de sous comptage individuels réparti à chaque interface installation commune/installation privative. Ces consommations n'étant pas connues lors du premier trimestre d'occupation effective des Locaux loués par le Preneur, un réajustement du montant de la provision concernant ce montant sera effectué par le gestionnaire du site sur la base du premier relevé effectué.

12.12. L'article 13.5 «CHARGES», est complété par:

Le Bailleur ou son représentant fera ses meilleurs efforts pour que la régularisation des charges soit réalisée dans une période de 6 mois après la clôture de l'exercice précédent et devra fournir les justificatifs gratuitement sur demande du Preneur.

12.13. L'article 14 «INDEXATION», paragraphe 7 est remplacé par:

En cas de suppression, au cours du Bail, de l'indice retenu, il sera remplacé par un nouvel indice déterminé d'un commun accord entre les Parties, ou à défaut, par un expert choisi par les Parties. Les frais d'expertise seront supportés à 50% par le Preneur et à 50% par le Bailleur.

12.14. L'article 19 «RESTITUTION DES LOCAUX», est remplacé par :

19.1 Le Preneur est tenu de restituer les Locaux en **bon** état d'entretien et de réparation. Il devra, à cet égard, effectuer avant son départ toutes les réparations mises à sa charge par le Bail et restituer les Locaux entièrement libres de tout mobilier, agencement, câblage et autres qui n'auraient pas fait accession au Bailleur en vertu de l'option dont ce dernier dispose par application de l'article 6.5 des Conditions Générales du présent Bail.

19.2 Dès la délivrance du congé, soit dans les six mois précédant le départ des locataires :

- le Preneur devra laisser visiter les Locaux en vue de leur relocation tous les jours ouvrables entre 9 h et 12 h et entre 14 h et 18 h, moyennant un préavis de 24 heures.
- le Bailleur pourra, si bon lui semble, apposer un panneau de commercialisation dans les parties communes ou sur la façade de l'Immeuble,
- le Preneur devra, par ailleurs, moyennant un préavis de 2 jours ouvrés, autoriser les visites techniques des représentants du Bailleur, architectes et entreprises notamment, pour leur permettre de dresser un état des travaux de remise en état à exécuter par le Preneur afin de permettre à celui-ci de restituer les Locaux en parfaite conformité avec ses obligations contractuelles, et de dresser la liste des travaux de remise en état primitif souhaités par le

Bailleur. Le Bailleur fera alors établir des devis comportant le descriptif des travaux en résultant ainsi que les temps de réalisation nécessaires.

- D'ores et déjà il est convenu que les parties se réuniront dans les locaux 4 mois avant le départ du Preneur, et le Bailleur indiquera au Preneur suite à cette réunion, les éventuels travaux qu'il estime nécessaires en vertu du présent bail.
- De même, un état des lieux de sortie sera réalisé entre les parties à la date d'effet du congé donné et/ou de la remise des clés, le Bailleur étant présent ou représenté par son mandataire sur place et par un huissier de justice dont les frais seront répartis à part égale entre le Bailleur et le Preneur.

Les Parties disposeront d'un délai d'un mois pour se mettre d'accord sur les descriptifs, devis et délais. Le Preneur s'engage à restituer les Locaux après complète réalisation des travaux ainsi définis.

Il pourra encore restituer les Locaux en l'état, à charge pour le Bailleur de faire lui-même les travaux définis, aux frais du Preneur qui devra payer une indemnité d'occupation pendant le temps nécessaire à leur réalisation. Toutefois, pour bénéficier de cette option, le Preneur devra en avoir informé le Bailleur dans le mois suivant l'établissement de l'accord sur devis et descriptif et durée prévisible des travaux.

A défaut d'accord entre les Parties sur la nature et le prix des travaux à réaliser à la charge du Preneur ou à défaut d'exécution des travaux acceptés par le Preneur, un état des lieux contradictoire sera dressé lors du départ du Preneur.

Le Bailleur demandera alors la désignation d'un expert aux fins de recueillir son avis sur les travaux mis à la charge du Preneur et leur coût.

L'état des lieux de sortie comportera notamment un certificat de la conformité des installations à l'issue du Bail, particulièrement les équipements électriques et les exutoires de fumée.

Dans ce cas, une indemnité d'occupation en sus du loyer restera due par le Preneur pendant toute la période nécessaire au règlement du litige et à la remise en état des Locaux, sur la base de la moitié du dernier loyer facturé.

- 19.3 Si après avoir délivré congé des Locaux ou exercé, son droit d'option, le Preneur se maintient provisoirement dans les Locaux, avec l'autorisation du Bailleur, le Preneur devrait verser au Bailleur une indemnité d'occupation égale au montant du dernier loyer facturé.

Si le Preneur se maintient dans les Locaux, sans l'autorisation du Bailleur, le Preneur devrait verser au Bailleur une indemnité d'occupation égale au montant du dernier loyer facturé augmenté de 50%.

En outre, le Preneur et tous occupants de son chef pourront être expulsés en vertu d'une simple ordonnance de référé.

Il est expressément précisé que les deux situations qui précèdent ne sauraient conférer, au Preneur, un droit durable.

- 19.4 Le dépôt de garantie sera restitué au Preneur après complète réalisation des travaux, arrêté des comptes, justificatif du paiement de toutes ses charges et contributions, notamment auprès de l'administration fiscale.

12.15. Le 3^{ème} paragraphe de l'Article 21 «PROCEDURE COLLECTIVE» des conditions générales, est supprimé

12.16. L'article 22 «CLAUSE RESOLUTOIRE ET SANCTIONS», est remplacé par

A défaut de paiement d'un seul terme ou fraction de terme de loyer ou indemnité d'occupation et/ou accessoires à leur échéance ou à défaut d'exécution d'une seule des conditions et obligations du Bail ou des dispositions résultant de la loi, d'une décision de justice, du règlement général de Immeuble ou du règlement de copropriété et un mois après un simple commandement de payer ou une mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception visant la présente clause, ledit Bail sera résilié de plein droit si bon semble au Bailleur, même en cas de paiement ou d'exécution postérieure à l'expiration du délai ci-dessus.

Compétence est, en tant que de besoin, attribuée au juge des référés pour constater le manquement, le jeu de la présente clause, et prescrire l'expulsion du Preneur.

En cas d'inobservation par le Preneur des obligations mises à sa charge, le Bailleur aura la faculté distincte, 30 jours après une simple notification par lettre recommandée avec accusé de réception restée sans effet, de faire exécuter l'obligation qui n'a pas été respectée par toute entreprise de son choix, aux risques et frais du Preneur.

Les frais en résultant s'ajouteront de plein droit au premier terme suivant.

A défaut de paiement de quelque somme restant due en vertu du présent Bail ou de ses suites, le montant de chaque échéance restant en tout ou partie impayée sera, à l'expiration d'un délai de 15 jours à compter de cette échéance majorée forfaitairement du taux Euribor 3 mois plus 400 point de base à titre de pénalité et, sans préjudice de l'application éventuelle de la clause résolutoire.

De convention expresse, cette pénalité s'appliquera de plein droit à l'expiration du délai mentionné ci-dessus sans qu'il y ait lieu de notifier une quelconque mise en demeure.

En outre, toute somme due en vertu du présent Bail qui ne serait pas payée à son échéance exacte, porterait intérêt au taux de l'intérêt légal majoré de 3 points, sans qu'aucune mise en demeure préalable ne soit nécessaire, le Preneur se trouvant en demeure par le seul effet de la survenance du terme.

Tous frais de procédure, sommation, poursuites ou mesures conservatoires ainsi que tous frais de levée d'état et de notification qui pourraient être nécessaires par obligation des articles L. 141-5 et suivants et en particulier L. 143-2 du Code de commerce, seront mis à la charge du Preneur et facturés sur le terme suivant.

Il est expressément convenu entre les Parties que l'imputation des paiements effectués par le Preneur se fera selon les priorités suivantes :

- 1 frais de commandement et de recette,
- 2 majoration forfaitaire de du taux Euribor 3 mois plus 400 point de base pour pénalité,
- 3 intérêts contractuels,
- 4 réajustement de dépôts de garantie,
- 5 paiement des charges courantes, et réajustement,
- 6 paiement des loyers courants,
- 7 paiement des charges, loyers ou indemnités d'occupation ayant fait l'objet du commandement visant la clause résolutoire.

En cas de résiliation ou d'expulsion, le dépôt de garantie et les loyers payés d'avance, s'il y en a, demeureront acquis au Bailleur à titre d'indemnité, sans préjudice de plus amples dommages et intérêts et des dispositions de l'article 1760 du Code civil.

En outre, dès la résiliation, le Preneur sera débiteur de plein droit jusqu'à la reprise de possession des lieux par le Bailleur d'une indemnité d'occupation fixée forfaitairement dès à présent à deux fois le montant du loyer en principal en vigueur à la date de ladite résiliation, outre tous accessoires du loyer.

12.17. L'article 24 «FRAIS – ENREGISTREMENT - HONORAIRES», est remplacé par :

Chacune des parties conserve à sa charge les frais liés à l'établissement du bail.

12.18. L'article 25.1 «RESTAURANT INTER ENTREPRISES», est remplacé par :

Si l'Immeuble dans lequel se situent les Locaux est doté d'un Restaurant Inter-Entreprises (RIE), les locataires de l'Immeuble sont obligatoirement membres de la structure mise en place pour assurer le fonctionnement du restaurant que celle-ci soit de type associatif ou soit de type groupement conventionnel et leur adhésion à celle-ci perdurera tant qu'ils conserveront la qualité de locataire.

Le Preneur disposera d'un droit d'accès à ce RIE, dans les conditions suivantes :

L'utilisation du RIE sera réservée à la fourniture de repas à consommer sur place par le personnel des utilisateurs de l'Immeuble et leurs invités, à l'exclusion de toutes autres utilisations. Le Preneur s'oblige, pendant toute la durée du Bail, à utiliser le RIE conformément à sa destination.

Pour pouvoir bénéficier des prestations attachées au RIE, le Preneur déclare qu'il adhérera :

- à la structure mise en place en vue d'assurer la gestion du RIE en conformité à la réglementation fiscale : (annexes : Statuts de la structure de gestion et Bulletin d'adhésion à la structure de gestion.)
- et au contrat de prestation de restauration ;

et qu'il supportera les frais mis par ces diverses conventions à la charge des utilisateurs.

Pour le cas où une sous-location, ou une location-gérance ou une mise à disposition des Locaux serait autorisée par le Bailleur, le(s) sous-locataire(s), locataire-gérant(s) ou bénéficiaire(s) de la mise à disposition devront adhérer de la même façon à la structure de gestion et au contrat de prestations de restauration, en signant un bulletin d'adhésion. . Le Preneur restera néanmoins, dans ce cas, garant solidaire du paiement de toutes les sommes (redevance, cotisations, charges, etc) afférentes au RIE, dues par tout sous-locataire, locataire-gérant ou bénéficiaire d'une mise à disposition, à l'organe chargé de la gestion du restaurant interentreprises, au Bailleur et/ou gestionnaire du RIE, et ce pendant toute la durée du Bail et de ses renouvellements.

De même, en cas de cession par le Preneur, de son droit au Bail, y compris dans le cadre de la cession de son fonds de commerce, le Preneur restera garant solidaire du paiement de toutes les sommes (redevance, cotisations, charges, etc) afférentes au RIE, dues par son cessionnaire, au Bailleur et/ou au gestionnaire du RIE et ce pendant toute la durée du Bail.

Les cessionnaires successifs du Bail devront nécessairement adhérer à la structure de gestion et au contrat de prestation de restauration des utilisateurs du RIE en signant un bulletin d'adhésion.

Les charges du RIE sont décrites dans l'annexe 9.

Le Preneur et le Groupement des utilisateurs, lors de réunion organisées à cet effet, valideront ensemble le budget annuel de charges RIE ainsi que les éventuels travaux hors entretien courant qui seraient à la charge des locataires. Ils prendront toutes dispositions pour optimiser ces charges.

Le Preneur restera solidaire jusqu'à la fin du bail, à savoir prévisionnellement jusqu'au 30 juin 2022.

Les Parties sont convenues que dans l'hypothèse où des locaux de bureaux situés dans l'immeuble « Seine Way » seraient vacants, le Bailleur contribuera, pendant la période de vacance aux charges du RIE pour les locaux vacants dans les conditions suivantes :

- les charges du RIE seront réparties entre les membres du groupement utilisateurs du RIE à hauteur du nombre de repas servis à leurs convives,
- le Bailleur prenant à sa charge le solde, en prenant en compte comme base de répartition l'effectif théorique de capacité du RIE soit 1.350 convives par jour.

En tout état de cause, la prise en charge par le Bailleur ne s'appliquera plus si le taux d'occupation des surfaces de bureaux situées dans l'immeuble est supérieur ou égal à 50%.

12.19. SERVICES PROPOSES

L'Immeuble dans lequel se situent les Locaux comporte des locaux dédiés à diverses prestations de services, tels que salle de fitness, conciergerie, sans que cette liste soit exhaustive, à l'usage du personnel des utilisateurs de l'Immeuble, le Preneur supportera, en sus des charges visées aux Conditions Particulières, sa quote-part des charges afférentes à la gestion, à l'équipement et au fonctionnement des locaux affectés aux prestations de services.

12.20. PASSERELLE AU 1^{ER} ETAGE

A la demande du Preneur, une étude de réalisation d'une passerelle couverte fermée reliant le R+1 des bâtiments C et F sera réalisée aux frais du Bailleur, qui fera ses meilleurs efforts, en ce compris l'ensemble des démarches nécessaires auprès des autorités compétentes pour l'obtention des autorisations administratives nécessaires. La surface locative créée sera ajoutée aux surfaces ci-dessus indiquées.

En cas de refus des autorisations administratives pour une passerelle fermée, le Bailleur fera ses meilleurs efforts, en ce compris l'ensemble des démarches nécessaires auprès des autorités compétentes pour l'obtention des autorisations administratives afin de rechercher une solution de passerelle non fermée ou une autre solution pour permettre une circulation horizontale dans le bâtiment.

JCT

ANNEXES :

- Annexe 1 – Coordonnées bancaires du Bailleur
- Annexe 2 – Modèle d'avenant (Date de prise d'effet du bail)
- Annexe 3 – Modèle de Garantie Bancaire Première Demande
- Annexe 4 – Annexe Environnementale
 - Annexe 4.1 – Annexe 1
 - Annexe 4.2 – Annexe 2 : Inventaire des équipements
 - Annexe 4.3 – Annexe 3 : Cheminement des déchets
- Annexe 5 – Futurs mètres du géomètre (à fournir trente jours avant la date d'effet du bail) et définition de la surface locative
- Annexe 6 – Diagnostics
 - Annexe 6.1 – Diagnostic Performance Energétique (à ajouter après travaux Bailleur)
 - Annexe 6.2 – Attestation Amiante (à ajouter après travaux Bailleur)
 - Annexe 6.3 – Etat des Risques Naturels et Technologiques
- Annexe 7 – Tableau des Charges
- Annexe 8 - Charges
- Annexe 9 – Tableau des Charges RIE
- Annexe 10 – Minute de PV d'entrée dans les lieux
- Annexe 11 – Bail précaire pour les 30 places de stationnement

BNP PARIBAS REAL ESTATE
PROPERTY MANAGEMENT FRANCE
Jean-Claude TANGUY

LE BAILLEUR

Fait en trois exemplaires à **Sim**
Le **6 juillet 2012**

LE PRENEUR

DIRECTION GÉNÉRALE
DES SERVICES TECHNIQUES

ADS/PG
postes 6115 à 6118

ARRETE N° 94/540 PORTANT NUMEROTATION D'UN BATIMENT A USAGE
DE BUREAUX, SITUE ENTRE LA RUE LOUIS BLÉRIOT, LA RUE DES FRÈRES
CAUDRON ET LE QUAI GIQUEL, DANS LA ZAC RUEIL 2000.

Le Maire de RUEIL-MALMAISON,

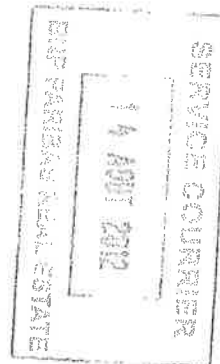
VU le Code des communes et notamment les articles L 131-12 et R 131-5,

CONSIDERANT que l'édification par la SINVIM du bâtiment à usage de
bureaux situé entre la rue Louis Blériot, la rue des Frères
Caudron et la quai Giquel, dans la ZAC RUEIL 2000, arrive à
son terme et qu'il convient donc de procéder à sa
numérotation,

ARRETE

ARTICLE 1 : la numérotation est fixée comme suit :

- Hall D2 : 10, rue Louis Blériot
- Hall D1 : 12, rue Louis Blériot
- Hall B1 : 14, rue Louis Blériot
- Hall C1 : 16, rue Louis Blériot
- Hall C2 : 2, rue des Frères Caudron
- Hall B2 : 4, rue des Frères Caudron
- Hall A1 : 6, rue des Frères Caudron
- Hall A2 : 8, rue des Frères Caudron
- accès livraisons : 10, rue des Frères Caudron.



ARTICLE 2 : Toutes autorités administratives, les Chefs de service, les Agents de la Force Publique compétents, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

FAIT à RUEIL-MALMAISON, le 02 mars 1994



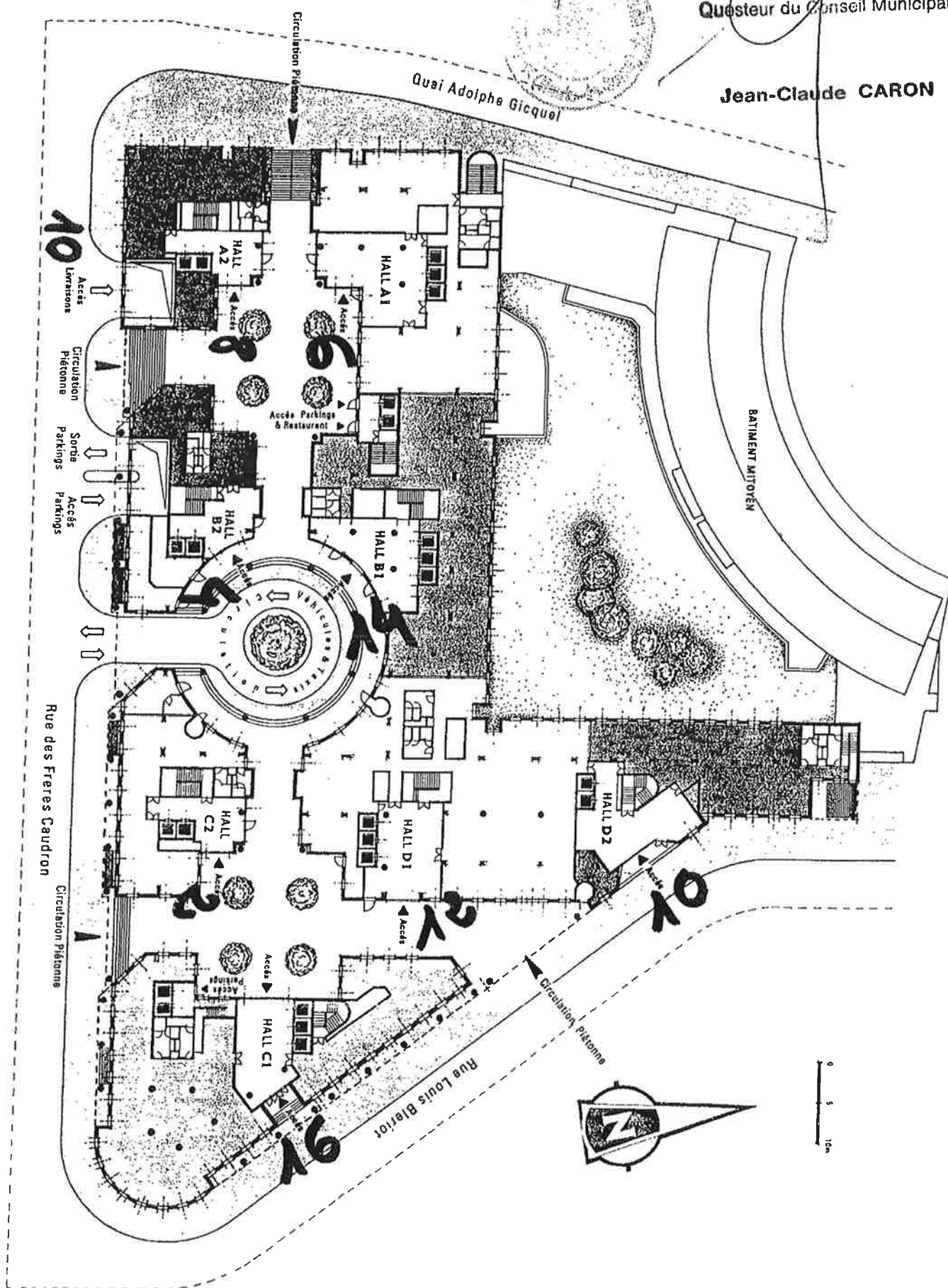
Le Maire-Adjoint
Questeur du Conseil Municipal

Jean-Claude CARON

NB : le bénéficiaire d'un arrêté qui désire contester la décision peut saisir le Tribunal Administratif compétent d'un recours contentieux dans les deux mois à partir de la notification de la décision contestée. Il peut également saisir le Maire d'un recours gracieux. Cette demande prolonge le délai de recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse (au terme d'un délai de quatre mois, le silence du Maire vaut rejet implicite).

A circular postmark from Paris, France, dated 1871. The text "PARIS" is at the top, "FRANCE" is at the bottom, and "1871" is in the center. The word "Gicquel" is written diagonally across the bottom of the stamp.

Jean-Claude CARON



Stade Bordeaux Atlantique

Société par Actions Simplifiée au capital de 9.941.027 euros

Siège social : 12-14, rue Louis Blériot, 92500 Rueil-Malmaison

535 010 276 RCS NANTERRE

STATUTS

Edition du 22 décembre 2016

Copie certifiée conforme

Le Président



Bernard HAGELSTEEN

ARTICLE 1

FORME

La société par actions simplifiée (la « **Société** ») est constituée et existera entre les propriétaires des actions existantes et de celles qui seraient créées ultérieurement.

Elle sera régie par les lois en vigueur et par les présents Statuts. Elle peut, à tout moment, comprendre un ou plusieurs Associés.

ARTICLE 2

OBJET

La Société a pour objet, directement ou indirectement :

- toutes opérations techniques, industrielles, financières ou commerciales concernant la conception, le financement en tout ou partie, la construction, l'entretien, la maintenance et l'exploitation (hors rencontres sportives du Club Résident et autres activités de service public) du Stade Bordeaux Atlantique ;
- toutes opérations commerciales, industrielles, financières, mobilières et immobilières se rattachant directement ou indirectement à l'objet social de nature à favoriser et développer l'activité de la Société.

ARTICLE 3

DENOMINATION

La Société a pour dénomination sociale : « Stade Bordeaux Atlantique ».

Les actes et documents émanant de la Société et destinés aux tiers doivent notamment indiquer la dénomination sociale précédée ou suivie immédiatement et lisiblement des mots « société par actions simplifiée » ou des initiales « S.A.S. », et de l'énonciation du montant du capital social.

ARTICLE 4

SIEGE SOCIAL

Le siège social est fixé au 12-14, rue Louis Blériot, 92500 Rueil-Malmaison, France.

Le siège social peut être transféré dans le même département ou dans un département limitrophe sur décision du Comité de Surveillance sous réserve de sa ratification par les Associés.

ARTICLE 5

DUREE

La durée de la Société est fixée à 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

CAPITAL SOCIAL

Le capital social est fixé à la somme de neuf millions neuf cent quarante et un mille vingt-sept (9.941.027) euros, divisé en neuf millions neuf cent quarante et un mille vingt-sept (9.941.027) actions d'une valeur nominale de un (1) euro, libérées intégralement et toutes de même catégorie.

ARTICLE 7

LIBERATION DES ACTIONS

Les actions souscrites en numéraire lors d'une augmentation du capital social doivent être libérées lors de leur souscription dans les conditions légales.

ARTICLE 8

FORME DES ACTIONS ET MODALITES DE TRANSMISSION DES ACTIONS

8.1 Les actions sont nominatives.

La propriété des actions résulte de leur inscription au nom du ou des titulaires sur des comptes d'actionnaires tenus à cet effet par la Société dans les conditions et suivant les modalités prévues par la loi.

A la demande d'un Associé, une attestation d'inscription en compte lui sera délivrée par la Société.

8.2 La transmission des actions s'opère à l'égard de la Société et des tiers par un virement du compte du cédant au compte du cessionnaire sur production d'un ordre de mouvement.

Le Président, après avoir vérifié que la transmission n'entre pas en contravention avec les stipulations de l'article 10 des Statuts, procédera à ce virement dès réception de l'ordre de mouvement et, au plus tard, dans les trois (3) jours ouvrés qui suivent celle-ci.

L'ordre de mouvement est signé par le cédant ou son mandataire.

ARTICLE 9

CESSION ET TRANSMISSION DES ACTIONS

Pour les besoins du présent article, les termes :

"Cession", "Céder", désignent tout mode de transmission de la pleine propriété ou de tout droit démembré ou détaché d'un ou de plusieurs Titres, à titre gratuit ou onéreux, volontairement ou non, et notamment la vente, l'échange, la donation, l'apport, la location, la fusion et toutes opérations assimilées, la scission, toute opération entraînant une transmission universelle ou à titre universel de patrimoine d'un associé, l'attribution à titre de distribution d'actifs ou de liquidation, la constitution et la réalisation d'une sûreté ou garantie, la transmission par décès, la liquidation de communauté entre époux et, de manière générale, tout mode quelconque de transfert de Titres.

« **Documents de Financement** », désignent signifie les contrats de prêt ou crédit bancaire, de crédit-bail, de placement obligataire, de cession de créances, de couvertures de taux et de rehaussement de crédit, de garantie, (ou tout autre contrat portant sur des instruments et/ou des produits ou services en matière bancaire et financière) à conclure entre la Société et les Prêteurs pour la mise en place des Financements Privés Externes en ce compris la convention inter-créanciers conclue entre la Société, les Associés et les Prêteurs.

« **Financements Privés Externes** » désignent les financements (bancaires ou obligataires, senior ou mezzanine) ainsi que les instruments de couverture des taux contractés par le Titulaire auprès d'établissements financiers externes pour les besoins du financement de la conception et de la construction des ouvrages, ainsi que, dans le cas d'un financement sur bilan, les prêts d'associés non subordonnés. Ne sont pas inclus dans les Financements Privés Externes les prêts subordonnés d'associés.

« **Prêteurs** », désignent les établissements de crédit et les intervenants financiers concourant à la mise en place des Financements Privés Externes au profit du Titulaire.

"Titres", désigne les actions et toutes valeurs mobilières émises par la Société ou autres titres, droits cessibles, existants ou futurs, représentant ou donnant droit, de façon immédiate ou différée, conditionnelle ou non, par voie de conversion, d'échange, de souscription, de remboursement ou de quelque manière que ce soit, à une quote-part du capital social ou des droits de vote de la Société, ainsi que tout démembrement ou droit indivis sur ces Titres, et plus généralement toute valeur visée au chapitre VIII du Titre II du Livre II du Code de commerce.

"Société Affiliée" : désigne toute entité qui (i) est contrôlée directement ou indirectement par un Associé (ii) contrôle directement ou indirectement un Associé (iii) qui se trouve, directement ou indirectement, sous un même contrôle qu'un Associé (iv) tout véhicule d'investissement géré par un Associé ou par sa société de gestion ou par son associé commandité ou par toute entité visée aux (i) ; (ii) ou (iii). Pour l'application de cette définition, une société ou entité est considérée comme en contrôlant une autre lorsqu'elle détient directement ou indirectement une fraction du capital lui conférant la majorité des droits de vote dans les Assemblées Générales de cette société. La détention pouvant être directe ou indirecte, cela implique de faire masse des droits de vote qu'une société détient dans une autre et de tous ceux détenus par d'autres sociétés contrôlées directement ou indirectement par la première (étant entendu que le contrôle est déterminé en fonction d'une chaîne ininterrompue de contrôles successifs et non pas en procédant au produit des participations).

9.1 Respect des stipulations du Contrat de Partenariat ainsi que des Documents de Financement

Chacun des Associés s'engage à respecter les stipulations du Contrat de Partenariat et des Documents de Financement relatives à la stabilité de l'actionnariat.

9.2 Cessions libres

Sans préjudice de l'Article 9.1 ci-dessus, les Titres de la Société pourront être Cédés librement en cas de Cession à une Société Affiliée (les "Cessions Libres").

Toute Cession Libre devra faire l'objet d'une information préalable adressée à la Société un (1) mois au moins avant la date de cession envisagée, en indiquant le nombre de Titres devant être Cédés, l'identité du cessionnaire et la justification de sa qualité de Société Affiliée.

Sous réserve du respect des stipulations du Contrat de Partenariat et des Documents de Financement relatives à la stabilité de l'actionnariat, Les Titres pourront être cédés librement par un Associé à une Société Affiliée de cet Associé, étant convenu que, dans l'hypothèse où le cessionnaire perdrait la qualité de Société Affiliée (i) cette Société Affiliée s'engage à rétrocéder les Titres à l'Associé les lui ayant cédés, sauf à ce que l'Associé obtienne l'approbation de la cession à son ex-Affilié, , ce dont l'Associé cédant se porte fort, et (ii) l'Associé cédant s'engage dans ce cas à racheter les Titres de la Société Affiliée concernée dans l'hypothèse où cette dernière perdrait la qualité de Société Affiliée. Toute cession à une Société Affiliée devra faire l'objet d'une information préalable adressée à la Société un mois au moins avant la date de Cession envisagée, en indiquant le nombre de Titres devant être cédés, l'identité du cessionnaire et la justification de sa qualité de Société Affiliée.

Toute Cession autre qu'une Cession Libre est soumise aux articles 9.3 et 9.4 des présents statuts. Toutefois la constitution par chaque associé d'un nantissement sur les Titres qu'il détient au profit des établissements devant octroyer des facilités de crédit à la Société et/ou devant conclure les contrats de couverture de taux d'intérêt en vue de financer le projet constituant l'objet social, ainsi que la réalisation d'un tel nantissement par les créanciers bénéficiaires ne seront pas soumis aux dispositions des articles 9.3 et 9.4 ci-après.

9.3 Droit de préemption

1. Toute Cession des actions de la Société autre qu'une Cession Libre est soumise au respect du droit de préemption conféré aux Associés et ce, dans les conditions ci-après.

2. L'Associé cédant avise les autres Associés de son intention de céder tout ou partie de sa participation en mentionnant les cessionnaires envisagés (la « Notification Préalable ») ; dans les 15 jours suivant la Notification Préalable, l'Associé cédant notifie au Président de la Société, et à chacun des Associés par lettre recommandée avec demande d'avis de réception son projet de Cession (la « Notification de Cession ») mentionnant :

- la confirmation de la réception d'une offre de bonne foi portant sur l'acquisition de tout ou partie de ses actions ;
- le nombre d'actions concernées ;
- les informations sur le cessionnaire envisagé : nom, prénoms, adresse et nationalité ou s'il s'agit d'une personne morale dénomination sociale, siège social, numéro RCS, montant et répartition du capital, identité de ses dirigeants sociaux ;
- le prix et les conditions de la Cession projetée.

La date de réception par les Associés de la Notification de Cession fait courir un délai de 21 jours, à l'expiration duquel, si les droits de préemption n'ont pas été exercés en totalité sur les actions concernées, le cédant pourra réaliser librement la Cession projetée dans des conditions financières conformes à celles indiquées dans la Notification de Cession et sous réserve (si le cessionnaire envisagé n'est pas déjà Associé de la Société) des stipulations de l'article 9.4.3 ci-après.

3. Chacun des Associés (autres que l'Associé qui envisage de céder des actions) bénéficie d'un droit de préemption sur les actions faisant l'objet du projet de Cession. Ce droit de préemption est exercé par notification au Président de la Société, avec copie à chaque Associé. Cette notification est effectuée par lettre

recommandée avec demande d'avis de réception précisant le nombre d'actions que chaque Associé souhaite acquérir.

4. A l'expiration du délai de 21 jours prévu à la section 2 ci-dessus du présent article le Président de la Société doit notifier à l'Associé cédant, avec copie à chaque Associé, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception les résultats de la préemption.

Si les droits de préemption exercés sont supérieurs au nombre d'actions dont la Cession est envisagée, les actions concernées sont réparties par le Président de la Société entre les Associés qui ont notifié leur volonté d'acquérir au prorata de leur participation au capital de la Société et dans la limite de leurs demandes.

5. En cas d'exercice du droit de préemption, la Cession des actions devra être réalisée au profit des Associés préempteurs, qui s'engagent à acquérir ces actions libres de tout nantissement, charge ou droit quelconque et à reprendre les engagements de financement pris par l'Associé cédant au titre des Documents de Financement et non exécutés à la date de la Cession, dans les trente (30) jours calendaires au plus tard à l'expiration du délai de 21 jours suivant la Notification de Cession, moyennant le paiement du prix mentionné dans la Notification de Cession.

6. Sous réserve (si le cessionnaire envisagé n'est pas déjà Associé de la Société) des stipulations de l'article 9.4.3 ci-après, en l'absence de préemption dans les délais prévus par le présent article ou si les droits de préemption ne sont pas exercés pour la totalité du nombre d'actions dont la Cession est envisagée, les droits de préemption sont réputés n'avoir jamais été exercés et l'Associé cédant est libre de réaliser la Cession des actions qu'il souhaitait céder, sous réserve que cette Cession intervienne (i) au profit du cessionnaire et dans des conditions financières conformes à celles mentionnées dans sa Notification de Cession et (ii) dans un délai maximum soixante (60) jours calendaires de la réception de la notification des résultats de la préemption envoyée par le Président de la Société conformément à la section 4 ou 5 du présent article, selon le cas.

A défaut de réalisation de la Cession dans le délai mentionné, le cédant ne pourra procéder à la Cession sans suivre à nouveau la procédure de préemption.

Cet article ne sera pas applicable si la Société devient unipersonnelle.

9.4 Clause d'agrément

1. Hors cas de Cession Libre, les actions ne peuvent être cédées à un tiers qu'avec l'agrément préalable du Comité de Surveillance votant à la majorité des deux tiers du capital détenu; l'Associé cédant concerné ne prenant pas part au vote.

2. La demande d'agrément doit être notifiée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée au Président de la Société et aux Associés et indiquer le nombre d'actions dont la cession est envisagée, le prix de la cession, les noms, prénoms, adresse, nationalité de l'acquéreur ou s'il s'agit d'une personne morale, son identification complète (dénomination sociale, siège social, numéro RCS, montant et répartition du capital, identité de ses dirigeants sociaux). La Notification de Cession visée à l'article 9.4.1 vaut demande d'agrément.

3. Le Président de la Société dispose d'un délai de quinze (15) jours calendaires à compter de la réception de la demande d'agrément pour faire connaître au cédant la décision du Comité de Surveillance. Cette notification est effectuée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. A défaut de réponse dans le délai ci-dessus, l'agrément sera réputé acquis.

4. Les décisions d'agrément ou de refus d'agrément ne sont pas motivées.

5. En cas d'agrément, l'Associé cédant peut réaliser librement la Cession aux conditions notifiées dans sa demande d'agrément. La Cession des actions doit être réalisée dans le délai visé à la section 6 de l'article 9.4.1 ci-dessus : à défaut de réalisation de la Cession dans ce délai, l'agrément serait frappé de caducité.

6. En cas de refus d'agrément et sous réserve (i) que les actions n'aient pas été préemptées conformément à

l'article 10.4.1 ci-dessus et que (ii) la Société n'ait pas acquis les actions de l'Associé cédant, les Associés autres que l'Associé cédant sont tenus d'acquérir ou de faire acquérir les actions de l'Associé cédant par un ou plusieurs tiers dans les quinze (15) jours calendaires au plus tard à l'expiration du délai de vingt et un (21) jours suivant la Notification de Cession .

Si le rachat des actions n'est pas réalisé du fait de la Société ou du fait des autres Associés que l'Associé Cédant dans ce délai, l'agrément du ou des cessionnaires est réputé acquis.

Toutefois, l'Associé cédant s'engage de manière irrévocable à ne réaliser aucune Cession au profit d'un concurrent de l'un des autres Associés de la Société.

En cas d'acquisition des actions par la Société, celle-ci est tenue dans un délai de six (6) mois à compter de l'acquisition de les céder ou de les annuler.

Le prix de rachat des actions par un tiers ou par la Société sera égal au prix figurant dans la Notification de Cession ou, le cas échéant, à l'Equivalent en numéraire.

Les cessionnaires des actions du Cédant seront tenus de reprendre la totalité des engagements de financement pris par l'Associé cédant au titre des Accords de Financement et non exécutés à la date de la cession, la répartition entre eux desdits engagements étant proportionnelle au nombre d'actions du cédant leur revenant.

ARTICLE 10

DROITS ET OBLIGATIONS ATTACHES AUX ACTIONS

10.1 Chaque action donne droit, dans les bénéfices, l'actif social et le boni de liquidation, à une part proportionnelle à la quotité du capital qu'elle représente. En outre, elle donne droit de vote et à la représentation dans les décisions collectives des Associés dans les conditions légales et statutaires.

10.2 Le ou les Associé(s) ne supportent les pertes qu'à concurrence de leur apport.

Les droits et obligations attachés à l'action suivent le titre dans quelque main qu'elle passe.

La propriété d'une action emporte de plein droit adhésion aux Statuts de la Société et aux décisions collectives des Associés.

Chaque fois qu'il est nécessaire de posséder plusieurs actions pour exercer un droit quelconque, les titres isolés ou en nombre inférieur à celui requis ne donnent à leur porteur aucun droit contre la Société, les Associés ayant à faire leur affaire personnelle du groupement d'actions nécessaires.

ARTICLE 11

DIRECTION ET ADMINISTRATION DE LA SOCIETE

La Société est représentée à l'égard des tiers par un Président (personne physique ou morale), désigné par la collectivité des Associés.

La durée des fonctions du Président est fixée à 3 ans.

Les fonctions de Président prennent fin (i) soit par l'arrivée du terme de son mandat, (ii) soit par décès, (iii) soit par démission en respectant un délai de préavis d'un (1) mois, (iv) soit par la dissolution de la Société et, s'il s'agit d'une personne morale, par sa mise en redressement ou en liquidation judiciaire, ou en liquidation

amiable ou par l'ouverture d'une procédure de sauvegarde, (v) soit, si le Président est Associé de la Société, par la perte de sa qualité d'Associé, (vi) soit encore par sa révocation dans les conditions prévues par les Statuts.

Le Président est révocable ad nutum (sans nécessité de motif et sans indemnité) sur décision de la collectivité des Associés.

La collectivité des Associés fixe, le cas échéant, sa rémunération.

Lorsqu'une personne morale est nommée Président, les dirigeants de ladite personne morale sont soumis aux mêmes conditions et obligations et encourent les mêmes responsabilités civile et pénale que s'ils étaient Président en leur nom propre, sans préjudice de la responsabilité solidaire de la personne morale qu'ils dirigent.

Le Président est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir en toute circonstance au nom de la Société dans la limite de l'objet social et sous réserve des décisions relevant de la compétence ou de l'autorisation préalable du Comité de Surveillance ou de la collectivité des Associés que ce soit en vertu des présentes ou de la loi.

Dans les rapports avec les 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.

ARTICLE 12

COMITÉ DE SURVEILLANCE

La société est dotée d'un Comité de Surveillance composé au maximum de 6 membres titulaires et de 6 membres suppléants.

12.1 Désignation – Durée des fonctions

Les membres du Comité de Surveillance peuvent être des personnes physiques associées ou non de la Société ou des personnes morales, associées de la Société ou assurant la gestion financière d'un Associé de la Société. Lorsqu'une personne morale est nommée membre du Comité de Surveillance, les dirigeants de ladite personne morale sont soumis aux mêmes conditions que s'ils étaient membres du Comité de Surveillance en leur nom propre.

Les membres personnes morales du Comité de Surveillance sont représentés par leurs représentants légaux ou par toutes personnes physiques dûment mandatées.

Les membres du Comité de Surveillance et leur suppléant sont nommés par décision collective des Associés et peuvent être révoqués par ces derniers à tout moment. La décision de révocation des Associés n'a pas à être motivée.

Chaque Associé détenant directement ou indirectement, seul ou par l'intermédiaire d'une Société Affiliée, au moins 30 % du capital pourra être représenté au Comité de Surveillance.

La durée des fonctions des membres du Comité de Surveillance, qui sera identique pour tous les membres du Comité de Surveillance, sera fixée par décision des Associés lors de leur nomination ou de leur renouvellement.

En cas de décès, démission ou empêchement d'exercer ses fonctions d'une durée supérieure à deux mois, d'un des membres du Comité de Surveillance, il est pourvu à son remplacement par décision collective des Associés. Le membre remplaçant est désigné pour le temps restant à courir du mandat de son prédécesseur.

Le Comité de Surveillance désigne parmi ses membres son Président. Le Président du Comité de Surveillance

organise et dirige les travaux du Comité de Surveillance, dont il rend compte à la collectivité des Associés. Il veille au bon fonctionnement des organes sociaux et s'assure, en particulier, que les membres du Comité de Surveillance sont en mesure de remplir leur mission.

Le Président du Comité de Surveillance est désigné et révoqué dans les mêmes conditions que celles applicables pour sa fonction de membres du Comité de Surveillance et pour la durée de son mandat de membre du Comité de Surveillance.

12.2 Pouvoirs et missions du Comité de Surveillance

Le Comité de Surveillance délibère sur les grandes orientations stratégiques, économiques et financières de la Société, avant qu'elles ne soient mises en œuvre par le Président. Sous réserve des pouvoirs expressément attribués aux Associés et au Président et dans la limite de l'objet social, il se saisit de toute question intéressant la bonne marche de la Société et règle par ses délibérations les affaires qui la concernent.

Les décisions suivantes seront du ressort ou devront être soumises à l'approbation préalable du Comité de Surveillance et seront prises dès lors que des membres du Comité de Surveillance (présents, réputés présents ou représentés) représentant des Associés détenant plus des deux tiers du capital social auront voté favorablement :

- nomination du Directeur Technique et du Directeur Administratif et Financier ;
- création, transformation, acquisition ou liquidation de succursales, filiales, bureaux ou autres établissements distincts ;
- conclusion, modification significative ou résiliation des Documents de Financements ainsi que renonciation à tout droit important au titre de ces contrats ou décision concernant une éventuelle opération de refinancement ;
- autorisation de la conclusion d'emprunts autres que ceux prévus au titre des Documents de Financements ;
- autorisation de la conclusion et octroi de tout prêt, avance, caution, aval, garantie, nantissement ou toute autre sûreté consentie par la Société autres que ceux prévus au titre des Documents de Financements ;
- toute souscription, acquisition ou émission par la Société de parts, actions ou valeurs mobilières représentatives immédiatement ou à terme du capital social d'une entité ou société (autrement que dans le cadre d'opérations courantes de gestion de trésorerie) ;
- autorisation de l'embauche de toute personne non prévue au budget approuvé par le Comité de Surveillance et dont le coût annuel est supérieur à 100 000 euros ;
- autorisation de la résolution de toute réclamation et de tout litige par ou à l'encontre de la Société d'un montant supérieur à 100 000 euros ;
- conclusion, résiliation, modification significative ou renonciation à un droit important résultant du Contrat de Partenariat ;
- conclusion, résiliation, renonciation à un droit important résultant du ou des baux à construction relatif(s) au Programme Immobilier d'Accompagnement ;
- transfert du siège social dans le même département ou un département limitrophe, sous réserve de la ratification par décision collective des Associés ;
- conclusion, modification significative ou résiliation des Contrats de Promotion Immobilière, de Maintenance et d'Interface.
- autorisation préalable des conventions visées à l'article L. 227-10 du Code de Commerce non prévues

au budget global annuel de la Société ;

- arrêté des comptes et proposition d'affectation du résultat ;
- Appels de fonds dans le cadre des engagements de financement des Associés, y compris la fraction non libérée du capital social de la Société ;
- agrément de cessions de Titres autres que les cessions libres et dans le respect des dispositions du présent Pacte.
- approbation du budget global annuel de la Société ;
- autorisation de toute décision du Président représentant un engagement, un coût ou une responsabilité de la Société d'un montant supérieur à 80 000 euros HT et non prévu au budget annuel voté et approuvé par le Comité de Surveillance ou d'un montant tel que le montant cumulé annuel des dépenses engagées de la Société excède 200 000 euros HT des dépenses budgétées et approuvées par le Comité de Surveillance.

12.2 Révocation

Les membres du Comité de Surveillance peuvent être révoqués à tout moment et sans qu'il soit besoin d'un juste motif. La décision de révocation est prise par décision collective des Associés.

La révocation n'ouvre droit à aucune indemnisation.

12.3 Rémunération

Les membres du Comité de Surveillance ne sont pas rémunérés.

12.4 Réunion

Le Comité de Surveillance se réunira aussi souvent que l'intérêt de la Société l'exigera, sur convocation du Président du Comité de Surveillance, et au minimum 5 fois par an en Période de Construction et 3 fois par an en Période d'Exploitation.

A la demande de l'un quelconque des membres du Comité de Surveillance, le Président du Comité de Surveillance devra convoquer, dans les huit (8) jours suivant cette demande, une réunion du Comité de Surveillance. En cas de carence du Président du Comité de Surveillance, le membre du Comité de Surveillance qui aura sollicité la convocation du Comité de Surveillance, sera compétent pour procéder lui-même à la convocation du Comité et fixer l'ordre du jour.

Toute réunion du Comité de Surveillance devra être convoquée par le Président du Comité de Surveillance par tous moyens écrits, sur ordre du jour déterminé, en respectant un préavis de 15 jours sauf urgence ou accord de l'ensemble des membres du Comité de Surveillance sur un préavis plus court. Les réunions du Comité de Surveillance pourront se tenir dans un autre lieu que le siège social. Les réunions du Comité de Surveillance pourront également avoir lieu par voie de visioconférence ou de conférence téléphonique. Les membres du Comité de Surveillance participant aux réunions par voie de visioconférence ou de conférence téléphonique sont alors réputés présents aux dites réunions.

L'ordre du jour sera arrêté par l'auteur de la convocation. Il pourra être complété et/ou modifié en séance. L'auteur de la convocation devra joindre à la convocation les documents dont il disposera qui sont nécessaires pour l'appréciation par les membres du Comité de Surveillance des décisions ou informations qui seront soumises au Comité de Surveillance.

Les décisions du Comité de Surveillance peuvent également résulter du consentement écrit de tous les

membres du Comité de Surveillance exprimé dans un acte sous seing privé. Dans ce cas, l'acte doit comporter les noms de tous les membres du Comité de Surveillance et la signature de chacun d'eux et être reporté sur le registre des procès-verbaux.

Avec l'accord de l'ensemble des membres du Comité de Surveillance, les décisions du Comité de Surveillance peuvent également être prises par voie de consultation écrite (en ce compris toute consultation effectuée par télécopie ou par transmission électronique). Dans ce cas, le texte des décisions proposées ainsi que les documents nécessaires sont adressés par le Président à chaque membre du Comité de Surveillance, par tous moyens écrits en ce compris par télécopie ou par transmission électronique, le Président du Comité de Surveillance devant s'assurer de la réception dudit texte par les membres du Comité de Surveillance.

Les membres du Comité de Surveillance disposent d'un délai minimal de 5 jours à compter de la réception des projets de décisions, pour émettre leur vote. Le vote peut être émis par tous moyens écrits en ce compris par télécopie ou par transmission électronique. Tout membre du Comité de Surveillance n'ayant pas répondu dans le délai accordé aux membres du Comité de Surveillance pour répondre (s'il n'est pas précisé dans les projets de décisions, ce délai sera de 5 jours) est considéré comme s'étant abstenu. Si les votes de tous les membres du Comité de Surveillance sont reçus avant l'expiration dudit délai, la décision concernée sera réputée avoir fait l'objet d'un vote à la date de réception du dernier vote.

Les décisions du Comité de Surveillance font l'objet d'un procès-verbal établi et signé par le Président du Comité de Surveillance auquel est annexée chaque réponse des membres du Comité de Surveillance, et qui est immédiatement communiqué à la Société pour être conservé par elle

12.5 Délibérations

Le Comité de Surveillance ne pourra délibérer valablement sur première convocation que si des membres représentant des Associés détenant au moins 75 % du capital social sont présents. Pour le cas où le quorum ne serait pas atteint sur première convocation, une nouvelle réunion du Comité de Surveillance sera convoquée dans un délai de 5 jours, le Comité de Surveillance ne pouvant délibérer valablement sur deuxième convocation que si des membres représentant des Associés détenant au moins les deux tiers du capital social sont présents.

Les Membres du Comité de Surveillance représentant, seul ou à plusieurs, un Associé, disposent d'un droit de vote correspondant à la quote-part de détention de l'Associé qu'il(s) représente(nt), étant précisé que les membres du Comité de Surveillance représentant un Associé Défaillant ne pourront pas prendre part au vote.

Les décisions du Comité de Surveillance seront prises dès lors que des membres du Comité de Surveillance (présents, réputés présents ou représentés) représentant des Associés détenant les deux tiers du capital social auront voté favorablement.

Les délibérations du Comité de Surveillance seront constatées dans des procès-verbaux signés par le Président du Comité de Surveillance et au moins un membre du Comité de Surveillance.

Les décisions qui ne seront pas soumises à la règle de l'unanimité, sous réserves de celles, d'une part expressément attribuées par la loi à la collectivité des associés, et d'autre part prises par le Président en vertu des pouvoirs qui lui seront conférés, seront adoptés à la majorité calculée en fonction du pourcentage de participation des Associés au capital de la Société.

ARTICLE 13

DECISIONS COLLECTIVES DES ASSOCIES - FORMES ET MODALITES

13.1 Attributions

Sans préjudice des autres dispositions des Statuts et des attributions dévolues à la collectivité des Associés par la loi :

- une décision collective ordinaire des Associés est nécessaire pour les actes et opérations énumérés ci-dessous :

- nomination du Président - fixation le cas échéant de sa rémunération ;
- la révocation du Président sera décidée à la majorité simple des Associés (présents, réputés présents ou représentés) ;
- nomination et révocation des membres du Comité de Surveillance ;
- approbation des comptes annuels et affectation des bénéfices ou pertes ;
- émission d'obligations ;
- nomination des commissaires aux comptes ;
- ratification du transfert du siège social de la Société ;
- modification des Statuts (autre que les modifications pouvant résulter des décisions ci-dessous).

- une décision collective extraordinaire des Associés est nécessaire pour les actes et opérations énumérés ci-dessous :

- décision de dissoudre ou non la société suite à des pertes supérieures à la moitié du capital social ;
- augmentation, réduction ou amortissement du capital social ou création de nouveaux Titres ;
- transformation en une société d'une autre forme ;
- fusion, scission, apport partiels d'actifs soumis au régime des scissions ;
- dissolution, nomination du liquidateur, approbation des comptes de liquidation, clôture des opérations de liquidation ;
- changement de nationalité de la Société ;
- adoption, modification ou suppression de clauses statutaires visées aux articles L. 227-13, L. 227-14, L. 227-16 et L. 227-17 du Code de commerce ;
- augmentation des engagements des Associés.

13.2 Délibérations

13.2.1 Dispositions générales

En cas de pluralité d'Associés, les décisions de quelque nature qu'elles soient, sont prises soit en assemblée générale, soit par consultation écrite, soit par téléconférence téléphonique ou audiovisuelle. Elles peuvent également résulter d'un acte sous seing privé constatant les décisions unanimes des Associés.

Les droits de vote attachés aux actions sont proportionnels à la quotité de capital qu'ils représentent et chaque action donne droit à son détenteur à une voix.

Les décisions collectives d'Associés sont prises à l'initiative du Président, du Comité de Surveillance ou à la demande de tout Associé (le « Demandeur »). Dans ce dernier cas, le Président, s'il n'est pas Associé, en est avisé par tout moyen.

L'ordre du jour en vue des décisions collectives d'Associés est arrêté par le Demandeur. Si tous les Associés sont présents ou représentés, il pourra être complété et/ou modifié en séance à l'unanimité des Associés. L'ordre du jour pourra également être complété et/ou modifié en séance sur demande d'un des Associés, si tous les Associés sont présents ou représentés.

Quel que soit le mode de consultation, toute décision du ou des Associés doit avoir fait l'objet d'une information préalable comprenant tous les documents et informations permettant aux Associés de se prononcer en connaissance de cause sur la ou les décisions soumises à leur approbation.

Chaque Associé a le droit de participer aux décisions collectives par lui-même ou par un mandataire de son choix, qui peut ou non être un Associé. Les mandats peuvent être donnés par tous moyens écrits, en ce compris par télécopie ou transmission électronique. En cas de contestation sur la validité du mandat conféré, la charge de la preuve incombe à celui qui se prévaut de l'irrégularité du mandat.

13.2.2 Quorum / majorité

13.2.2.1 Décisions collectives ordinaires

(a) Pour la validité des décisions, les Associés présents, réputés présents ou représentés ou participant à la consultation devront posséder au moins 75 % des actions ayant droit de vote. Pour le cas où le quorum ne serait pas atteint sur première convocation, une nouvelle assemblée sera convoquée dans un délai de 15 jours, la collectivité des Associés ne pouvant délibérer valablement sur deuxième convocation que si les Associés présents, réputés présents ou représentés détiennent au moins les deux tiers du capital social.

(b) Sauf dispositions contraires de la loi, les décisions collectives ordinaires des Associés seront prises à la majorité qualifiée de 55 % des voix.

13.2.2.2 Décisions collectives extraordinaires

(a) Pour la validité des décisions, les Associés présents, réputés présents ou représentés ou participant à la consultation devront posséder au moins 75 % du capital social. Pour le cas où le quorum ne serait pas atteint sur première convocation, une nouvelle assemblée sera convoquée dans un délai de 15 jours, aucun quorum n'étant requis.

(b) Sauf dispositions contraires de la loi, les décisions collectives extraordinaires des Associés seront prises à la majorité des deux tiers des voix.

13.2.3 Décisions prises en assemblée générale

L'assemblée générale est convoquée par le Demandeur. La convocation est faite par une notification envoyée par tous moyens écrits avec accusé de réception, en ce compris par transmission électronique, 7 jours au moins avant la date de la réunion sauf urgence avérée ou accord des Associés sur un préavis plus court ; elle indique l'ordre du jour. Cependant, lorsque tous les Associés sont présents ou représentés, l'assemblée générale peut se réunir sans convocation préalable.

L'assemblée générale est présidée par le Président ou, en son absence, par un Associé spécialement délégué ou élu à cet effet par l'assemblée.

A chaque assemblée générale est tenue une feuille de présence, et il est dressé un procès-verbal de la réunion, signé (i) par le Président de séance et (ii) par au moins un Associé, présent ou le mandataire d'un Associé représenté.

13.2.4 Décisions prises par consultation écrite

En cas de consultation écrite (en ce compris toute consultation effectuée par télécopie ou par transmission électronique), le texte des résolutions proposées ainsi que les documents nécessaires sont adressés par le Demandeur à chaque Associé et au Président, si celui-ci n'est pas le Demandeur, par tous moyens écrits en ce compris par télécopie ou par transmission électronique.

Les Associés disposent d'un délai minimal de 7 jours à compter de la réception des projets de résolutions, pour émettre leur vote. Le vote peut être émis par tous moyens écrits en ce compris par télécopie ou par transmission électronique. Tout Associé n'ayant pas répondu dans le délai accordé aux Associés pour répondre (s'il n'est pas précisé dans les résolutions, ce délai sera de 7 jours) est considéré comme s'étant abstenu. Si les votes de tous les Associés sont reçus avant l'expiration dudit délai, la résolution concernée sera réputée avoir fait l'objet d'un vote à la date de réception du dernier vote.

La décision collective des Associés fait l'objet d'un procès-verbal établi et signé par le Demandeur auquel est annexée chaque réponse des Associés, et qui est immédiatement communiqué à la Société pour être conservé dans les conditions visées ci-après.

13.2.5 Décisions prises par voie de téléconférence téléphonique ou audiovisuelle

Lors des réunions par voie de téléconférence téléphonique ou audiovisuelle, les Associés et le Président, s'il n'est pas le Demandeur, sont convoqués par le Demandeur, par tous moyens écrits en ce compris par télécopie ou par transmission électronique, 20 jours au moins avant la date de la réunion. L'ordre du jour doit être indiqué, ainsi que la manière dont les Associés peuvent prendre part à la réunion. Les Associés participant aux réunions par voie de téléconférence téléphonique ou audiovisuelle sont réputés présents aux dites réunions.

Lorsque les décisions sont prises par voie de téléconférence téléphonique ou audiovisuelle, le Demandeur établit dans un délai de 5 jours à compter de la téléconférence, un projet du procès-verbal de séance après avoir indiqué :

- l'identité des Associés présents ou représentés, en précisant, le cas échéant, les mandats donnés à cet effet. Dans cette hypothèse, les mandats sont annexés au procès-verbal ;
- l'identité des Associés absents ;
- le texte des résolutions ;
- le résultat du vote pour chaque délibération.

Le Demandeur en adresse immédiatement une copie par tous moyens écrits, en ce compris par télécopie ou par transmission électronique, à chacun des Associés. Les Associés ayant pris part à la téléconférence en retournent une copie au Président, dans les huit jours, après l'avoir signée, par tous moyens écrits en ce compris par télécopie ou par transmission électronique.

A réception des copies signées par les Associés, le Demandeur établit le procès-verbal définitif. Ledit procès-verbal dûment signé par le Demandeur, ainsi que la preuve de l'envoi du procès-verbal aux Associés et les copies renvoyées dûment signées par les Associés ainsi qu'il est indiqué ci-dessus sont immédiatement communiqués à la Société pour être conservés comme indiqué ci-après.

13.2.6 Décisions collectives des Associés prises par acte sous seing privé

Les décisions collectives des Associés peuvent également résulter du consentement écrit de tous les Associés exprimé dans un acte sous seing privé. Dans ce cas, l'acte doit comporter les noms de tous les Associés et la signature de chacun d'eux et être reporté sur le registre des procès-verbaux.

13.2.7 Commissaires aux comptes - délégués du Comité d'Entreprise

Sous réserve des dispositions légales, le ou les commissaires aux comptes et le cas échéant, les délégués du Comité d'Entreprise, seront convoqués/invités à l'assemblée générale ou seront informés de la téléconférence téléphonique ou audiovisuelle dans les mêmes conditions que les Associés.

En cas de décisions prises par consultation écrite ou par acte constatant les décisions unanimes des Associés, le ou les commissaires aux comptes et le cas échéant, les délégués du Comité d'Entreprise, seront informés, par tous moyens, de l'objet de ladite consultation ou dudit acte.

13.2.8 Procès-verbaux

Les décisions des Associés sont constatées par des procès-verbaux ou des actes sous seing privé établis sur un registre spécial ou sur des feuillets mobiles numérotés.

ARTICLE 14

EXERCICE SOCIAL

L'année sociale a une durée de douze mois. Elle commence le 1er janvier et finit le 31 décembre de chaque année.

Par exception, le premier exercice débutera à la date de l'immatriculation de la Société au Registre du Commerce et des Sociétés et sera clos le 31 décembre 2011.

ARTICLE 15

FIXATION, AFFECTATION ET REPARTITION DES BENEFICES

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 de l'exercice.

Sur le bénéfice de l'exercice diminué, le cas échéant, des pertes antérieures, il est prélevé 5 % 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 raison 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 portées en réserve, en application de la loi et des Statuts et augmenté du report bénéficiaire.

Ce bénéfice est réparti entre tous les Associés proportionnellement au nombre d'actions appartenant à chacun d'eux.

Toutefois, après prélèvement des sommes portées en réserve, en application de la loi, 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.

Les dividendes sont prélevés par priorité sur les bénéfices de l'exercice. La collectivité des Associés peut, en outre, décider la mise en distribution de sommes prélevées sur les réserves dont elle a la disposition, en indiquant expressément les postes de réserve sur lesquels les prélèvements sont effectués.

Hors le cas de réduction de 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 du 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 16

COMMISSAIRE AUX COMPTES

Le contrôle est exercé par un ou plusieurs commissaires aux comptes titulaires nommés par décision collective des Associés, et exerçant leur mission conformément à la loi.

Un ou plusieurs commissaires aux comptes suppléants appelés à remplacer le ou les titulaires en cas de refus, d'empêchement, démission, décès ou relèvement, sont nommés par décision collective des Associés en même temps que le ou les titulaires et pour la même durée.

Lors de la constitution de la Société, l'associé unique a nommé dans les fonctions de premiers Commissaires aux Comptes titulaire et suppléant, pour une durée de six exercices expirant lors de l'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2016, les sociétés suivantes :

- Le Cabinet DELOITTE & ASSOCIES, dont le siège est situé au 185 Avenue Charles de Gaulle BP 136, 92200 NEUILLY SUR SEINE, dans les fonctions de Commissaire aux Comptes titulaire ;
- Le Cabinet BEAS, dont le siège est situé 7-9 Villa Houssay, 92200 NEUILLY SUR SEINE, dans les fonctions de Commissaire aux comptes suppléant.
-

ARTICLE 17

DELEGUES DU COMITE D'ENTREPRISE

Les délégués du comité d'entreprise de la Société exercent auprès du Président les droits qui leur sont attribués par l'article L. 2323-66 du Code du travail.

ARTICLE 18

DROIT DE COMMUNICATION DES ASSOCIÉS

En vue de l'approbation des comptes, le Président adresse ou remet à chaque Associé les comptes annuels, le rapport du Président, les rapports du ou des commissaires aux comptes, le rapport de gestion et les textes des résolutions proposées.

Pour toute autre consultation, le Demandeur adresse ou remet aux Associés, avant qu'ils ne soient invités à prendre leurs décisions, le texte des résolutions proposées et le rapport sur ces résolutions ainsi que, le cas échéant, le rapport du Président, le rapport des commissaires aux comptes et des commissaires à compétence particulière.

ARTICLE 19

CONTESTATIONS

Toutes les contestations qui pourraient s'élever pendant la durée de la Société ou de sa liquidation, soit entre les Associés et la Société, soit entre les Associés eux-mêmes, à propos des affaires sociales, seront jugées conformément à la loi et soumises au Tribunal de Commerce de Nanterre.

* * *

