

LES MIMOSAS DU VAL DE L'EYRE
(Bailleur)

et

RONCAROLO
(Preneur)

CONTRAT DE BAIL COMMERCIAL

Articles L.145-1 et suivants du Code de Commerce

Le 17 octobre 2025

CONTRAT DE BAIL COMMERCIAL

Articles L.145-1 et suivants du Code de Commerce

ENTRE LES SOUSSIGNEES :

LES MIMOSAS DU VAL DE L'EYRE, société civile immobilière au capital de 1.000 euros, dont le siège est situé Zone Artisanale Eyrialis, 33114 LE BARP, immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de BORDEAUX sous le numéro 513 561 076, représentée par Monsieur Benoît RONCAROLO en sa qualité de gérant, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes,

Ci-après dénommée le « **Bailleur** »

D'UNE PART,

ET :

RONCAROLO, société par actions simplifiée au capital de 60.000 euros, dont le siège est situé Zone Artisanale Eyrialis, 33114 LE BARP, immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de BORDEAUX sous le numéro 311 865 471, représentée par Monsieur Benoît RONCAROLO en sa qualité de Président, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes,

Ci-après dénommée le « **Preneur** »

D'AUTRE PART,

Le Bailleur et le Preneur sont ci-après dénommés individuellement ou collectivement la ou les « **Partie(s)** ».

IL A PREALABLEMENT ETE EXPOSE CE QUI SUIIT :

Le Bailleur est propriétaire d'un ensemble immobilier (ci-après dénommé l'« **Immeuble** ») sis Zone Artisanale Eyrialis, 33114 LE BARP, consistant en une parcelle cadastrée section BZ n°102 d'une surface de 10.594 m², sur laquelle sont élevées deux bâtiments à usage administratif, technique, commercial et de parking d'une superficie totale de 1.722 m².

Aux termes d'un bail conclu en date du 1^{er} décembre 2017, modifié par un avenant n°1 en date du 1^{er} avril 2021, un avenant n°2 en date du 1^{er} septembre 2022, et un avenant n°3 en date du 17 octobre 2025 (le « **Bail Initial** »), le Bailleur a donné à bail commercial au Preneur, pour une durée de neuf ans commençant à courir rétroactivement le 15 juillet 2010, des locaux situés dans l'Immeuble tels que décrits au Bail Initial.

Les Parties ayant convenu d'un renouvellement amiable du Bail Initial, et s'étant mises d'accord sur les conditions du bail renouvelé, il est procédé par les présentes au renouvellement du bail liant les Parties.

CECI EXPOSE, IL A ETE CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIIT :

Article 1. Renouvellement de bail

Par les présentes, le Bailleur donne à bail commercial (le « **Bail** ») au Preneur, qui accepte, conformément aux dispositions des articles L.145-1 et suivants du Code de commerce ainsi qu'aux conditions générales et particulières stipulées au présent Bail, les locaux ci-dessous désignés (les « **Locaux Loués** ») :

Les Locaux Loués comprennent, dans l'Immeuble visé au préambule ci-avant, la parcelle cadastrée section BZ n°102 d'une surface de 10.594 m², ainsi que :

* Dans le bâtiment à usage de bureaux :

- des bureaux d'une superficie de 250 m²,
- un vestiaire et un réfectoire d'une superficie de 75 m²
- une salle d'archives d'une superficie de 30 m²,
- un local technique d'une superficie de 25 m²,
- une salle de réunion d'une superficie de 30 m²,
- une place de parking couvert d'une superficie de 35 m²,

* Dans le bâtiment à usage d'atelier, de stockage et de parking :

- un atelier d'une superficie de 1600 m²,
- deux ponts roulants,

* Et :

- des locaux à usage de stockage d'une surface de 100 m².

Il n'est pas fait de plus ample désignation des Locaux Loués, le Preneur déclarant les connaître parfaitement pour les occuper en partie depuis le 1^{er} décembre 2017 en vertu du Bail Initial, et les trouver adéquats à l'usage et aux activités qu'il exerce et s'engageant à les rendre à son départ dans leur état d'origine, sauf ce qui est dit ci-après.

Le Preneur aura la jouissance exclusive de l'Immeuble, à l'exception des parties communes de l'Immeuble, ainsi qu'à l'exception :

- a) De la toiture du bâtiment à usage d'atelier, de stockage et de parking qui est donnée à bail à la société SOLEA ENERGIES (SAS au capital de 500 euros - Siège social : Zone Artisanale Eyrialis, 33114 LE BARP - 514 974 369 RCS de BORDEAUX) pour l'installation et l'exploitation de panneaux photovoltaïques en vertu d'un acte sous seing privé en date du 1^{er} décembre 2017, ainsi que de la zone de l'atelier où sont fixés les onduleurs de la société SOLEA ENERGIES,
- b) D'un bureau d'une surface de 50 m² situé dans le bâtiment à usage de bureaux qui est donné à bail à la société EUVRALIA (SAS au capital de 381.900 euros - Siège social : Zone Artisanale Eyrialis, 33114 LE BARP - 512 984 683 RCS de BORDEAUX) en vertu d'un acte sous seing privé en date du 1^{er} décembre 2017.

Article 2. Durée

Le présent Bail est consenti et accepté pour une durée de dix années entières et consécutives commençant à courir à compter du 17 octobre 2025, pour se terminer le 16 octobre 2035.

Par dérogation aux dispositions de l'article L.154-4 du Code de Commerce, s'agissant d'un bail conclu pour une durée supérieure à neuf ans, le Preneur renonce à la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale.

Si les Parties entendent donner congé à l'expiration du Bail, elles devront délivrer celui-ci dans les formes et délais prévus par la loi.

Article 3. Destination des locaux loués

Les Locaux Loués sont destinés à usage de bureaux, atelier et entrepôt.

Le Preneur utilisera les Locaux Loués pour y exercer les activités suivantes :

- Entreprise de travaux du bâtiment, dont les travaux de maçonnerie générale et de gros œuvre du bâtiment,
- Fabrication d'armatures pour béton et d'éléments béton,
- Acquisition en vue de la revente de tous biens et droits immobiliers,
- Vente, administration et gestion, notamment par location, de tous biens et droits immobiliers.

D'une façon générale, le Preneur ne devra exercer aucune activité susceptible de remettre en cause l'affectation ou la nature des Locaux Loués, le Preneur ne pouvant sous aucun prétexte, modifier, même momentanément, cette destination, ni changer la nature de l'activité exploitée dans les Locaux Loués ou adjoindre à cette activité des activités connexes ou complémentaires, sans s'être conformé à la procédure prévue à cet effet par les articles L.145-47 et suivants du Code de Commerce ou avoir obtenu l'accord préalable et écrit du Bailleur.

Article 4. Conditions générales du bail

4.1 Etat des lieux

Un état des lieux sera établi contradictoirement et amiablement par les Parties au jour de la prise de possession des Locaux Loués par le Preneur. Chacune des Parties en conservera un exemplaire.

À défaut, l'état des lieux sera établi par un huissier de justice à la demande de la Partie la plus diligente, et les frais seront partagés en deux de manière égale.

4.2 Entretien – Réparations – Travaux

Le Preneur sera tenu de toutes les réparations de quelque nature que ce soit et de l'entretien des Locaux Loués, sous réserve des dépenses limitativement énumérées par l'article 606 du Code civil.

De son côté, le Bailleur aura à sa charge les dépenses relatives aux grosses réparations limitativement énumérées à l'article 606 du Code civil, ainsi que les dépenses relatives aux travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté dès lors que ces travaux relèvent des grosses réparations de l'article 606 du Code civil.

Par exception, les dépenses liées aux travaux d'embellissement, y compris ceux touchant aux éléments visés par l'article 606 du Code civil et/ou qui ont pour objet de remédier à la vétusté des locaux, seront à la charge exclusive du Preneur dès lors que leur montant excèdera le coût du remplacement à l'identique.

Le Preneur sera tenu d'effectuer l'entretien et les réparations au fur et à mesure qu'ils seront rendus nécessaires et de déférer à toute injonction du Bailleur sur ce point, même en cours de bail.

Le Preneur devra aviser immédiatement le Bailleur de toutes réparations qui pourraient être à la charge de ce dernier et dont la nécessité apparaîtrait dans les Locaux Loués, sous peine d'être tenu responsable des dégradations qui pourraient survenir du fait de son silence ou de son retard.

Le Preneur restera responsable de toutes dégradations survenues dans les Locaux Loués ou à l'extérieur de ceux-ci, par son fait ou par celui de ses préposés ou de toute personne qu'il aura introduite dans les lieux.

Le Preneur devra souffrir, sans pouvoir prétendre à une indemnisation ou une diminution du prix du loyer ou des charges, quelle qu'en soit la durée même si celle-ci excède vingt et un jours, et ce par dérogation à l'article 1724 du Code civil, les travaux afférents aux grosses réparations et aux améliorations nécessaires et utiles, même si ces réparations et/ou améliorations ne doivent pas profiter au Preneur. Le Preneur devra aussi supporter sans indemnité de la part du Bailleur, et ce par dérogation à l'article 1723 du Code Civil, que le Bailleur réalise tous travaux et toutes modifications qu'il jugerait bon d'exécuter tant à l'aspect extérieur qu'à l'intérieur de l'Immeuble et des Locaux Loués, qu'il s'agisse de l'édification de nouvelles constructions, de démolitions ou de toutes autres modifications, tant que ces travaux ou modifications (i) n'empêchent pas le Preneur de jouir paisiblement des Locaux Loués et (ii) ne modifient pas le standing de l'Immeuble.

Le Preneur déplacera, à ses frais et sans délai, son mobilier et déposera tous coffrages et décorations ainsi que les installations qu'il aurait faites et dont l'enlèvement serait utile pour la recherche et la réparation des fuites de toute nature, des fissures et en général pour l'exécution de tous travaux.

Tous les travaux, modifications et embellissements effectués par le Preneur en cours de bail deviendront par accession et sans indemnité la propriété du Bailleur en fin de bail, à moins que ce dernier ne préfère exiger la remise des lieux dans leur état primitif aux frais exclusifs du Preneur.

Le Preneur ne pourra opérer aucune démolition, construction, aucun changement de distribution ou installation sans le consentement exprès et par écrit du Bailleur ; les travaux autorisés devront être exécutés sous la responsabilité du Preneur et sous la surveillance du Bailleur.

hr

Les travaux, aménagements ou modifications qui pourraient être prescrits par les autorités administratives ou rendus nécessaires en raison de l'activité exercée par le Preneur seront à la charge de celui-ci, quelle que soit leur nature et qu'ils se situent à l'intérieur ou à l'extérieur des Locaux Loués, ces travaux étant réalisés dans ce cas dans les conditions prescrites au paragraphe qui précède, à l'exception des dépenses relatives aux grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code civil.

Un état prévisionnel des travaux que le Bailleur envisage de réaliser dans les trois ans, assorti d'un budget prévisionnel, ainsi qu'un état récapitulatif des travaux réalisés par le Bailleur dans les trois années précédentes et leur coût, sont annexés au présent Bail (**Annexe 1**). Ces états prévisionnels et récapitulatifs seront communiqués au Preneur tous les trois ans, dans un délai de deux mois à compter de chaque échéance triennale.

4.3 Conditions générales de jouissance

Le Preneur devra jouir paisiblement des Locaux Loués conformément aux articles 1728 et 1729 du Code Civil et plus généralement respecter les textes et la réglementation en vigueur.

Le Preneur a en outre l'obligation :

- de faire son affaire personnelle du gardiennage et de la surveillance des Locaux Loués, le Bailleur ne pouvant, en aucun cas, et à aucun titre être recherché et tenu responsable des vols, détournements ou autres actes délictueux dont le Preneur pourrait être victime dans les Locaux Loués ;
- de procéder aux vérifications périodiques ainsi qu'à l'entretien régulier du système électrique, des équipements de sécurité, des portes sectionnelles, des équipements de sécurité-incendie, ainsi que des systèmes de ventilation, de chauffage et de rafraîchissement des Locaux Loués, de sorte qu'ils demeurent en permanence en parfait état de fonctionnement conformément à la réglementation applicable, et en justifier chaque année au Bailleur et/ou à première demande de sa part ;
- de procéder à l'entretien régulier du portail, ainsi que des deux ponts roulants ;
- de ne pas encombrer ou gêner l'accès et la circulation dans les parties communes de l'Immeuble par les autres locataires de l'Immeuble ;

MA

- de laisser la société SOLEA ENERGIES, ses mandataires, ses architectes, entrepreneurs et/ou ouvriers, librement accéder à toute partie des Locaux Loués nécessaires pour visiter ses installations photovoltaïques présentes sur la toiture du bâtiment à usage d'atelier, de stockage et de parking, ainsi que ses onduleurs présents dans la zone atelier, s'assurer de leur état, les réparer et les entretenir. Un protocole devra être conclu entre le Preneur et société SOLEA ENERGIES afin de définir les conditions et modalités d'accès par la société SOLEA ENERGIES à ses onduleurs et installations photovoltaïques ;
- d'informer le Bailleur sans délai de tout incident ou coupure électrique, ainsi que de tous dysfonctionnements ou dommages causés aux équipements et/ou matériels de la société SOLEA ENERGIES présents dans l'Immeuble ;
- de faire son affaire personnelle du gardiennage et de la surveillance des Locaux Loués, le Bailleur ne pouvant, en aucun cas, et à aucun titre être recherché et tenu responsable des vols, détournements ou autres actes délictueux dont le Preneur pourrait être victime dans les Locaux Loués ;
- d'acquitter les contributions personnelles et mobilières, les taxes locatives, la taxe professionnelle et tous autres impôts dont le Bailleur serait rendu redevable pour le compte du Preneur à un titre quelconque, et de justifier de leur acquit à toute réquisition et huit jours au moins avant le départ en fin de bail, et notamment à ce titre de rembourser au Bailleur, avec les charges, l'impôt foncier afférent aux Locaux Loués lui incombant, ainsi que tous droits ou taxes afférents aux Locaux Loués qui pourraient ultérieurement remplacer ou s'ajouter à ladite taxe ;
- de prendre seul et directement en charge les différents abonnements dont bénéficient les Locaux Loués tels que l'eau, l'électricité, le gaz s'il en existe, le téléphone ou les courants faibles, et généralement de tous les services des Locaux Loués dont le Preneur bénéficie même indirectement ;
- de laisser pénétrer en tout temps dans les Locaux Loués, sous réserve d'un préavis de 24 heures sauf cas de force majeure, le Bailleur, ses mandataires, les architectes, les entrepreneurs et ouvriers pour visiter les Locaux Loués, s'assurer de l'état de l'Immeuble, le(s) réparer et l'(es) entretenir ;
- de faire son affaire personnelle, à ses risques, périls et frais, sans que le Bailleur puisse être impliqué ou recherché, de toutes réclamations faites par les voisins ou les tiers, notamment pour bruits, parasites, odeurs ou trépidations causés par lui ou des appareils qui lui appartiennent ;
- de se conformer scrupuleusement aux lois, prescriptions, règlements et ordonnances en vigueur, notamment en ce qui concerne la voirie, la salubrité, la police, l'inspection du travail et plus généralement l'exploitation de son activité ;

- d'obtenir au préalable le consentement exprès et par écrit du Bailleur, s'il souhaite installer une plaque ou une enseigne lumineuse ou non, dans les parties communes ou en façade d'immeuble.

Enfin, si les Locaux Loués viennent à être détruits en totalité ou en partie pour quelque cause que ce soit, le présent bail sera résilié de plein droit sans indemnité, mais sans préjudice pour le Bailleur de ses droits éventuels contre le Preneur si la destruction peut être imputée à ce dernier.

Article 5. Restitution des locaux

Lors de son départ, le Preneur devra, préalablement à tout enlèvement même partiel des mobiliers et matériels, justifier par présentation des acquits, du paiement des contributions, impositions et taxes à sa charge, notamment la taxe professionnelle, tant pour les années écoulées que pour l'année en cours, et de tous les termes de son loyer.

Il devra également rendre les Locaux Loués en bon état de réparations, ou à défaut, régler au Bailleur le coût des travaux nécessaires pour leur remise dans un état identique à l'état d'entrée dans les lieux.

Dans ce dernier cas, il sera établi, en la présence du Preneur dûment convoqué, un état des lieux de sortie, au plus tard un mois avant l'expiration du bail.

Cet état des lieux comportera le relevé des réparations à effectuer incombant au Preneur.

Le Preneur devra, dans les huit jours calendaires de la notification des devis établis par un bureau d'études techniques ou des entreprises agréées par le Bailleur, donner son accord pour lesdits devis.

Si le Preneur ne manifeste pas son intention dans le délai ci-dessus, les devis seront réputés agréés par celui-ci, et le Bailleur pourra les faire exécuter par les entreprises de son choix en réclamant le montant au Preneur.

Si le Preneur manifeste son intention de les exécuter lui-même, il devra s'engager à les faire exécuter sans délai par des entreprises qualifiées et agréées par le Bailleur.

Le Bailleur aura la faculté dans tous les cas de demander au Preneur une indemnité journalière égale à deux jours du dernier loyer en cours, charges comprises, pendant la durée nécessaire pour cette remise en état à compter de la date d'expiration du bail.



Article 6. Garnissement

Les Locaux Loués devront être garnis, en tout temps, de meubles, objets mobiliers, agencements et marchandises en quantité et valeur suffisantes, pour répondre du paiement du loyer et de l'exécution de toutes les conditions du Bail.

Article 7. Impôts et taxes

Le Preneur s'engage à supporter ses contributions personnelles, mobilières, sa propre Contribution Economique Territoriale, toute contribution de toute nature le concernant personnellement. Le Preneur s'engage également à supporter toute contribution relative à ses activités et à son exploitation dans les Locaux Loués et à rembourser au Bailleur, à première demande de ce dernier, les impôts et taxes qui lui sont imputables conformément à l'**Annexe 2**.

Article 8. Assurances

8.1 Dommages aux biens

Le Bailleur s'engage à assurer et tenir constamment assuré, pendant la durée du présent Bail, auprès d'une compagnie notoirement solvable, les bâtiments, ainsi que les éléments d'équipements dissociables et indissociables dont il est propriétaire, contre les risques d'incendie, explosions, chute de la foudre, dommages électriques, vol et détérioration immobilière consécutives à un vol ou tentative de vol, tempêtes, ouragans, grêle neige sur les toitures, attentats, vandalisme, ainsi que le recours des voisins et des tiers, contre l'ensemble des risques qu'il peut encourir, du fait des immeubles dont il est propriétaire.

Le Preneur s'engage à assurer et tenir constamment assuré, pendant la durée du présent Bail, auprès d'une compagnie notoirement solvable, son mobilier personnel, son matériel et ses marchandises de son exploitation, et plus généralement l'ensemble des biens dont il est détenteur à quelque titre que ce soit, contre les risques d'incendie, explosions, chute de la foudre, dommages électriques, vol, tempêtes, ouragans, grêle neige sur les toitures, attentats, vandalisme, ainsi que le recours des voisins et des tiers, contre l'ensemble des risques qu'il peut encourir du fait de son activité professionnelle.

8.2 Renonciation à recours

Le Preneur et ses assureurs renoncent à tous recours contre le Bailleur et ses assureurs pour tous les dommages matériels et immatériels résultant des événements énoncés à l'article 8.1 ci-dessus, et subis par les biens dont le Preneur est détenteur.

Le Bailleur et ses assureurs renoncent à tous recours contre le Preneur et ses assureurs pour tous les dommages matériels et immatériels résultant des événements énoncés à l'article 8.1 ci-dessus, et subis par les biens dont le Bailleur est détenteur.

Le Bailleur et le Preneur s'engagent à obtenir la même renonciation à recours de la part de leurs assureurs respectifs.

8.3 Responsabilité civile

Il appartient au Preneur de se garantir contre les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile qui peut lui incombier en raison des dommages corporels, matériels et immatériels subis par autrui et résultant de son activité professionnelle.

Il appartient au Bailleur de se garantir contre les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile qui peut lui incombier en raison des dommages corporels, matériels et immatériels subis par autrui et résultant des immeubles dont il est propriétaire.

Article 9. Visite des lieux

Dans les six mois qui précèdent l'expiration du Bail, ou au départ du Preneur, ou en cas de mise en vente de l'Immeuble, le Preneur devra laisser visiter les Locaux Loués, tous les jours ouvrables, par toute personne munie de l'autorisation du Bailleur. Ce dernier fera en sorte, chaque fois que possible, de prévenir à l'avance le Preneur.

Article 10. Renonciation au droit de préférence

De convention expresse, les Parties entendent déroger aux dispositions de l'article L.145-46-1 du Code de commerce ; le Preneur renonce ainsi expressément à tout droit de préférence en cas de vente des locaux par le Bailleur.

En conséquence, en cas de vente des locaux, le Bailleur sera dispensé des notifications prévues par cet article.

Article 11. Cession

Le Preneur ne pourra céder son droit au présent bail par quelque moyen que ce soit (vente, apport en société, etc.) sans autorisation écrite du Bailleur, si ce n'est à l'acquéreur de son fonds de commerce ou de son entreprise conformément aux dispositions légales en vigueur. En tout état de cause, il demeurera garant et répondra solidairement du paiement des loyers et de l'exécution des charges et conditions du Bail jusqu'à l'expiration d'une période de trois années à compter de la cession.

Les responsabilités solidaires stipulées au présent article existeront indifféremment au profit du Bailleur entre tous les bénéficiaires successifs du présent Bail, dans la limite de trois années à compter de la cession.

Le Bailleur informera le Preneur de tout défaut de paiement du cessionnaire dans un délai d'un mois à compter de la date à laquelle le cessionnaire a failli à son obligation de paiement des loyers du Bail.

En tout état de cause, aucun apport ou cession ne pourra être fait s'il est dû des loyers ou accessoires.

La cession devra être signifiée au Bailleur conformément à l'article 1690 du Code civil, dix jours au moins avant l'expiration du délai d'opposition.

Article 12. Sous-location

Toute sous-location, totale ou partielle, ou plus généralement toute mise à disposition des lieux au profit d'un tiers, de quelque manière et sous quelque forme que ce soit, même à titre gratuit et précaire, sont interdites, sauf avec l'accord préalable et écrit du Bailleur.

Par dérogation à ce qui précède, le Bailleur déclare avoir expressément autorisé et agréé la sous-location consentie par le Preneur aux termes d'une convention de sous-location commerciale conclue en date du 1^{er} septembre 2022, au profit de la société XIFOUIMI (SARL au capital de 1.500 euros - Siège social : Zone Artisanale Eyrialis, 33114 LE BARP - 843 549 783 RCS de BORDEAUX) (le « **Sous-Locataire** ») et portant sur les locaux suivants :

Dans les Locaux Loués :

- * Dans le bâtiment à usage de bureaux :
 - des bureaux d'une superficie de 50 m²,
- * Dans le bâtiment à usage d'atelier, de stockage et de parking :

- un espace couvert à usage de stockage et de parking d'une superficie de 800 m²,

Etant précisé que les locaux sous-loués au Sous-Locataire sont destinés à l'exercice des activités suivantes :

- La fabrication d'armatures pour béton et d'éléments béton,
- L'acquisition en vue de la revente de tous biens et droits immobiliers,
- La vente, l'administration et la gestion, notamment par location, de tous biens et droits immobiliers.

La durée de la sous-location au Sous-Locataire et ses conditions de renouvellement pourront être librement fixées par le Preneur.

Le Bail est déclaré indivisible au seul bénéfice du Preneur, et la sous-location au Sous-Locataire n'induera en aucune manière une dérogation à l'indivisibilité du Bail.

Le Bailleur dispense expressément le Preneur de l'appeler à concourir à l'acte de sous-location au profit du Sous-Locataire, ainsi qu'à tout renouvellement, et accepte qu'un exemplaire de la convention de sous-location signée (ou de l'acte de renouvellement le cas échéant) lui soit valablement remis dans les huit (8) jours suivant sa signature.

Article 13. Loyer

Le présent Bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel de **CENT CINQUANTE-SIX MILLE EUROS (156.000 €)**, hors charges et hors taxes, à compter du 15 octobre 2025.

La taxe sur la valeur ajoutée lui sera appliquée en sus, au taux en vigueur, et le Preneur s'oblige à payer au Bailleur, à chacun de ses règlements, ladite taxe ou les taxes qui lui seraient substituées ou ajoutées.

Ledit loyer est payable par terme d'avance, le premier jour de chaque mois, par prélèvement automatique sur le compte bancaire désigné par le Preneur, de façon à ce que le compte bancaire du Bailleur soit crédité avec une date de valeur, au plus tard le cinquième jour de chaque mois civil.

En cas de non-paiement à échéance du loyer dû par le Preneur ou de toute autre somme due par lui en vertu du présent bail et qui n'aurait pas été réglée dans les délais requis, le Bailleur percevra de plein droit, 30 jours après une mise en demeure préalable demeurée infructueuse, un intérêt de retard au taux de 2% par



mois de retard calculé à compter de la date d'exigibilité de la créance, sans que cette majoration puisse valoir délai de règlement.

De plus, en cas de récidive de la part du Preneur et à l'expiration d'un délai de 15 jours à compter des échéances prévues, toutes les sommes exigibles seront majorées forfaitairement de plein droit de 10% à titre de pénalité sans qu'il y ait lieu à quelque notification en mise en demeure, et sans préjudice de l'application de la clause résolutoire.

Le paiement tardif de deux avis d'échéance consécutifs constituera un motif grave et légitime de refus de renouvellement de Bail.

Article 14. Charges

Un inventaire définissant et limitant les catégories de charges, impôts, taxes et redevances liés à ce bail est annexé au présent Bail (**Annexe 2**). Cet inventaire, qui précise la répartition de ces charges, impôts, taxes et redevances entre le Bailleur et le Preneur, ainsi qu'entre les différents locataires de l'Immeuble, donnera lieu à un état récapitulatif annuel adressé par le Bailleur au Preneur, au plus tard le 30 septembre de l'année suivant celle au titre de laquelle il est établi.

Le Preneur réglera au Bailleur les charges dues en sus du loyer qui seront appelées par le Bailleur au fur et à mesure de leur exigibilité pour celui-ci.

Article 15. Indexation du loyer

Le montant du loyer sera indexé automatiquement chaque année à la date anniversaire de la prise d'effet du présent Bail proportionnellement à la variation de l'indice national des loyers commerciaux publié trimestriellement par l'INSEE.

L'indice de référence servant de base au calcul de l'indexation est le dernier indice publié à la date d'entrée en vigueur du bail, soit celui du premier trimestre de l'année 2025 qui s'établit à 135,87. L'indice de comparaison servant à la fixation du loyer en application de la présente clause sera l'indice du trimestre correspondant publié chaque année suivante.

Au cas où, pour quelque raison que ce soit, l'indice ci-dessus choisi pour la révision annuelle du loyer cesserait d'être publié, cette révision sera faite en prenant pour base soit l'indice de remplacement, soit un nouvel indice conventionnellement choisi.

A défaut de se mettre d'accord sur le choix du nouvel indice à adopter, les Parties s'en remettent, d'ores et déjà, à la décision de l'expert désigné par elles ou, à défaut d'accord, par Monsieur le Président du Tribunal Judiciaire du lieu de situation de l'immeuble statuant par ordonnance à la requête de la Partie la plus diligente. Les frais et honoraires de l'ordonnance et ceux de l'expert seront supportés à parts égales entre les deux Parties.

Article 16. Dépôt de garantie

Il n'est pas effectué de dépôt de garantie à la signature du Bail.

Dans le cas où, en cours d'exécution du Bail, le Preneur verserait au Bailleur une somme quelconque en garantie du paiement du loyer, des charges et accessoires, des réparations à la charge du Preneur, de la restitution des Locaux Loués en parfait état et, de manière générale, de la bonne exécution des clauses et conditions du Bail par le Preneur, et généralement de toutes les sommes dues par le Preneur ainsi que celles dont le Bailleur pourrait être rendu responsable et débiteur en raison d'une défaillance du Preneur, ce dépôt sera soumis aux dispositions suivantes :

Cette somme ne sera ni productive d'intérêts, ni imputable sur les derniers mois de jouissance. Elle sera restituée au Preneur en fin de bail, déduction faite des sommes qui pourraient être dues par le Preneur au Bailleur ou dont le Preneur pourrait être rendu responsable.

Le dépôt de garantie sera réajusté à chaque variation de loyer en principal, de telle sorte qu'il corresponde toujours à deux termes de loyer d'avance.

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

Article 17. Clause résolutoire

A défaut de paiement d'un seul terme de loyer à son échéance exacte ou d'inexécution d'une seule des clauses stipulées aux présentes, et un mois après un simple commandement de payer ou une sommation d'exécuter rappelant la présente clause et resté infructueux, le Bail sera résilié de plein droit si bon semble au Bailleur, sans qu'il soit besoin de former aucune demande en justice.

Dans le cas où le Preneur, ou tout occupant de son chef, se refuserait à évacuer les Locaux Loués, l'expulsion pourra avoir lieu sans délai sur simple ordonnance de référé rendue par Monsieur le Président du Tribunal Judiciaire, immédiatement exécutoire par provision, nonobstant appel.

Article 18. Renonciation à l'imprévision

Les Parties conviennent expressément de renoncer aux dispositions de l'article 1195 du Code civil ci-après littéralement rapporté :

« Si un changement de circonstances imprévisible lors de la conclusion du contrat rend l'exécution excessivement onéreuse pour une partie qui n'avait pas accepté d'en assumer le risque, celle-ci peut demander une renégociation du contrat à son cocontractant. Elle continue à exécuter ses obligations durant la renégociation.

En cas de refus ou d'échec de la renégociation, les parties peuvent convenir de la résolution du contrat, à la date et aux conditions qu'elles déterminent, ou demander d'un commun accord au juge de procéder à son adaptation. À défaut d'accord dans un délai raisonnable, le juge peut, à la demande d'une partie, réviser le contrat ou y mettre fin, à la date et aux conditions qu'il fixe. »

Article 19. Diagnostics techniques

19.1 Amiante

Le Bailleur déclare que le permis de construire des Locaux Loués est postérieur au 1er juillet 1997.

En conséquence, les Locaux Loués n'entrent pas dans le champ d'application des articles R.1334-14 et suivants du Code de la santé publique en matière de prévention des risques liés à l'amiante dans les immeubles bâtis.

19.2 Risques naturels et technologiques

Les Locaux Loués entrant dans le champ d'application des articles L.125-5 et R.125-26 du Code de l'environnement relatifs aux aléas naturels, miniers ou technologiques, sismiques, un État des Risques est annexé au présent Bail (Annexe 3).

Le Bailleur déclare qu'à sa connaissance l'immeuble dont dépendent les Locaux Loués n'a subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles, minières ou technologiques ou sismiques.

19.3 Diagnostic de performance énergétique

Le Preneur dispense le Bailleur d'avoir à mettre à sa disposition ou à joindre au présent Bail le Diagnostic de Performance Énergétique visé à l'article L.126-29 du Code de la construction et de l'habitation.

19.4 Dispositif Eco-Energie-Tertiaire

Il est rappelé que les Locaux Loués entrent dans le champ d'application de l'article L.174-1 du Code de la construction et de l'habitation qui prévoient un dispositif d'amélioration de la performance énergétique dans les bâtiments à usage tertiaire.

Les Parties s'obligent à respecter les prescriptions édictées par les articles L.174-1 et suivants et R.174-22 et suivants du Code de la construction et de l'habitation et à entreprendre les actions nécessaires pour réaliser les objectifs de réduction de la consommation énergétique finale mentionnés au I. de l'article L.174-1 du Code de la construction et de l'habitation.

A cette fin, les Parties s'engagent à coopérer et à définir ensemble les actions qui seront mises en œuvre par chaque Partie pour atteindre ces objectifs ainsi que les moyens correspondants.

D'un commun accord entre les Parties, la déclaration annuelle des consommations d'énergie devant être réalisée sur la plateforme numérique OPERAT conformément au II. de l'article L.174-1 du Code de la construction et de l'habitation sera effectuée par le Preneur pour l'ensemble des Locaux.

Le Bailleur s'engage à prêter son concours au Preneur pour la bonne réalisation de cette déclaration et à lui transmettre toute information en sa possession qui serait nécessaire pour cette déclaration.

Article 20. Nullité d'une disposition

La nullité de l'une des stipulations du présent Bail n'entraînera l'annulation de celui-ci dans son ensemble que si la ou les clauses déclarées nulles devaient être considérées dans l'esprit des Parties comme substantielles et déterminantes, et pour autant que l'équilibre économique général de la convention ne puisse être sauvegardé moyennant la négociation d'une clause équivalente.

En cas d'annulation d'une des stipulations du présent Contrat considérée comme non substantielle, les Parties s'efforceront de négocier de bonne foi pour parvenir au remplacement de la disposition nulle par une clause économiquement équivalente.

Article 21. Tolérances

Toute tolérance au sujet des conditions du Bail, quelle qu'en soit la fréquence et la durée, ne pourra jamais être considérée comme modification ou suppression de ces conditions, le Bailleur pouvant toujours y mettre fin sans aucune formalité ni préavis.

Article 22. Frais

Tous les frais des présentes, droit de timbre et, le cas échéant, d'enregistrement sont à la charge du Preneur.

Le Preneur, ou ses ayants-droits, devra en outre rembourser au Bailleur les frais des actes extra-judiciaires et autres frais de justice motivés par des infractions aux clauses et conditions des présentes.

Article 23. Honoraires et rédaction

Les honoraires de rédaction des présentes sont à la charge du Preneur et sont payables à la signature du présent bail.

Article 24. Election de domicile

Pour l'exécution du présent Bail et de ses suites, les Parties font élection de domicile en leurs sièges sociaux respectifs indiqués en tête des présentes.

Fait en deux (2) exemplaires originaux, dont un pour chacune des Parties,

A Le Barp, le 17 octobre 2025.

LE BAILLEUR

A blue ink signature consisting of a large, stylized loop followed by a horizontal stroke.

LE PRENEUR

A blue ink signature consisting of a large, stylized loop followed by a horizontal stroke, identical in style to the Bailleur's signature.

Liste des Annexes :

- *Annexe 1 : Etats récapitulatif et prévisionnel de travaux*
- *Annexe 2 : Inventaire et répartition des catégories de charges, impôts, taxes et redevances liés au Bail*
- *Annexe 3 : Etat des risques naturels et technologiques*

ANNEXE 1

Etats récapitulatif et prévisionnel de travaux

1.- Etat récapitulatif des travaux réalisés par le Bailleur dans les trois années précédentes :

NEANT

2.- Etat prévisionnel des travaux que le Bailleur envisage de réaliser dans les trois années suivantes :

NEANT

ANNEXE 2

**Inventaire et répartition des charges, impôts, taxes
et redevances liés au Bail**

1.- Catégorie de charges, impôts, taxes et redevances incombant au Bailleur :

Le Bailleur devra s'acquitter :

- des prestations et frais relatifs aux grosses réparations visées à l'article 606 du Code civil, exception faite des travaux d'embellissement dont le montant excède le coût du remplacement à l'identique ;
- des prestations et frais des travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté ou de mettre en conformité le bien loué dès lors qu'ils relèvent des grosses réparations de l'article 606 du Code civil, exception faite des travaux d'embellissement dont le montant excède le coût du remplacement à l'identique ;
- des prestations et frais portant sur tous éléments constituant les Locaux Loués ou l'Immeuble et présentant un vice de construction, ou détériorés ou détruits par un cas de force majeure ou par la faute d'un tiers ou celle du Bailleur ;
- des honoraires de gestion des loyers ;
- des impôts, taxes et redevances dont il est le redevable légal, à l'exclusion de la taxe foncière et des taxes additionnelles à la taxe foncière, ainsi que des impôts, taxes et redevances liés à l'usage des Locaux Loués ou de l'Immeuble ou à un service dont le locataire bénéficie directement ou indirectement.

2.- Catégorie de charges, impôts, taxes et redevances incombant au Preneur :

Le Preneur devra s'acquitter :

- des prestations et frais d'entretien, de remplacement, de réparation et de travaux des Locaux Loués et de ses équipements, y compris ceux portant sur des éléments visés à l'article 606 du Code civil ;
- des prestations et frais de travaux d'embellissement, y compris ceux portant sur des éléments visés à l'article 606 du Code civil et/ou qui ont pour objet de remédier à la vétusté ou de mettre en conformité les biens loués avec la réglementation dès lors que leur montant excède le coût du remplacement à l'identique ;

mn

- des prestations et frais de travaux de mise en conformité, à l'exception des dépenses relatives aux grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code civil ;
- des frais liés aux services de l'Immeuble, tels que les frais d'eau, d'électricité, de gaz, de téléphone et de gardiennage ;
- des primes d'assurance de l'Immeuble et des Locaux Loués contre les risques d'incendie, explosions, tempêtes, attentats, catastrophes naturelles, et dégâts des eaux, ainsi que le recours des voisins et des tiers, et contre l'ensemble des risques que le Bailleur peut encourir du fait de l'Immeuble en qualité de propriétaire ;
- de la taxe foncière et des taxes additionnelles à la taxe foncière, ainsi que des impôts, taxes et redevances liés à l'usage des Locaux Loués ou de l'Immeuble ou à un service dont le locataire bénéficie directement ou indirectement, telles que, si elles sont dues, la taxe sur les bureaux, sur les locaux commerciaux, sur les locaux de stockage et sur les surfaces de stationnement, la taxe de balayage, la taxe de déversement à l'égout, la taxe sur les déchets, et la taxe d'enlèvement des ordures ménagères.

3.- Répartition entre les locataires des charges communes et du coût des travaux relatifs à l'Immeuble

La répartition des charges communes et du coût des travaux relatifs à l'Immeuble en fonction de la surface exploitée par chacun des locataires est pondérée de la manière suivante :

Locataire	Nature des surfaces exploitées	Superficie	Coefficient de pondération	Superficie pondérée
RONCAROLO	Bureaux	250 m ²	1,00	250 m ²
	Vestiaire - Réfectoire	75 m ²	0,80	60 m ²
	Salle d'archives	30 m ²	0,75	22 m ²
	Local technique	25 m ²	0,50	12 m ²
	Salle de réunion	30 m ²	1,00	30 m ²
	Place de parking	35 m ²	0,10	3 m ²
	Atelier	1600 m ²	0,40	640 m ²
	Stockage	100 m ²	0,09	9 m ²
EUVRALIA	Bureaux	50 m ²	1,00	50 m ²
SOLEA ENERGIES	Toiture	817 m ²	0,045	37 m ²

Compte-tenu de cette pondération conventionnelle, la quote-part des charges communes et du coût des travaux relatifs à l'Immeuble incombant à chacun des locataires est la suivante :

Mr

Locataire	Quote-part des charges communes et travaux de l'Immeuble
RONCAROLO	92,8 %
EUVRALIA	4,2
SOLEA ENERGIES	3,0 %

Les charges communes comprennent notamment l'assurance de l'Immeuble et l'assurance de responsabilité civile du propriétaire non occupant, la taxe foncière de l'Immeuble, et toutes taxes additionnelles à la taxe foncière.

ANNEXE 3

Etat des risques naturels et technologiques

m

