

ENTRE LES SOUSSIGNÉES :

- **La société « 2 R FONCIERE »**

Société à responsabilité limitée au capital de 10.000 euros
Dont le siège social est sis à IGON (64800) – 14, rue du Canal
Immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PAU
Sous le numéro 819 192 832

Représentée par Monsieur Jérôme VALLIER, Gérant déclarant disposer de tous pouvoirs aux fins des présentes.

Ci-après désigné sous le vocable le « Bailleur »

D'UNE PART

- **La société GECILE**

Société à responsabilité limitée au capital de 2.000 euros
Dont le siège social est sis à LA TEST DE BUCH (33260) – Park Agora – 47, rue Lagrua
Immatriculée au registre du commerce et des sociétés de BORDEAUX
Sous le numéro 750 253 270

Représentée par Monsieur Gérard ZUREK, en sa qualité de Gérant, déclarant avoir tous pouvoirs aux fins des présentes.

Ci-après désignée sous le vocable le « Preneur »

D'AUTRE PART

Il a tout d'abord été exposé ce qui suit :

EXPOSE PREALABLE

Par acte sous signatures privées en date à GUJAN MESTRAS du 8 juillet 2002, la société « LES DEUX RUISSEAUX » aux droits de laquelle se trouve la société « 2 R FONCIERE » a donné à bail commercial à la société « AIR CLEAN » aux droits de laquelle se trouve la société « GECILE », des locaux à usage commercial sis au sein de la galerie commerciale situé à GUJAN MESTRAS (33470) – Centre Commercial Grand Large – Avenue de Césarée.

Les locaux objets du bail sont identifiés comme le lot n°5 d'une superficie de 88,84 m² environ.

Ce bail d'une durée initiale de 12 ans, a été renouvelé par acte sous signatures privé en date du 1^{er} avril 2015, pour une durée de 10 ans, expirant le 31 mars 2025, ledit bail modifié par avenant en date du 30 novembre 2017 portant agrément de cession du fonds de commerce et de changement d'enseigne.

La destination contractuelle des locaux loués est celle de « Salon de coiffure et accessoires s'y rapportant ».

L'enseigne autorisée est JEAN LOUIS DAVID.

C'est dans ces conditions que le Bailleur a proposé au Preneur le renouvellement de son bail pour une nouvelle durée de 10 ans, en intégrant les dispositions issue de la réforme dite PINEL du 18 juin 2014.

Ceci exposé, il a été convenu et arrêté ce qui suit :

RENOUVELLEMENT DE BAIL

Par les présentes, les soussignées conviennent de renouveler le bail énoncé dans l'exposé qui précède pour la durée et aux conditions ci-après établies.

Durée

Le présent bail est fait pour une période de DIX (10) années qui a commencé à courir rétroactivement le 1^{er} avril 2025 et se terminera en conséquence le 31 mars 2035.

2

Etat des lieux

Le preneur prendra les lieux loués dans l'état où ils se trouvent et qu'il déclare parfaitement connaître pour les avoir occupé dès avant ce jour, en vertu d'un bail précédent.

Il est ici littéralement rappelé les dispositions de l'article L145-40-1 du code de commerce :

« Lors de la prise de possession des locaux par le locataire en cas de conclusion d'un bail, de cession du droit au bail, de cession ou de mutation à titre gratuit du fonds et lors de la restitution des locaux, un état des lieux est établi contradictoirement et amiablement par le bailleur et le locataire ou par un tiers mandaté par eux. L'état des lieux est joint au contrat de location ou à défaut, conservé par chacune des parties.

Si l'état des lieux ne peut être établi dans les conditions prévues au premier alinéa, il est établi par un huissier de justice, sur l'initiative de la partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre le bailleur et le locataire.

Le bailleur qui n'a pas fait toutes diligences pour la réalisation de l'état des lieux ne peut invoquer la présomption de l'article 1731 du code civil. »

Les parties prennent acte que l'article 1731 du code civil dispose que s'il n'a pas été fait d'état des lieux, le preneur est présumé les avoir reçus en bon état de réparations locatives, et doit les rendre tels, sauf la preuve contraire.

Loyer

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel de :

**TRENTE SIX MILLE QUATRE CENT QUATRE VINGT DIX HUIT euros
et TRENTE SIX cents (36.498,36 €),
taxe sur la valeur ajoutée en sus**

Payable par mois et d'avance au domicile du bailleur, tel qu'indiqué en tête des présentes, ou en tout autre lieu qui serait indiqué par lui.

Révision de loyer

Le loyer est affecté d'une clause d'échelle mobile et sera susceptible de varier proportionnellement à l'indice des loyers commerciaux (ILC) publié trimestriellement par l'INSEE.

La présente clause d'échelle mobile ne sera pas exclusive de la faculté pour chacune des parties de demander la révision du loyer prévu au présent bail, dans les conditions des articles L 145-38 et L145-39 du Code de commerce.

La révision légale, conventionnelle ou judiciaire, se substituerait provisoirement à la clause d'échelle mobile ; cette dernière reprendrait cours pour les années suivantes, les variations de l'indice devant alors jouer sur le prix du loyer fixé, soit à l'amiable, soit par décision judiciaire, en application de la révision légale.

Le réajustement du loyer s'effectuera annuellement, de plein droit, automatiquement et sans aucune formalité, chaque année au 1^{er} avril, selon la variation, en plus et en moins, de l'indice des loyers commerciaux (ILC), tel qu'il est publié trimestriellement par l'INSEE.

La valeur de l'indice de référence sera celle du 4^{ème} trimestre 2024, s'établissant à 135,30, l'indice de comparaison servant à la fixation du loyer en application de la présente clause d'échelle mobile étant celui du même trimestre de chaque année suivante.

Si, nonobstant cette précaution, l'indice contractuel de révision n'était pas publié au 1^{er} avril d'une année considérée, la révision automatique interviendrait cependant. Elle serait calculée, à titre provisionnel, sur le dernier indice publié et rétroactivement réajustée, ce à compter de la date anniversaire.

3

En tout état de cause, le supplément de loyer ainsi déterminé sera exigible immédiatement et automatiquement.

En cas de cessation de publication ou de disparition de l'indice choisi avant l'expiration du bail, et si un nouvel indice était publié afin de se substituer à celui actuellement en vigueur, le loyer se trouverait de plein droit révisé en fonction des variations de ce nouvel indice, le passage de l'ancien indice au nouveau s'effectuerait en utilisant le coefficient de raccordement nécessaire.

Dans le cas où l'indice choisi ne pourrait être appliqué et si aucun indice de remplacement n'était publié, les parties conviennent ce qui suit :

- un indice similaire choisi d'accord entre les parties lui sera substitué ;
- à défaut d'accord entre les parties, l'indice de remplacement sera déterminé par un expert désigné par les parties. Faute d'accord entre les parties sur le nom de cet expert, celui-ci sera désigné par ordonnance du Président du Tribunal judiciaire de BORDEAUX à la requête de la partie la plus diligente.

Dans tous les cas, l'expert aura tous les pouvoirs de mandataire commun des parties et sa décision engagera les parties et sera donc définitive et sans recours.

Dans l'attente de la décision de l'expert, le Preneur ne pourra différer le paiement et devra verser, à titre provisionnel, dès la présentation de la quittance, une somme égale à celle acquittée précédemment, le réajustement intervenant rétroactivement à la date d'effet de la révision.

La présente clause d'indexation constitue une clause essentielle et déterminante, sans laquelle le Bailleur n'aurait pas contracté. En conséquence, sa non application partielle ou totale pourra autoriser le Bailleur, et lui seul, à demander la résiliation du bail sans indemnité.

Charges et prestations

En même temps que le loyer principal stipulé ci-dessus, le Preneur devra acquitter les charges et prestations mises à sa charge par les dispositions en vigueur, et la présente convention, le cas échéant au prorata des tantièmes de copropriété.

Un récapitulatif annuel incluant la liquidation et la régularisation des comptes de charges, impôts, taxes et redevances est communiqué au locataire dans le délai de trois mois à compter de la reddition des comptes de charges de copropriété sur l'exercice annuel ou en l'absence de copropriété au plus tard le 30 septembre de l'année suivant celle au titre de laquelle il est établi.

Le Bailleur communique au locataire à sa demande tout document justifiant du montant des charges, impôts, taxes et redevances imputés à celui-ci.

En cours de bail, le Bailleur informe le locataire des charges, impôts, taxes et redevances nouveaux.

A cet égard, un inventaire précis et limitatif des catégories de charges, impôts, taxes et redevances liés au bail, et comportant l'indication de leur répartition entre le Bailleur et le Preneur, est annexé aux présentes (**Annexe**).

Le montant de la provision pour charges devant être versée par le preneur en même temps que le loyer s'élève à 717,90 euros par mois.

Cession

En cas de cession du droit au bail autorisé par le Bailleur ou avec le fonds de commerce du Preneur, il est rappelé que conformément à l'article L. 145-16-2 du Code de commerce (loi Pinel n°2014-626 du 18 juin 2014) si la cession s'accompagne d'une clause de garantie du cédant au bénéfice du Bailleur, celui-ci ne peut l'invoquer que durant trois ans à compter de la cession dudit bail.

En outre, en application des dispositions de l'article L 145-16-1 du code de commerce, si la cession du bail commercial est accompagnée d'une clause de garantie du cédant au bénéfice du Bailleur, ce dernier informe le Cédant de tout défaut de paiement du locataire dans le délai d'un mois à compter de la date à laquelle la somme aurait dû être acquittée par celui-ci.

Droit de préemption

Lorsque le propriétaire d'un local à usage commercial ou artisanal envisage de vendre celui-ci, il en informe le locataire par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, remise en main propre contre récépissé ou émargement. Cette notification doit, à peine de nullité, indiquer le prix et les conditions de la vente envisagée. Elle vaut offre de vente au profit du locataire. Ce dernier dispose d'un délai d'un mois à compter de la réception de cette offre pour se prononcer. En cas d'acceptation, le locataire dispose, à compter de la date d'envoi de sa réponse au bailleur, d'un délai de deux mois pour la réalisation de la vente.

Si, dans sa réponse, il notifie son intention de recourir à un prêt, l'acceptation par le locataire de l'offre de vente est subordonnée à l'obtention du prêt et le délai de réalisation de la vente est porté à quatre mois.

Si, à l'expiration de ce délai, la vente n'a pas été réalisée, l'acceptation de l'offre de vente est sans effet.

Dans le cas où le propriétaire décide de vendre à des conditions ou à un prix plus avantageux pour l'acquéreur, le notaire doit, lorsque le bailleur n'y a pas préalablement procédé, notifier au locataire dans les formes prévues au premier alinéa, à peine de nullité de la vente, ces conditions et ce prix. Cette notification vaut offre de vente au profit du locataire. Cette offre de vente est valable pendant une durée d'un mois à compter de sa réception. L'offre qui n'a pas été acceptée dans ce délai est caduque.

Le locataire qui accepte l'offre ainsi notifiée dispose, à compter de la date d'envoi de sa réponse au bailleur ou au notaire, d'un délai de deux mois pour la réalisation de l'acte de vente. Si, dans sa réponse, il notifie son intention de recourir à un prêt, l'acceptation par le locataire de l'offre de vente est subordonnée à l'obtention du prêt et le délai de réalisation de la vente est porté à quatre mois. Si, à l'expiration de ce délai, la vente n'a pas été réalisée, l'acceptation de l'offre de vente est sans effet.

Les dispositions des quatre premiers alinéas du présent article sont reproduites, à peine de nullité, dans chaque notification.

Le présent article n'est pas applicable en cas de cession unique de plusieurs locaux d'un ensemble commercial, de cession unique de locaux commerciaux distincts ou de cession d'un local commercial au copropriétaire d'un ensemble commercial.

Il n'est pas non plus applicable à la cession globale d'un immeuble comprenant des locaux commerciaux ou à la cession d'un local au conjoint du bailleur, ou à un ascendant ou un descendant du bailleur ou de son conjoint.

Ce droit de préférence subsistera pendant toute la durée du présent bail, de sa prolongation et de ses renouvellements.

Il devra être respecté par tous ayants droit ou ayants cause du cédant.

Le cédant aura l'obligation de prévenir tous ayants droits ou ayants cause et les obliger au respect du présent engagement.

Gestion des déchets - Pollution

Conformément aux dispositions des articles L 541-1 et suivants du code de l'environnement, toute personne qui produit ou détient des déchets notamment susceptibles de générer des effets nocifs sur les sous-sols, sols, faune, flore, la santé humaine, les nappes phréatiques ainsi que la qualité de l'air et plus généralement susceptibles de donner lieu directement ou indirectement à des pollutions en ce comprises les pollutions visuelles et olfactives est tenue d'en assurer ou d'en faire assurer la gestion jusqu'à leur élimination ou valorisation finale.

5

Le Preneur s'engage en conséquence à assurer la responsabilité des déchets résultant de son activité et plus généralement de sa simple présence sur les lieux loués, mais également du fait même ponctuel de sa clientèle et de ses salariés et préposés.

Il assumera en conséquence seul la charge juridique, matérielle et financière de leur enlèvement.

En outre, si l'activité du Preneur exercée dans les lieux loués, est à l'origine d'une quelconque pollution, des sols, sous-sols, nappes phréatiques, installations, voire de l'air, le Preneur assumera seul la charge matérielle, financière et juridique de la dépollution complète du site loué préalablement à son départ, que ces pollutions trouvent leur source dans son activité, celle de ses salariés ou préposés, du fait de l'intervention ou du passage de ses fournisseurs ou prestataires, voir même de sa clientèle.

De manière générale, tant en ce qui concerne le traitement des déchets que des éventuelles pollutions, le Preneur s'engage à respecter toute réglementation actuelle ou future, dès lors qu'elle sera d'application impérative.

Conclusion du contrat

Les parties déclarent que les dispositions de ce contrat ont été, en respect des dispositions impératives de l'article 1104 du Code civil, négociées de bonne foi, et qu'en application de celles de l'article 1112-1 du même Code, elles ont rempli leur devoir d'information.

A ce titre, les parties déclarent que toutes les informations dont l'importance était déterminante pour le consentement de l'autre partie ont été révélées à cette dernière.

Les parties rappellent en outre que le présent contrat n'est pas un contrat d'adhésion relevant des dispositions de l'article 1110 alinéa 2 du Code civil, savoir un contrat dont les conditions générales ont été soustraites à la négociation et déterminées à l'avance par l'une des parties. Elles attestent avoir négocié librement les charges et conditions du présent contrat.

Elles affirment à ce titre que le présent contrat reflète l'équilibre voulu par chacune d'elles.

Information du locataire

Etat des risques et pollutions

L'article L125-5 du code de l'environnement, modifié par l'ordonnance n°2016-128 du 10 février 2016 – article 40 prévoit ce qui suit :

I. - Les acquéreurs ou locataires de biens immobiliers situés dans des zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, dans des zones de sismicité ou dans des zones à potentiel radon définies par voie réglementaire, sont informés par le vendeur ou le bailleur de l'existence de ces risques.

II. — En cas de mise en location de l'immeuble, l'état des risques et pollutions est fourni au nouveau locataire dans les conditions et selon les modalités légales et réglementaires applicables.

L'état des risques et pollutions, fourni par le bailleur, est joint aux baux commerciaux mentionnés aux articles L. 145-1 et L. 145-2 du code de commerce.

III. — Le préfet arrête la liste des communes dans lesquelles les dispositions du I et du II sont applicables ainsi que, pour chaque commune concernée, la liste des risques et des documents à prendre en compte.

IV. — Lorsqu'un immeuble bâti a subi un sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L. 125-2 ou de l'article L. 128-2 du code des assurances, le vendeur ou le bailleur de l'immeuble est tenu d'informer par écrit l'acquéreur ou le locataire de tout sinistre survenu pendant la période où il a été propriétaire de l'immeuble ou dont il a été lui-même informé en application des présentes dispositions. En cas de vente de l'immeuble, cette information est mentionnée dans l'acte authentique constatant la réalisation de la vente.

V. — En cas de non-respect des dispositions du présent article, l'acquéreur ou le locataire peut poursuivre la résolution du contrat ou demander au juge une diminution du prix.

VI. — Un décret en Conseil d'Etat fixe les conditions d'application du présent article.

VII. — Le présent article n'est pas applicable aux conventions mentionnées aux articles L. 323-14 et L. 411-37 du code rural et de la pêche maritime

La commune de GUJAN MESTRAS étant concernée par cette procédure d'information, un état des risques et pollutions est annexé aux présentes.

Pour l'information du Preneur, la liste des arrêtés de reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle depuis 1982 est annexée aux présentes, le propriétaire attestant conformément aux dispositions de l'article L 125-5 IV du code de l'environnement, qu'à sa connaissance, l'immeuble objet des présentes, n'a subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophe naturelle ou technologique en application des articles L 125-2 ou L 128-2 du code des assurances.

Diagnostic de performance énergétique (DPE)

En vertu des dispositions des articles L.134-1 à L.135-5 et R.134-1 à R.134-5 du Code de la construction et de l'habitation, un Diagnostic de Performance Energétique (DPE) est un document qui comprend la quantité d'énergie effectivement consommée ou estimée pour une utilisation standardisée du bâtiment ou de la partie de bâtiment et une classification en fonction de valeurs de référence afin que les consommateurs puissent comparer et évaluer sa performance énergétique. Il est accompagné de recommandations destinées à améliorer cette performance. Il doit être remis aux locataires.

Le preneur se déclare suffisamment informé et dispense expressément le bailleur de procéder à la communication du Diagnostic de Performance Energétique.

Amiante

Conformément aux dispositions du code de la santé publique, le Bailleur déclare avoir fait réaliser un repérage des matériaux et produits des listes A et B réglementaires dans les lieux, objets des présentes et avoir constitué le DAT - Diagnostic Technique Amiante.

Conformément aux dispositions de la santé publique, ce DAT doit être tenu à la disposition des occupants sur demande préalable formulée auprès du Bailleur.

Ce DAT doit être communiqué à toute personne physique ou morale appelée à organiser ou effectuer des travaux dans l'immeuble conformément aux dispositions du Code de la santé publique, ainsi qu'aux personnes visées au 2° du même article.

Le Bailleur et le Preneur reconnaissent que le rédacteur des présentes leur a donné connaissance des dispositions légales et réglementaires du Code de la santé publique imposant aux propriétaires d'immeuble l'obligation de rechercher sous peine de sanction pénale la présence de produits ou de matériaux contenant de l'amiante.

Le Bailleur déclare que ces recherches n'ont pas été effectuées, et que le dossier technique amiante et la fiche récapitulative de ce dossier n'ont pas encore été constitués.

Il reste responsable à l'égard du preneur des conséquences éventuelles qui pourraient résulter de la découverte postérieure d'amiante dans tout ou partie du bien loué.

Le Bailleur déclare avoir été informé par le rédacteur des présentes des conséquences pénales pouvant résulter de cette situation.

Connaissance prise de cette situation et des risques encourus, les parties requièrent néanmoins la conclusion du présent bail, sans autre information, et sans attendre la production du certificat, que le Bailleur s'oblige à communiquer dans le mois de la conclusion du bail.

7

Etats afférents aux travaux :

Le bailleur a communiqué au preneur conformément aux dispositions de l'article L 145-40-2 du code de commerce :

- un état prévisionnel des travaux qu'il envisage de réaliser dans les trois années suivant la conclusion de présentes et le budget prévisionnel y afférent;
- Un état récapitulatif des travaux réalisés par ses soins au cours des trois dernières années.

Cette obligation devra être réitérée tous les trois ans pendant toute la durée du bail dès lors que les modalités réglementaires de mise en œuvre de cette disposition prévoient l'application de celle-ci au type de bail objet des présentes.

Radon

Le radon est un gaz radioactif.

Il est présent en France notamment dans certains matériaux de construction.

Le radon peut s'accumuler dans les espaces clos.

Selon les informations relevées sur le site GEORISQUES, la commune est classée en potentiel de catégorie zones de risque Radon faible.

Une copie de cette cartographie est annexée.

Annexe environnementale

Aux termes du Décret n°2011-2058 du 30 décembre 2011 relatif au contenu de l'annexe environnementale mentionnée à l'article L.125-9 du Code de l'Environnement, doit être annexée au bail portant sur des locaux de plus de 2.000 m² à usage de commerce et bureaux, une "annexe verte".

Compte tenu de la surface du local objet des présentes, les dispositions susvisées sont inapplicables aux présentes.

Annexes au bail :

Liste des arrêtés de reconnaissance de catastrophe naturelle depuis 1982 ;

Etat des risques naturels et technologiques ;

Etat récapitulatif des travaux ;

Etat prévisionnel des travaux.

Inventaire portant répartition des catégories de charges, impôts, taxes et redevances entre le Bailleur et le Preneur

Avenant

Le présent protocole ne pourra être modifié que par avenant écrit.

Nullité partielle

Conformément aux dispositions de l'article 1184 du Code civil, l'annulation de l'une des stipulations du présent contrat n'entraînerait l'annulation de celui-ci dans son ensemble que pour autant que la stipulation litigieuse puisse être considérée, dans l'esprit des parties, comme essentielle et déterminante de leur consentement, et que son annulation remette en cause l'équilibre général de la convention. En cas d'annulation de l'une quelconque des clauses et stipulations du présent contrat, les parties s'efforceront en tout état de cause de négocier, de bonne foi, une clause économiquement équivalente.

8

Langue – Droit applicable – Jurisdiction compétente

La présente convention est rédigée en langue française.

Le présent contrat est régi et interprété conformément à la loi française.

Toute réclamation ou contestation survenant à l'occasion de l'interprétation, de la validité, de l'exécution ou de la résiliation du présent contrat, sera obligatoirement soumise à une tentative de règlement amiable préalablement à tous recours devant les tribunaux.

A cet effet, la partie réclamante ou contestataire adressera à l'autre partie une lettre recommandée avec avis de réception afin de lui faire part des difficultés qu'elle rencontre et de lui proposer plusieurs dates (au moins trois (3) dates chacune espacée d'au moins cinq (5) jours sur une période d'un (1) mois à compter de la date de première présentation du courrier) aux fins d'organisation d'une réunion.

Cette réunion se tiendra au siège de la partie réceptrice du courrier dans le but de permettre aux Parties de tenter de régler leur différend.

D'un commun accord entre les Parties, les modalités pratiques de la réunion pourront être modifiées.

Dans l'hypothèse, où dans un délai d'un (1) mois à compter de la date de première présentation du courrier recommandé avec accusé de réception, aucune réponse n'aurait été formulée par la partie réceptrice pour fixer la date de la réunion ; ou dans le cas où aucun accord n'aurait pu être trouvé à l'issue de la réunion ;

le différend sera exclusivement soumis au Tribunal compétent du ressort de BORDEAUX.

Traitement des données

La SELARL JURIS-CONSULTANT – Jean Christophe ROUGE & Associés, Avocats à ANGLETT, représentée par Maître Sacha ZEIDENBERG, Avocat associé, rédacteur des présentes, met en œuvre des traitements de données à caractère personnel aux fins de rédaction du présent acte et de la facturation de ses honoraires.

La SELARL JURIS-CONSULTANT ne conserve lesdites données à caractère personnel que pour la durée nécessaire aux opérations pour lesquelles elles ont été collectées ainsi que dans le respect de la réglementation en vigueur.

A cet égard, les données des parties aux présentes sont conservées pendant la durée des relations contractuelles avec le cabinet JURIS-CONSULTANT et pendant les périodes nécessaires pour se conformer à la réglementation et aux règles de prescription en vigueur notamment contractuelles, comptables et fiscales ou, le cas échéant, en vue de traiter toute réclamation ou demande afférente aux prestations fournies.

Les parties disposent à tout moment, d'un droit d'accès, de rectification, d'opposition, d'effacement et de portabilité de l'ensemble de leurs données personnelles.

Elles disposent également du droit de définir des directives générales et particulières définissant la manière dont elles entendent que soient exercés, après leur décès, les droits mentionnés ci-dessus par courrier et en justifiant de leur identité, à l'adresse du cabinet JURIS-CONSULTANT ci-dessus indiquée ou par courriel « jcr@juris-consultant.fr ».

Frais

Tous les frais, droits et honoraires des présentes et de leur suite seront supportés et acquittés par le Preneur qui s'y oblige.

Les honoraires de rédaction des présentes s'établissent à 500 euros hors taxes, ils seront réglés par le Bailleur et refacturés au Preneur.

Confidentialité

Le présent avenant, son contenu ainsi que l'existence de discussions entre nous, revêtent un caractère strictement confidentiel et ne pourront être divulgués par l'une des parties, de quelque manière que ce soit, sauf en cas d'accord écrit de l'autre partie.

Par exception, cet engagement de confidentialité ne s'applique pas à l'égard des conseils.

Le Preneur accepte donc de garder le secret et de ne pas divulguer les documents et informations afférents au présent renouvellement de bail, qui au moment de leur transmission relèvent du domaine public.

L'engagement de confidentialité trouvera également à s'appliquer pour toutes les correspondances qui seraient échangées ainsi qu'à l'égard de toutes personnes, sauf accord exprès et préalable.

Signature électronique

De convention expresse valant convention sur la preuve, les Parties sont convenues de signer électroniquement le présent Acte conformément aux dispositions des articles 1366 et suivants du Code civil, par le biais du service DocuSign (www.docusign.com), les Parties s'accordant pour reconnaître à cette signature électronique la même valeur que sa signature manuscrite et pour conférer date certaine à celle attribuée à la signature du présent Acte par le service DocuSign (www.docusign.com).

Chacune des Parties à l'Acte reconnaît avoir pris connaissance et accepté les conditions d'utilisation de la solution de signature électronique offerte par DocuSign et que le service proposé par DocuSign met en œuvre une signature électronique.

Chacune des Parties à l'Acte reconnaît et accepte que la signature électronique de l'Acte par DocuSign correspond à un degré de fiabilité suffisant pour identifier son signataire et garantir son lien avec l'Acte auquel sa signature est attachée et est établie et conservée de manière à satisfaire aux exigences de durabilité et d'intégrité conformément aux articles 1366 et 1367 du Code civil.

Chacune des Parties à l'Acte reconnaît et accepte que la copie électronique fournie par DocuSign de l'Acte et de l'ensemble des informations y afférente permet de satisfaire aux exigences de durabilité et d'intégrité au sens des dispositions de l'article 1379 du Code civil.

Chacune des Parties à l'Acte reconnaît et accepte que l'horodatage de l'Acte et des signatures électroniques, lui est opposable et que celui-ci fera foi entre elles.

Chacune des Parties à l'Acte reconnaît et accepte expressément que la signature électronique de l'Acte par la plateforme DocuSign et que toute copie électronique ainsi réalisée sera valable et opposable à son égard et à l'égard des autres Parties.

Le présent article constitue une convention de preuve conformément à l'article 1368 du Code civil.


De l'accord exprès des parties, l'intégralité des autres charges et conditions du bail initial en date à GUJAN MESTRAS du 8 juillet 2002 et de ses avenants en dates du 1^{er} avril 2015 et du 30 novembre 2017, demeurent inchangées.

Le BAILLEUR

DocuSigned by:

1EBBFA93C80B464...

Le PRENEUR

DocuSigned by:

98E0D7EBE3B84C1...

Retrouvez ici la liste complète

Adresse recherchée : Centre commercial Grand Large, 33470 Gujan-Mestras

[Faire une nouvelle recherche](#) [Retour à la liste des risques](#)

Une CATNAT est une Catastrophe Naturelle, liée à un phénomène ou conjonction de phénomènes dont les effets sont particulièrement dommageables. Lorsqu'une catastrophe naturelle frappe un territoire, on dit que "le territoire est en état de catastrophe naturelle".

Historique des catastrophes naturelles dans ma commune : 10

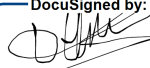
Code NOR	Libellé	Début le	Sur le journal officiel du
IOME2420215A	Chocs Mécaniques liés à l'action des Vagues	10/02/2024	02/08/2024
INTE2014521A	Inondations et/ou Coulées de Boue	09/05/2020	10/07/2020
INTE1411634A	Inondations et/ou Coulées de Boue	29/01/2014	09/07/2014
INTE1322057A	Inondations et/ou Coulées de Boue	26/07/2013	13/09/2013
IOCE1006974A	Chocs Mécaniques liés à l'action des Vagues	28/02/2010	13/03/2010
IOCE0902322A	Chocs Mécaniques liés à l'action des Vagues	24/01/2009	29/01/2009
INTE9900627A	Chocs Mécaniques liés à l'action des Vagues	25/12/1999	30/12/1999
INTE9400171A	Inondations et/ou Coulées de Boue	24/12/1993	29/04/1994
NOR1983011	Inondations et/ou Coulées de Boue	08/12/1982	13/01/1983
NOR19821130	Inondations et/ou Coulées de Boue	06/11/1982	02/12/1982

DocuSigned by:

Jérôme VALLER

1EBBF493C80B464...

DocuSigned by:



98E0D7EBE3B84C1...



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



Ce QR Code peut servir à vérifier l'authenticité des données contenues dans ce document.

ÉTAT DES RISQUES POUR L'INFORMATION DES ACQUÉREURS ET DES LOCATAIRES

Établi le 30 septembre 2025

La loi du 30 juillet 2003 a institué une obligation d'information des acquéreurs et locataires (IAL) : le propriétaire d'un bien immobilier (bâti ou non bâti) est tenu d'informer l'acquéreur ou le locataire du bien sur certains risques majeurs auquel ce bien est exposé, au moyen d'un état des risques, ceci afin de bien les informer et de faciliter la mise en œuvre des mesures de protection éventuelles .

L'état des risques est obligatoire à la première visite.

Attention! Le non respect de ces obligations peut entraîner une annulation du contrat ou une réfaction du prix.

Ce document est un état des risques pré-rempli mis à disposition par l'État depuis www.georisques.gouv.fr. Il répond au modèle arrêté par le ministre chargé de la prévention des risques prévu par l'article R. 125-26 du code de l'environnement.

Il appartient au propriétaire du bien de vérifier l'exactitude de ces informations autant que de besoin et, le cas échéant, de les compléter à partir de celles disponibles sur le site internet de la préfecture ou de celles dont ils disposent, notamment les sinistres que le bien a subis.

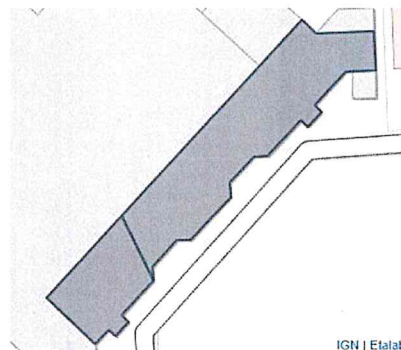
En complément, il aborde en annexe d'autres risques référencés auxquels la parcelle est exposée.

Cet état des risques réglementés pour l'information des acquéreurs et des locataires (ERRIAL) est établi pour les parcelles mentionnées ci-dessous.

PARCELLE(S)

33470 GUJAN-MESTRAS

Code parcelle :
000-DI-89, 000-DI-58



Parcelle(s) : 000-DI-89, 000-DI-58, 33470 GUJAN-MESTRAS

A L'ADRESSE SAISIE, LES RISQUES EXISTANTS ET FAISANT L'OBJET D'UNE OBLIGATION D'INFORMATION AU TITRE DE L'IAL SONT :



FEU DE FORÊT

Le Plan de prévention des risques naturels (PPR) de type Plan de Prévention des Risques Naturels nommé PPRIF sur la commune de Gujan-Mestras a été prescrit et peut affecter votre bien.

Date de prescription : 01/10/2004

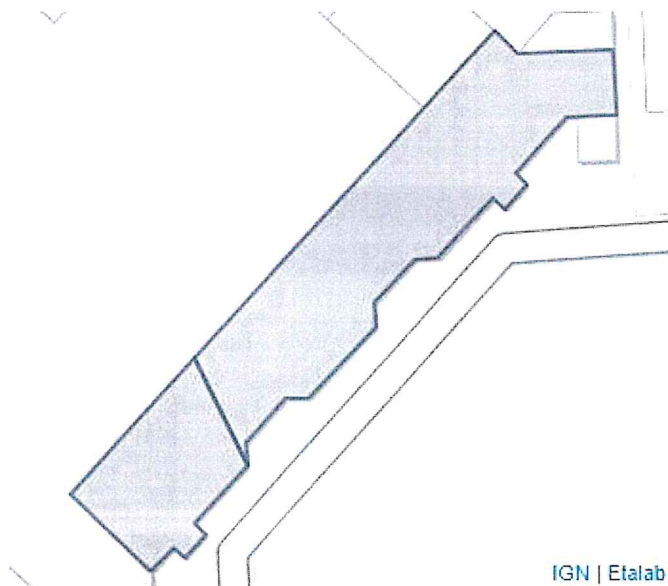
Un PPR prescrit est un PPR en cours d'élaboration à la suite d'un arrêté de prescription.

Un PPR qui est en cours d'élaboration n'est pas applicable, mais il doit faire l'objet d'une information des potentiels futurs locataires ou des futurs acquéreurs au titre de l'information acquereur-locataires. vous pouvez trouver des informations complémentaires notamment la zone d'étude auprès de votre préfecture.

Le PPR couvre les aléas suivants :

Feu de forêt

Le plan de prévention des risques est un document réalisé par l'Etat qui interdit de construire dans les zones les plus exposées et encadre les constructions dans les autres zones exposées.





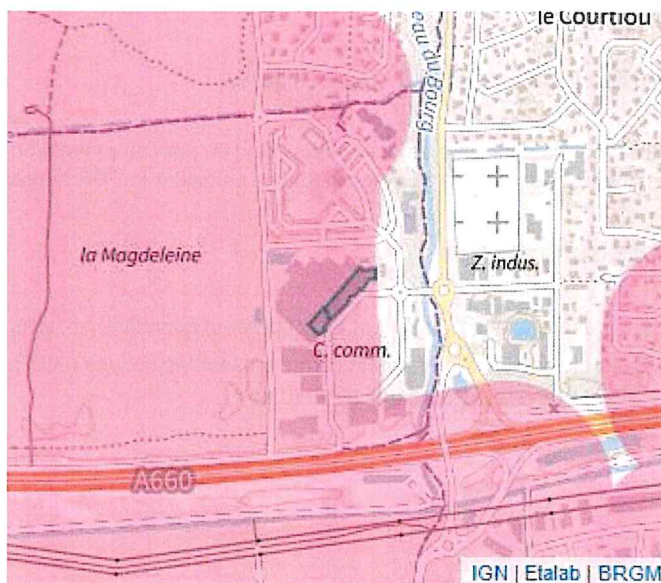
OBLIGATION LÉGALE DE DÉBROUSSAILLEMENT

 Zonage informatif des obligations légales de débroussaillage

Votre terrain se situe dans une zone concernée par les obligations légales de débroussaillage (OLD). Il s'agit de débroussailler, à l'intérieur de ce zonage :

- l'ensemble de votre terrain ;
- les abords des constructions sur une profondeur minimale de 50 mètres ;
- les voies privées sur une profondeur maximale de 10 mètres de part et d'autre de la voie ;

Pour en savoir plus, vous pouvez consulter la [fiche informative](#), la [page dédiée sur Géorisques](#), le site jedebroussaille.gouv.fr et le [site de l'ONF](#)





RAPPEL

Plans de prévention des risques

Votre immeuble est situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques. Il peut être concerné par l'obligation de réaliser certains travaux. Pour le savoir vous devez consulter le PPR auprès de votre commune ou sur le site de votre préfecture.

Recommandation

Pour faire face à un risque, il faut se préparer et connaître les bons réflexes.

Consulter le dossier d'information communal sur les risques (DICRIM) sur le site internet de votre mairie et les bons conseils sur georisques.gouv.fr/me-preparer-me-protger



INFORMATIONS À PRÉCISER PAR LE VENDEUR / BAILLEUR

INFORMATION RELATIVE AUX SINISTRES INDEMNISÉS PAR L'ASSURANCE À LA SUITE D'UNE CATASTROPHE NATURELLE, MINIÈRE OU TECHNOLOGIQUE

Le bien a-t-il fait l'objet d'indemnisation par une assurance suite à des dégâts liés à une catastrophe ? Oui Non

Vous trouverez la liste des arrêtés de catastrophes naturelles pris sur la commune en annexe 2 ci-après (s'il y en a eu).

Les parties signataires à l'acte certifient avoir pris connaissance des informations restituées dans ce document et certifient avoir été en mesure de les corriger et le cas échéant de les compléter à partir des informations disponibles sur le site internet de la Préfecture ou d'informations concernant le bien, notamment les sinistres que le bien a subis.

Le propriétaire doit joindre les extraits de la carte réglementaire et du règlement du PPR qui concernent la parcelle.

SIGNATURES

Vendeur / Bailleur

Date et lieu

Acheteur / Locataire

DocuSigned by:
Jérôme VALLER
1EBBFA93C80B464...

30/9/2025
1/10/2025

DocuSigned by:
[Signature]
98E0D7EBE3B84C1...

ANNEXE 1 : A L'ADRESSE SAISIE, LES RISQUES SUIVANTS EXISTENT MAIS NE FONT PAS L'OBJET D'UNE OBLIGATION D'INFORMATION AU TITRE DE L'IAL

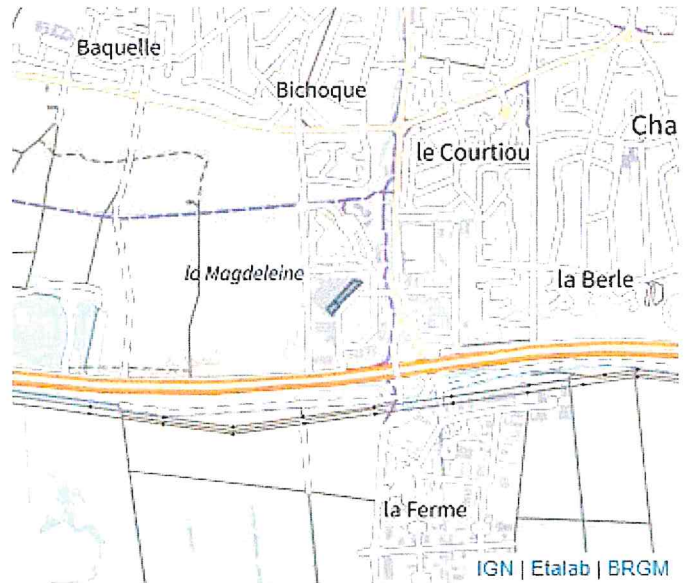


ARGILE : 0/3

-  1 : Exposition faible
-  2 : Exposition moyenne
-  3 : Exposition fort

Les sols argileux évoluent en fonction de leur teneur en eau. De fortes variations d'eau (sécheresse ou d'apport massif d'eau) peuvent donc fragiliser progressivement les constructions (notamment les maisons individuelles aux fondations superficielles) suite à des gonflements et des tassements du sol, et entraîner des dégâts pouvant être importants. Le zonage argile identifie les zones exposées à ce phénomène de retrait-gonflement selon leur degré d'exposition.

Exposition nulle : aucune présence de sols argileux n'a été identifiée selon les cartes géologiques actuelles. Toutefois il peut y avoir des poches ponctuelles de sols argileux.

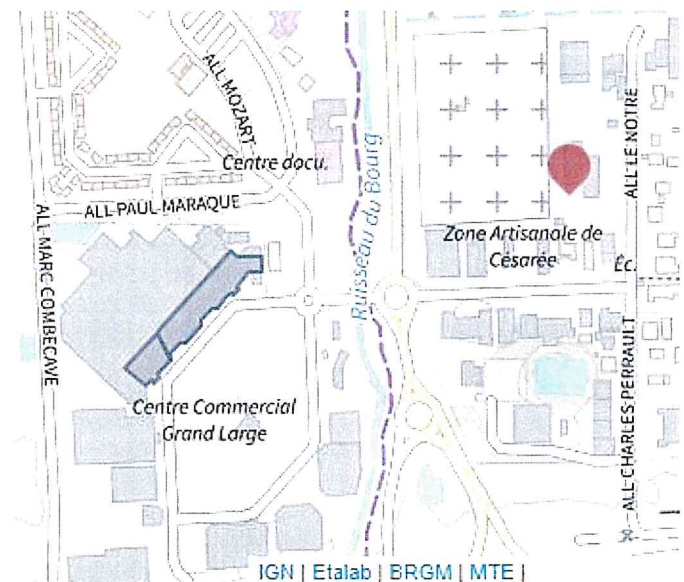


POLLUTION DES SOLS (500 m)

Les pollutions des sols peuvent présenter un risque sanitaire lors des changements d'usage des sols (travaux, aménagements, changement d'affectation des terrains) si elles ne sont pas prises en compte dans le cadre du projet.

Dans un rayon de 500 m autour de votre parcelle, sont identifiés :

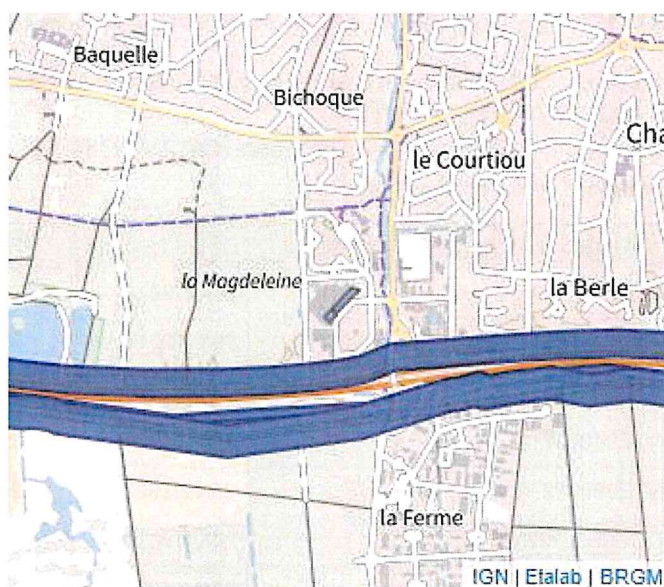
- 1 site(s) référencé(s) dans l'inventaire des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)





CANALISATIONS TRANSPORT DE MATIÈRES DANGEREUSES

Une canalisation de matières dangereuses (gaz naturel, produits pétroliers ou chimiques) est située dans un rayon de 500 m autour de votre parcelle. La carte représente les implantations présentes autour de votre localisation. Il convient de rechercher une information plus précise en se rendant en mairie.



ANNEXE 2 : LISTE DES ARRÊTÉS CAT-NAT PRIS SUR LA COMMUNE

Cette liste est utile notamment pour renseigner la question de l'état des risques relative aux sinistres indemnisés par l'assurance à la suite d'une catastrophe naturelle.

Nombre d'arrêtés de catastrophes naturelles (CAT-NAT) : 14

Source : CCR

Inondations et/ou Coulées de Boue : 8

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
INTE1322057A	26/07/2013	27/07/2013	10/09/2013	13/09/2013
INTE1411634A	29/01/2014	31/01/2014	07/07/2014	09/07/2014
INTE2014521A	09/05/2020	11/05/2020	16/06/2020	10/07/2020
INTE9400171A	24/12/1993	10/01/1994	12/04/1994	29/04/1994
INTE9900627A	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999
IOCE0902322A	24/01/2009	27/01/2009	28/01/2009	29/01/2009
NOR19821130	06/11/1982	10/11/1982	30/11/1982	02/12/1982
NOR19830111	08/12/1982	31/12/1982	11/01/1983	13/01/1983

Chocs Mécaniques liés à l'action des Vagues : 4

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
INTE9900627A	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999
IOCE0902322A	24/01/2009	27/01/2009	28/01/2009	29/01/2009
IOCE1006974A	28/02/2010	01/03/2010	11/03/2010	13/03/2010
IOME2420215A	10/02/2024	10/02/2024	21/07/2024	02/08/2024

Mouvement de Terrain : 1

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
INTE9900627A	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999

Tempête : 1

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
NOR19821130	06/11/1982	10/11/1982	30/11/1982	02/12/1982



ANNEXE 3 : SITUATION DU RISQUE DE POLLUTION DES SOLS DANS UN RAYON DE 500 M AUTOUR DE VOTRE BIEN

Base des installations classées soumises à autorisation ou à enregistrement

Nom du site	Fiche détaillée
AQUALAND	https://www.georisques.gouv.fr/risques/installations/donnees/details/0100296508



MINISTÈRE
DE LA TRANSITION
ÉCOLOGIQUE,
DE LA BIODIVERSITÉ,
DE LA FORÊT, DE LA MER
ET DE LA PÊCHE

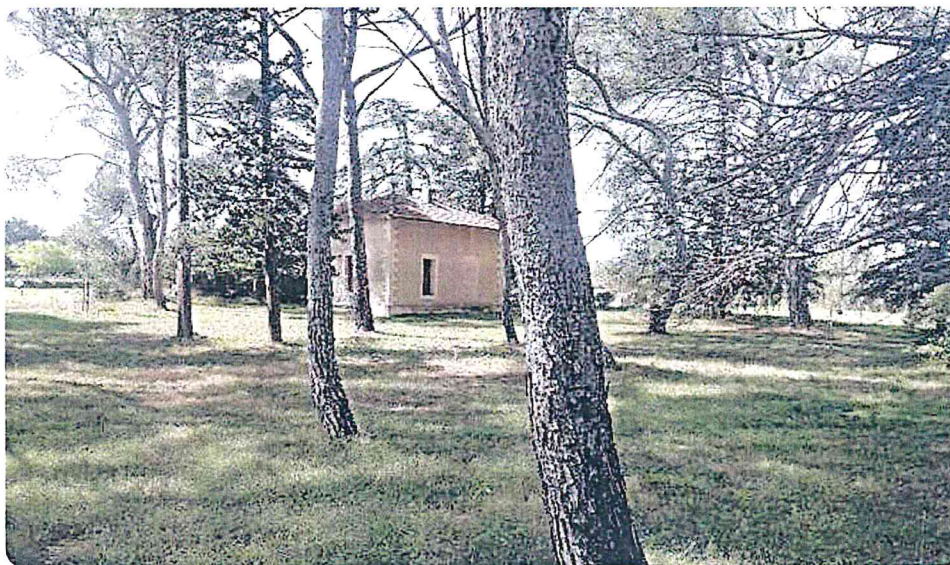
*Liberté
Égalité
Fraternité*

Fiche d'information sur les obligations de débroussaillage

Le bien que vous souhaitez acquérir ou louer est concerné par l'obligation légale de débroussaillage (OLD). Cette fiche précise les modalités qui s'y rapportent.

Le débroussaillage autour des habitations, routes et autres installations ou équipements est la meilleure des protections : **90 % des maisons détruites lors des feux de forêt se situent sur des terrains pas ou mal débroussaillés.**

Débroussailler les abords de son habitation, **c'est créer une ceinture de sécurité en cas de feu de forêt**, dans le but de se protéger, de protéger ses proches et ses biens, faciliter l'intervention des secours et de protéger la biodiversité et son cadre de vie.



Terrain respectant les obligations de débroussaillage, source : ONF.

Le débroussaillage consiste sur une profondeur d'au moins 50 mètres¹ autour de son habitation, à **réduire la quantité de végétaux** et à **créer des discontinuités** dans la végétation restante.

Ce n'est ni une coupe rase, ni un défrichage. Il s'agit de couper la végétation herbacée, les buissons et les arbustes, et selon votre département, de mettre à distance les arbres pour qu'ils ne se touchent pas.

Cette mesure est rendue obligatoire par le code forestier dans les territoires particulièrement exposés au risque d'incendie. Sont concernées toutes les constructions situées à l'intérieur et à moins de 200 mètres des massifs forestiers, landes, maquis ou garrigues classés à risque d'incendie.

Cette obligation relève de la responsabilité du propriétaire de la construction.

Selon la configuration de votre parcelle, et pour respecter la profondeur du débroussaillage, vous pourriez être tenu d'intervenir sur des parcelles voisines, au-delà des limites de votre propriété.

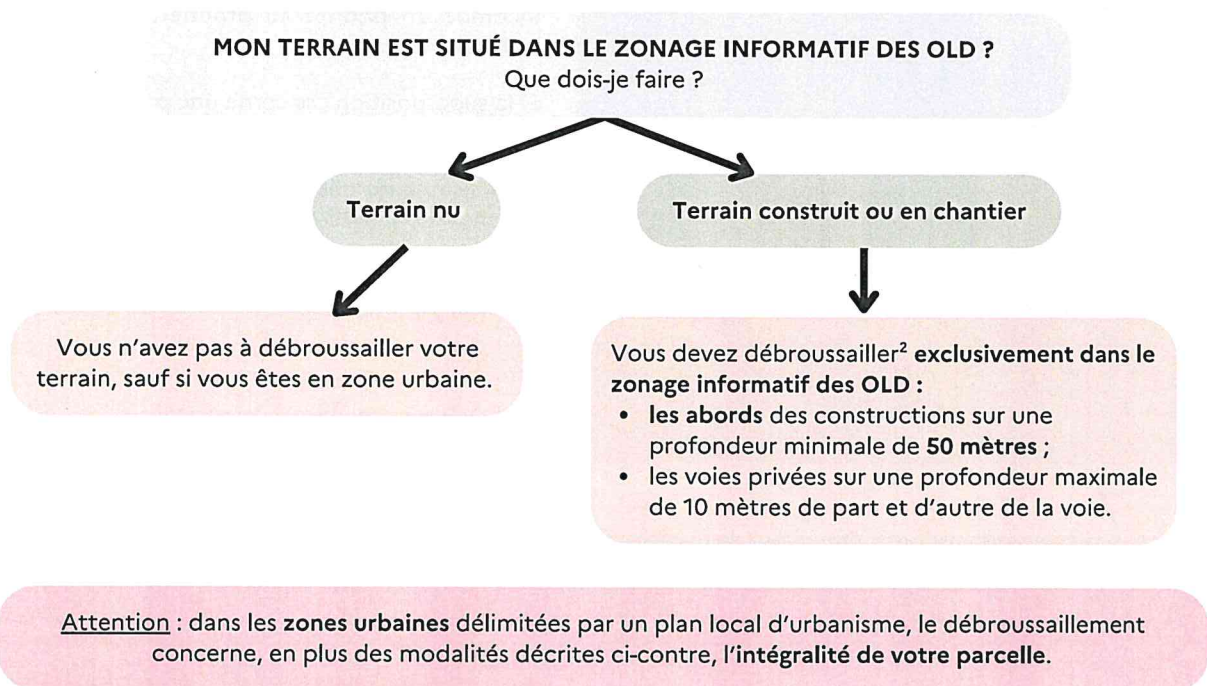
En cas de non-respect de ces obligations, vous vous exposez à des sanctions, qu'elles soient pénales ou administratives

¹ Le préfet ou le maire peut porter cette obligation à 100 mètres.

QUELLES RÈGLES S'APPLIQUENT SUR VOTRE TERRAIN ?

Vous pouvez consulter le zonage informatif à l'adresse suivante :

<https://www.georisques.gouv.fr/me-preparer-me-proteger/OLD-obligations-legales-de-debroussaillage>



Des règles particulières peuvent s'appliquer :

- aux terrains situés à proximité d'infrastructures linéaires (réseaux électriques, voies ferrées, etc.) : profondeur de débroussaillage, consignes de mise en œuvre, etc. ;
- et aussi aux terrains servant d'assiette à une zone d'aménagement concertée, une association foncière urbaine, un lotissement, un site SEVESO, un camping, etc.

Qui est concerné par les travaux de débroussaillage ?

Le propriétaire de la construction est responsable du débroussaillage autour de celle-ci. Un locataire peut effectuer le débroussaillage si cela est précisé dans son contrat de location, cela n'exonère cependant pas le propriétaire de sa responsabilité pénale.

Attention : les obligations légales de débroussaillage liées à vos constructions sont à réaliser sur une **profondeur minimale de 50 mètres** à compter de celles-ci. Elles ne se limitent pas nécessairement aux limites de votre parcelle. **Vous pouvez donc être amené à réaliser des travaux de débroussaillage sur une parcelle voisine.**

Dans ce cas :

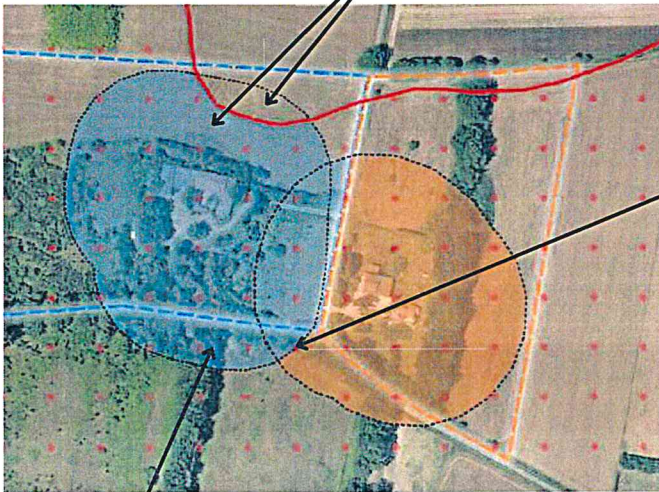
- informez vos voisins de vos obligations de débroussaillage sur leur terrain. Il est recommandé de formaliser votre demande d'accès par un **courrier avec accusé de réception**, précisant la nature des travaux à réaliser ([modèle de courrier](#)) ;
- vos voisins peuvent choisir d'effectuer eux-mêmes le débroussaillage qui vous incombe. Cependant, s'ils ne souhaitent pas le réaliser eux-mêmes mais qu'ils vous refusent l'accès, ou qu'ils ne répondent pas à votre demande d'accès au bout d'un mois à compter de la notification, la responsabilité du débroussaillage leur incombera. Vous devrez en informer le maire.

² Dans la limite du zonage informatif des obligations légales de débroussaillage.

³ Cette profondeur est fixée par arrêté préfectoral.

EXEMPLE :

Le propriétaire débroussaille les abords de sa maison sur une profondeur de 50 mètres à l'intérieur seulement du zonage informatif des OLD.



Source : IGN - ortho express 2020

En cas de superposition, l'obligation de mise en œuvre incombe en priorité au propriétaire de la zone de superposition.

Si la superposition concerne une parcelle tierce qui ne génère pas d'OLD elle-même, chaque propriétaire dont les OLD débordent sur cette parcelle est responsable du débroussaillage des zones les plus proches des limites de sa propre parcelle.

- Zonage informatif des OLD
- Parcelle propriétaire A
- OLD qui incombent au propriétaire A
- Parcelle propriétaire B
- OLD qui incombent au propriétaire B
- Profondeur de 50 mètres autour des constructions

Attention, le débroussaillage doit être réalisé de manière continue sans tenir compte des limites de la propriété et peut ainsi déborder sur une parcelle voisine.

COMMENT ET QUAND DÉBROUSSAILLER ?

Les modalités précises de mise en œuvre du débroussaillage sont adaptées au mieux aux conditions locales de votre département. **Premier réflexe : allez consulter le site de votre préfecture !**

Le débroussaillage comprend plusieurs types de travaux :

- des travaux de réduction importante de la végétation, qui peuvent nécessiter la coupe d'arbres ou d'arbustes, travaux recommandés durant les saisons d'**automne** et d'**hiver** ;
- l'entretien des zones déjà débroussaillées, qui consiste à maintenir une faible densité de végétation au sol en coupant les herbes et les broussailles ;
- le nettoyage après une opération d'entretien, comprenant l'élimination des résidus végétaux et l'éloignement de tout combustible potentiel aux abords de l'habitation.



Que faire des déchets verts ?

Vous pouvez les broyer ou les composter, car ils sont biodégradables. Vous avez également la possibilité de les déposer à la déchetterie. Vous pouvez vous renseigner auprès de votre mairie pour connaître les modalités de traitement des déchets verts dans votre commune, communauté de communes ou agglomération.

QUE RISQUEZ-VOUS SI VOUS NE DÉBROUSAILLEZ PAS VOTRE TERRAIN ?

Ne pas débroussailler son terrain, c'est risquer l'incendie de son habitation, mettre l'environnement et soi-même en danger et compliquer l'intervention des services d'incendie et de secours. Vous vous exposez également à des sanctions, telles que :

- des **sanctions pénales** : de la contravention de 5e classe, pouvant aller jusqu'à 1 500 €, au délit puni de 50 €/m² non débroussaillé ;
- des **sanctions administratives** : mise en demeure de débroussailler avec astreinte , amende administrative allant jusqu'à 50 €/m² pour les zones non débroussaillées , exécution d'office : la commune peut réaliser les travaux et facturer le propriétaire ;
- une **franchise sur le remboursement des assurances**.



Maison non débroussaillée, partiellement détruite par le passage d'un feu, Rognac (13), source : ONF.

Pour aller plus loin sur les obligations légales de débroussailement :

[Site internet de votre préfecture](#)

Jedebroussaille.gouv.fr

[Dossier expert sur les feux de forêt | Géorisques](#)

[Obligations légales de débroussailement | Géorisques](#)

[Articles L.134-5 à L.134-18 du code forestier](#)



MINISTÈRE
DE LA TRANSITION
ÉCOLOGIQUE,
DE LA BIODIVERSITÉ,
DE LA FORÊT, DE LA MER
ET DE LA PÊCHE

Liberté
Égalité
Fraternité

Risque radon près de chez moi

Adresse recherchée : Centre commercial Grand Large, 33470 Gujan-Mestras

À mon adresse : FAIBLE

Sur la commune : FAIBLE

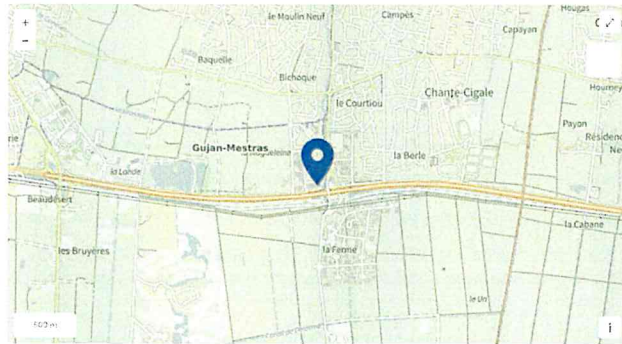
[Retour à la liste des risques](#)

Définition du risque

Le radon est un gaz radioactif naturel. Il est présent dans le sol, l'air et l'eau. Il présente principalement un risque sanitaire pour l'homme lorsqu'il s'accumule dans les bâtiments.

[En apprendre plus sur le risque Radon](#)

Carte du potentiel radon par commune



Légende : Faible Moyenne Important

Informations détaillées

RADON : Potentiel radon faible : recommandations et obligations associées

Sur l'échelle réglementaire dans votre commune, le potentiel radon est de 1/3.
Pour votre sécurité, lorsque le potentiel radon est élevé (niveau 3), il existe des recommandations et une obligation d'informer les acquéreurs ou locataires. Vous pouvez les consulter sur cette fiche .

[Haut de page](#)

En savoir plus sur ce risque

[Radon](#)

[Dossier expert sur le radon](#)

DocuSigned by:

Jérôme VALLER

1EBBFA93C80B464...

DocuSigned by:

98E0D7EBE3B84C1...

**ETAT RECAPITULATIF DES TRAVAUX REALISES
AU COURS DES TROIS DERNIERES ANNEES**

I - BAILLEUR

DESIGNATION

10

NEANT

II - COPROPRIETE

DESIGNATION

NEANT

DocuSigned by:
Jérôme VALLER
1EBBFA93C80B464...

DocuSigned by:
[Signature]
98E0D7EBE3B84C1...

**ETAT PREVISIONNEL ET BUDGET DES TRAVAUX
DONT LA REALISATION EST ENVISAGEE
DANS LES TROIS SUIVANT LA CONCLUSION DU BAIL**

I - BAILLEUR

DESIGNATION

BUDGET

11

NEANT

II - COPROPRIETE

DESIGNATION

BUDGET

NEANT

DocuSigned by:
Jérôme VALLER
1EBBFA93C80B464...

DocuSigned by:
[Signature]
98E0D7EBE3B84C1...

INVENTAIRE PORTANT REPARTITION DES CATEGORIES DE CHARGES, IMPOTS, TAXES ET REDEVANCES ENTRE LE BAILLEUR ET LE PRENEUR

CATEGORIES DE CHARGES	Entretien courant	Réparation courante	Mises en conformité	Grosses réparations - Remplacement intégral
Chauffage/climatisation/ventilation/désenfumage (CVCD) :				
Production : échangeur chauffage, chaudière, moteur, corps de chauffe, brûleur, dry cooler, ventilateurs, extracteurs + outils régulation	Preneur sauf grosses réparations de l'article 606 du code civil	Preneur sauf grosses réparations de l'article 606 du code civil	Preneur sauf grosses réparations de l'article 606 du code civil	Preneur sauf grosses réparations de l'article 606 du code civil
Groupe froid	Preneur sauf grosses réparations de l'article 606 du code civil	Preneur sauf grosses réparations de l'article 606 du code civil	Preneur sauf grosses réparations de l'article 606 du code civil	Preneur sauf grosses réparations de l'article 606 du code civil
CTA	Preneur sauf grosses réparations de l'article 606 du code civil	Preneur sauf grosses réparations de l'article 606 du code civil	Preneur sauf grosses réparations de l'article 606 du code civil	Preneur sauf grosses réparations de l'article 606 du code civil
PAC (pompes à chaleur)	Preneur sauf grosses réparations de l'article 606 du code civil	Preneur sauf grosses réparations de l'article 606 du code civil	Preneur sauf grosses réparations de l'article 606 du code civil	Preneur sauf grosses réparations de l'article 606 du code civil
Distribution : conduit d'air, tuyauteries, pompes + outils régulation (vannes 3 voies (V3V), vannes TA, GTB, GTC	Preneur sauf grosses réparations de l'article 606 du code civil	Preneur sauf grosses réparations de l'article 606 du code civil	Preneur sauf grosses réparations de l'article 606 du code civil	Preneur sauf grosses réparations de l'article 606 du code civil
Terminaux : radiateur, convecteur, ventilo convecteur, cassette climatisation, aérotherme + régulateurs (thermostatique...)	Preneur sauf grosses réparations de l'article 606 du code civil	Preneur sauf grosses réparations de l'article 606 du code civil	Preneur sauf grosses réparations de l'article 606 du code civil	Preneur sauf grosses réparations de l'article 606 du code civil
Désenfumage : ventilateurs, extracteurs	Preneur sauf grosses réparations de l'article 606 du code civil	Preneur sauf grosses réparations de l'article 606 du code civil	Preneur sauf grosses réparations de l'article 606 du code civil	Preneur sauf grosses réparations de l'article 606 du code civil

Modification d'arrivée de branchement, de remplacement de compteurs ou d'installations intérieures pouvant être exigées par les compagnies ou sociétés de distribution de chauffage.	Preneur sauf grosses réparations de l'article 606 du code civil	Preneur sauf grosses réparations de l'article 606 du code civil	Preneur sauf grosses réparations de l'article 606 du code civil	Preneur sauf grosses réparations de l'article 606 du code civil
Électricité :				
Cellules hautes tensions, Transformateurs, TGBT	Preneur sauf grosses réparations de l'article 606 du code civil	Preneur sauf grosses réparations de l'article 606 du code civil	Preneur sauf grosses réparations de l'article 606 du code civil	Preneur sauf grosses réparations de l'article 606 du code civil
Groupe électrogène immeuble, onduleurs et ses batteries	Preneur sauf grosses réparations de l'article 606 du code civil	Preneur sauf grosses réparations de l'article 606 du code civil	Preneur sauf grosses réparations de l'article 606 du code civil	Preneur sauf grosses réparations de l'article 606 du code civil
Appareils d'éclairage extérieurs	Preneur sauf grosses réparations de l'article 606 du code civil	Preneur sauf grosses réparations de l'article 606 du code civil	Preneur sauf grosses réparations de l'article 606 du code civil	Preneur sauf grosses réparations de l'article 606 du code civil
Armoires divisionnaires (inclus câblage à partir du TGBT)	Preneur sauf grosses réparations de l'article 606 du code civil	Preneur sauf grosses réparations de l'article 606 du code civil	Preneur sauf grosses réparations de l'article 606 du code civil	Preneur sauf grosses réparations de l'article 606 du code civil
Appareils d'éclairage intérieurs	Preneur sauf grosses réparations de l'article 606 du code civil	Preneur sauf grosses réparations de l'article 606 du code civil	Preneur sauf grosses réparations de l'article 606 du code civil	Preneur sauf grosses réparations de l'article 606 du code civil
Courants faibles : Modification d'arrivée de branchement, de remplacement de compteurs ou d'installations intérieures pouvant être exigées par les compagnies ou sociétés de distribution de l'électricité.	Preneur sauf grosses réparations de l'article 606 du code civil	Preneur sauf grosses réparations de l'article 606 du code civil	Preneur sauf grosses réparations de l'article 606 du code civil	Preneur sauf grosses réparations de l'article 606 du code civil
Consommation énergétique des bâtiments				
Tous travaux afférents à l'isolation et à la consommation énergétique des bâtiment tertiaires ou non	Preneur sauf grosses réparations de l'article 606 du code civil	Preneur sauf grosses réparations de l'article 606 du code civil	Preneur sauf grosses réparations de l'article 606 du code civil	Preneur sauf grosses réparations de l'article 606 du code civil

Système de Sécurité Incendie :				
La centrale (local PCS) (détection, boucles d'asservissement et de sirènes)	Preneur sauf grosses réparations de l'article 606 du code civil	Preneur sauf grosses réparations de l'article 606 du code civil	Preneur sauf grosses réparations de l'article 606 du code civil	Preneur sauf grosses réparations de l'article 606 du code civil
Extinctions	Preneur sauf grosses réparations de l'article 606 du code civil	Preneur sauf grosses réparations de l'article 606 du code civil	Preneur sauf grosses réparations de l'article 606 du code civil	Preneur sauf grosses réparations de l'article 606 du code civil
DI	Preneur sauf grosses réparations de l'article 606 du code civil	Preneur sauf grosses réparations de l'article 606 du code civil	Preneur sauf grosses réparations de l'article 606 du code civil	Preneur sauf grosses réparations de l'article 606 du code civil
Contrôle d'accès	Preneur sauf grosses réparations de l'article 606 du code civil	Preneur sauf grosses réparations de l'article 606 du code civil	Preneur sauf grosses réparations de l'article 606 du code civil	Preneur sauf grosses réparations de l'article 606 du code civil
Acquisition et contrôle des extincteurs	Preneur sauf grosses réparations de l'article 606 du code civil	Preneur sauf grosses réparations de l'article 606 du code civil	Preneur sauf grosses réparations de l'article 606 du code civil	Preneur sauf grosses réparations de l'article 606 du code civil
Plomberie :				
Eau chaude sanitaire (ECS) si centralisée	Preneur sauf grosses réparations de l'article 606 du code civil	Preneur sauf grosses réparations de l'article 606 du code civil	Preneur sauf grosses réparations de l'article 606 du code civil	Preneur sauf grosses réparations de l'article 606 du code civil
ECS locale	Preneur sauf grosses réparations de l'article 606 du code civil	Preneur sauf grosses réparations de l'article 606 du code civil	Preneur sauf grosses réparations de l'article 606 du code civil	Preneur sauf grosses réparations de l'article 606 du code civil
Pompes de relevage	Preneur sauf grosses réparations de l'article 606 du code civil	Preneur sauf grosses réparations de l'article 606 du code civil	Preneur sauf grosses réparations de l'article 606 du code civil	Preneur sauf grosses réparations de l'article 606 du code civil

Séparateurs hydrocarbures : Modification d'arrivée de branchement, de remplacement de compteurs ou d'installations intérieures pouvant être exigées par les compagnies ou sociétés de distribution	Preneur sauf grosses réparations de l'article 606 du code civil	Preneur sauf grosses réparations de l'article 606 du code civil	Preneur sauf grosses réparations de l'article 606 du code civil	Preneur sauf grosses réparations de l'article 606 du code civil
Clos / couverts :				
Mur et Structure	Preneur sauf grosses réparations de l'article 606 du code civil	Preneur sauf grosses réparations de l'article 606 du code civil	Preneur sauf grosses réparations de l'article 606 du code civil	Bailleur 15
Gros ravalement	Preneur sauf grosses réparations de l'article 606 du code civil	Preneur sauf grosses réparations de l'article 606 du code civil	Preneur sauf grosses réparations de l'article 606 du code civil	Preneur sauf grosses réparations de l'article 606 du code civil
Étanchéité (façades et toitures)	Preneur sauf grosses réparations de l'article 606 du code civil	Preneur sauf grosses réparations de l'article 606 du code civil	Preneur sauf grosses réparations de l'article 606 du code civil	Bailleur
Revêtements de sols extérieurs (parkings et voies)	Preneur sauf grosses réparations de l'article 606 du code civil	Preneur sauf grosses réparations de l'article 606 du code civil	Preneur sauf grosses réparations de l'article 606 du code civil	Preneur sauf grosses réparations de l'article 606 du code civil
Stores extérieurs & garde-corps, joints entre panneaux, ravalements simples (entretien courant, nettoyage) menuiseries extérieures, portes de garage, issues de secours, rampe d'accès, décoration, devanture	Preneur sauf grosses réparations de l'article 606 du code civil	Preneur sauf grosses réparations de l'article 606 du code civil	Preneur sauf grosses réparations de l'article 606 du code civil	Preneur sauf grosses réparations de l'article 606 du code civil
Couverture	Preneur sauf grosses réparations de l'article 606 du code civil	Preneur sauf grosses réparations de l'article 606 du code civil	Preneur sauf grosses réparations de l'article 606 du code civil	Bailleur
Digues, Murs de soutènement, Clôtures	Preneur sauf grosses réparations de l'article 606 du code civil	Preneur sauf grosses réparations de l'article 606 du code civil	Preneur sauf grosses réparations de l'article 606 du code civil	Bailleur
Portes, Portails, Grilles, systèmes automatiques y afférents, digicodes etc...	Preneur sauf grosses réparations de l'article 606 du code civil	Preneur sauf grosses réparations de l'article 606 du code civil	Preneur sauf grosses réparations de l'article 606 du code civil	Preneur sauf grosses réparations de l'article 606 du code civil

Rémunérations et charges sociales :				
Du personnel de l'Ensemble Commercial et des entreprises extérieures à l'Ensemble Commercial, chargés notamment de la circulation, de la police, du gardiennage, du chauffage, du nettoyage, coût des uniformes et équipements.	Preneur sauf grosses réparations de l'article 606 du code civil	Preneur sauf grosses réparations de l'article 606 du code civil	Preneur sauf grosses réparations de l'article 606 du code civil	Preneur sauf grosses réparations de l'article 606 du code civil
Honoraires d'architecte et de bureau d'étude	Preneur sauf grosses réparations de l'article 606 du code civil	Preneur sauf grosses réparations de l'article 606 du code civil	Preneur sauf grosses réparations de l'article 606 du code civil	Preneur sauf grosses réparations de l'article 606 du code civil
Honoraires d'avocat	Preneur sauf grosses réparations de l'article 606 du code civil	Preneur sauf grosses réparations de l'article 606 du code civil	Preneur sauf grosses réparations de l'article 606 du code civil	Preneur sauf grosses réparations de l'article 606 du code civil
Divers :				
Espaces verts, système d'arrosage, frais de jardinage, fleurs et plantes	Preneur sauf grosses réparations de l'article 606 du code civil	Preneur sauf grosses réparations de l'article 606 du code civil	Preneur sauf grosses réparations de l'article 606 du code civil	Preneur sauf grosses réparations de l'article 606 du code civil
Coût d'acquisition et de renouvellement de l'outillage et du matériel d'entretien utilisés dans les parties communes et notamment s'il y a lieu, des téléphones, Taxiphones et de la sonorisation d'ambiance	Preneur sauf grosses réparations de l'article 606 du code civil	Preneur sauf grosses réparations de l'article 606 du code civil	Preneur sauf grosses réparations de l'article 606 du code civil	Preneur sauf grosses réparations de l'article 606 du code civil
Coût d'acquisition des consommables (sacs poubelles, produits d'entretien etc...)	Preneur sauf grosses réparations de l'article 606 du code civil	Preneur sauf grosses réparations de l'article 606 du code civil	Preneur sauf grosses réparations de l'article 606 du code civil	Preneur sauf grosses réparations de l'article 606 du code civil
Primes d'assurances du Preneur	Preneur sauf grosses réparations de l'article 606 du code civil	Preneur sauf grosses réparations de l'article 606 du code civil	Preneur sauf grosses réparations de l'article 606 du code civil	Preneur sauf grosses réparations de l'article 606 du code civil
Autres charges : toutes consommations personnelles du Preneur (eau, d'électricité, de téléphone) et tous impôts lui incombant.	Preneur sauf grosses réparations de l'article 606 du code civil	Preneur sauf grosses réparations de l'article 606 du code civil	Preneur sauf grosses réparations de l'article 606 du code civil	Preneur sauf grosses réparations de l'article 606 du code civil
Frais de surveillances des Locaux	Preneur sauf grosses réparations de l'article 606 du code civil	Preneur sauf grosses réparations de l'article 606 du code civil	Preneur sauf grosses réparations de l'article 606 du code civil	Preneur sauf grosses réparations de l'article 606 du code civil

Analyse air et eau et mesures consécutives au résultat des analyses	Preneur sauf grosses réparations de l'article 606 du code civil	Preneur sauf grosses réparations de l'article 606 du code civil	Preneur sauf grosses réparations de l'article 606 du code civil	Preneur sauf grosses réparations de l'article 606 du code civil
Travaux imposés au Preneur par la législation, la réglementation et l'administration (voirie, sécurité, police, hygiène, environnement, réglementation du travail, ERP, prescriptions des pompiers et mandataires, servitudes) et frais de contrôle y afférents.	Preneur sauf grosses réparations de l'article 606 du code civil	Preneur sauf grosses réparations de l'article 606 du code civil	Preneur sauf grosses réparations de l'article 606 du code civil	Preneur sauf grosses réparations de l'article 606 du code civil
Vitrage	Preneur sauf grosses réparations de l'article 606 du code civil	Preneur sauf grosses réparations de l'article 606 du code civil	Preneur sauf grosses réparations de l'article 606 du code civil	Preneur sauf grosses réparations de l'article 606 du code civil
Frais de justice, dépens, frais d'acte extrajudiciaire, émoluments et honoraires des auxiliaires de justice	Preneur sauf grosses réparations de l'article 606 du code civil	Preneur sauf grosses réparations de l'article 606 du code civil	Preneur sauf grosses réparations de l'article 606 du code civil	Preneur sauf grosses réparations de l'article 606 du code civil
Frais d'expertise	Preneur sauf grosses réparations de l'article 606 du code civil	Preneur sauf grosses réparations de l'article 606 du code civil	Preneur sauf grosses réparations de l'article 606 du code civil	Preneur sauf grosses réparations de l'article 606 du code civil
Frais de suivi, de réception et de contrôle des travaux	Preneur sauf grosses réparations de l'article 606 du code civil	Preneur sauf grosses réparations de l'article 606 du code civil	Preneur sauf grosses réparations de l'article 606 du code civil	Preneur sauf grosses réparations de l'article 606 du code civil
Modification d'arrivée de branchement, de remplacement de compteurs ou d'installations intérieures pouvant être exigées par les compagnies ou sociétés de distribution du gaz ou de téléphone.	Preneur sauf grosses réparations de l'article 606 du code civil	Preneur sauf grosses réparations de l'article 606 du code civil	Preneur sauf grosses réparations de l'article 606 du code civil	Preneur sauf grosses réparations de l'article 606 du code civil
Nettoyages divers et frais des entreprises et prestataires liés.	Preneur sauf grosses réparations de l'article 606 du code civil	Preneur sauf grosses réparations de l'article 606 du code civil	Preneur sauf grosses réparations de l'article 606 du code civil	Preneur sauf grosses réparations de l'article 606 du code civil
Traitement et évacuation des déchets, ainsi que consommables et matériels y afférents.	Preneur sauf grosses réparations de l'article 606 du code civil	Preneur sauf grosses réparations de l'article 606 du code civil	Preneur sauf grosses réparations de l'article 606 du code civil	Preneur sauf grosses réparations de l'article 606 du code civil

Taxes :				
Charges de ville, de police et de voirie, contributions personnelles et mobilières, taxes locatives, contribution économique territoriale (CET), ainsi que tous autres impôts dont le Bailleur est responsable à un titre quelconque.	Preneur sauf grosses réparations de l'article 606 du code civil	Preneur sauf grosses réparations de l'article 606 du code civil	Preneur sauf grosses réparations de l'article 606 du code civil	Preneur sauf grosses réparations de l'article 606 du code civil
Quote-part correspondant aux Locaux, impôt foncier tant des parties à usage privatif que des parties à utilisation commune, toutes taxes actuelles ou futures afférentes directement ou indirectement aux Locaux, taxe spéciale d'équipement, toutes taxes afférentes aux enseignes, y compris à toutes enseignes communes de l'Ensemble Commercial.	Preneur sauf grosses réparations de l'article 606 du code civil	Preneur sauf grosses réparations de l'article 606 du code civil	Preneur sauf grosses réparations de l'article 606 du code civil	Preneur sauf grosses réparations de l'article 606 du code civil 18

DocuSigned by:

 1EBBFA93C80B464...

DocuSigned by:

 98E0D7EBE3B84C1...