

Signature numérique de Vincent
DUFOUR
DN : cn=Vincent DUFOUR,
o=Neoclean, ou,
email=vincent.dufour@umontpellier
.fr, c=FR
Date : 2024.03.20 15:23:51 +01'00'

BAIL COMMERCIAL

ENTRE LES SOUSSIGNEES :

- La société **FOX**,

Société Civile Immobilière, dont le siège social est sis 13 Boulevard Foch à Palavas-les-Flots (34250), immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Montpellier sous le numéro 438.282.360, représentée par son co-gérant Monsieur Bernard MALLARET, dûment habilité à l'effet des présentes.

Ci-après dénommée le « **Bailleur** ».

D'UNE PART,

ET :

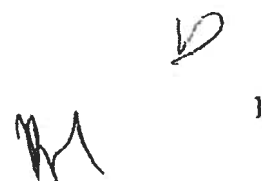
- La société **NEOCEAN**,

Société par actions simplifiée, dont le siège social est sis 48 rue Claude Balbastre à Montpellier (34070), immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Montpellier sous le numéro 850.958.521, représentée par son Président Monsieur Vincent DUFOUR, dûment habilité à l'effet des présentes.

Ci-après dénommée le « **Preneur** » ou « **NEOCEAN** »

D'AUTRE PART,

Le Bailleur et le Preneur étant ci-après, individuellement, désignés une « **Partie** » et, collectivement, les « **Parties** ».



1

ARTICLE 1 - OBJET - BAIL COMMERCIAL

Le Bailleur donne à bail commercial, conformément aux articles L 145-1 et suivants du Code de commerce, au Preneur, qui accepte, les locaux dont la désignation suit.

ARTICLE 2 – DESIGNATION – ETAT DES LIEUX- DROIT DE PASSAGE

2.1. Désignation

Aux termes du présent bail, le Bailleur donne à bail au Preneur un hangar industriel et des terrains nus, situés 13 rue Amsterdam à Sète (34200), d'une superficie totale d'environ 935 mètres carrée, composés de :

- 1 hangar industriel, d'une superficie d'environ 500 mètres carré, hors sanitaires,
- Un terrain nu d'une superficie d'environ 260 mètres carré situé sur le côté Sud du hangar, selon plan figurant en **Annexe 1**,
- Un terrain nu d'une superficie d'environ 175 mètres carré située sur le côté Nord du hangar, selon plan figurant en **Annexe 1**.

(Ci-après les « **Locaux** »).

Il est précisé que le hangar industriel comprend des sanitaires, lesquels sont accessibles de l'extérieur du hangar par une porte située à l'angle Sud-Est du hangar. Le Preneur s'oblige, à titre de condition essentielle et déterminante de la conclusion du bail par le Bailleur, à permettre au Bailleur et le ou les locataires du terrain attenant sis 11 rue Amsterdam à Sète (34200), appartenant également au Bailleur, d'accéder librement aux sanitaires dans les conditions définies à l'article 2.3 ci-après.

De convention expresse entre les Parties, les Locaux loués forment un tout unique et juridiquement indivisible pour toute la durée du bail et ses éventuels renouvellements.

2.2. Etat des lieux

Le Preneur déclare connaître parfaitement les Locaux pour les avoir vus et visités avant la signature des présentes et les trouver propres à l'usage auquel ils sont destinés. Le Preneur accepte de prendre les Locaux en l'état.

Préalablement à la signature des présentes, le Bailleur a réalisé la mise en conformité des locaux, notamment concernant la sécurité incendie (blocs secours, skydômes,...), le réseau et l'installation électrique, les portails coulissants et leur mécanisme, de telle sorte que le local est conforme à un usage de hangar à bateaux. Dès lors, le Preneur accepte de prendre les Locaux en cet état.

Un état des lieux a été établi, contradictoirement et amiablement, entre le Bailleur et le Preneur, en autant d'exemplaire que de parties et figure en **Annexe 2** des présentes.

Si, lors de l'état des lieux, il est constaté que des équipements, bateaux ou autres encombrants, sont stockés sur la partie de terrains incluse dans le présent bail, le Bailleur s'engage à les faire enlever à ses frais au plus tard le 30 juin 2021 pour les encombrants situés dans le hangar, et au plus tard le 15 juillet 2021 pour les

encombrants et bateaux situés sur les terrains nus et ce, à titre de condition déterminante. En effet, le Preneur devant assurer et préserver son image d'entreprise innovante et écologique, le Bailleur devra rendre les Locaux loués exempts de tout déchet ou dépôt, aux dates susvisées, afin qu'ils demeurent propres.. Le Bailleur veillera également à ce que les terrains attenants soient maintenues dans un état correct de propreté.

2.3. Droits de passage

Il est précisé que les Locaux loués au Preneur sont situés au sein d'un ensemble plus grand de plusieurs terrains appartenant au Bailleur. Les Locaux sont, ainsi, attenants à des terrains sis 11 rue d'Amsterdam à Sète (34200) appartenant également au Bailleur. Ces terrains attenants sont, au jour de la signature du présent bail, loués au Bailleur par la société X-mer (RCS Montpellier n°401.511.381).

Les Locaux et les terrains attenants, appartenant au Bailleur, sont accessibles à partir d'un portail d'entrée commun situé côté route.

Un plan global des lieux figure en Annexe 1 faisant ressortir (i) les limites entre les terrains loués distinctement et (ii) les clôtures extérieures avec entrée commune par le portail.

Compte tenu de la configuration des lieux, les Parties ont décidé de se consentir des droits de passage réciproque.

Le Preneur consent, à titre gracieux, un droit de passage permanent sur les Locaux loués, au profit du Bailleur, de la société X-mer et de tous autres locataires successifs des terrains attenants sis 11 rue d'Amsterdam à Sète (34200), afin de permettre à ces derniers, ainsi qu'à leurs clients et/ou usagers des lieux attenants aux Locaux, d'accéder librement au bloc sanitaire situé à l'angle droit côté Sud-Est du hangar loué dans le cadre du présent bail. Ce droit de passage pourra s'exercer à toute heure du jour et de la nuit et tous les jours de l'année pendant toute la durée du Bail. Il s'éteindra automatiquement en cas de cessation du Bail pour quelque cause que ce soit.

De son côté, le Bailleur consent, à titre gracieux, un droit de passage au profit du Preneur, afin de permettre à ce dernier, ainsi qu'à ses clients et employés, d'accéder :
- A ses Locaux, en voiture ou à pied, par le portail d'entrée commun, ce qui implique de passer sur le terrain attenant appartenant au Bailleur et non compris dans la présente location, ce droit de passage n'implique aucun droit de stationner sur ledit terrain.

-Au bord de l'eau situé en bordure du terrain attenant appartenant au Bailleur et non compris dans la présente location, afin d'utiliser le plan incliné existant pour la mise à l'eau de ses embarcations. Le Preneur devra faire son affaire personnelle pour aménager son propre ponton qu'il pourra utiliser, notamment avec l'aide d'un treuil électrique, pour remonter ses embarcations et les remorquer dans le hangar loué dans le cadre des présentes. Les conditions complémentaires d'utilisation du ponton par le Preneur seront à préciser ultérieurement d'un commun accord entre les Parties (stationnement permanent ou temporaire, nombre d'embarcation autorisée). Le Bailleur autorise le Preneur à brancher son treuil électrique sur les bornes électriques existantes situées au bord de l'étang (selon plan figurant en Annexe 1), exclusivement,



pour alimenter le treuil électrique lui permettant de remorquer ces bateaux vers le hangar loué.

Ce droit de passage pourra s'exercer à toute heure du jour et de la nuit et tous les jours de l'année. Ce droit de passage est consenti pour la seule durée du Bail. Il s'éteindra automatiquement en cas de cessation du Bail pour quelque cause que ce soit.

Le Bailleur se porte fort de répercuter ce droit de passage dans le bail conclu avec la société X-mer, aux fins de respect de ce droit par cette société au profit du Preneur.

La localisation précise de ces droits de passage est, plus précisément, décrite en **Annexe 1** des présentes.

ARTICLE 3 – DESTINATION DES LIEUX LOUES

Les Locaux loués sont destinés à l'usage exclusif de recherche, conception, construction et de commercialisation de bateaux ou de biens liés au nautisme et au naval, et de réparations navales. Les Locaux loués ne pourront être affectés, même temporairement, à un autre usage et il ne pourra y être exercé aucune autre activité que celle indiquée ci-dessus.

Le Preneur est, néanmoins, autorisé à adjoindre aux activités ci-dessus énumérées des activités connexes ou complémentaires dans les conditions prévues aux articles L 145-47 et suivants du Code de commerce et à condition que ces activités ne modifient aucunement la destination principale des lieux loués.

Le Preneur fera son affaire personnelle de l'obtention de toute autorisation administrative, de sécurité ou autre, nécessaire à l'exercice de ses activités dans les lieux loués.

ARTICLE 4- DUREE

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de neuf (9) années entières et consécutives à compter, rétroactivement, du 1^{er} juin 2021 pour se terminer le 1^{er} juin 2030 à minuit.

Conformément aux dispositions des articles L.145-4 et L.145-9 du Code de commerce, le Preneur aura la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale, en donnant congé au moins six mois à l'avance, soit par acte extrajudiciaire, soit par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Le Bailleur aura la même faculté s'il entend invoquer les dispositions des articles L.145-18, L.145-21, L.145-23-1 et L.145-24 du Code de commerce, afin notamment de construire, de reconstruire ou de surélever l'immeuble existant, de réaffecter le local d'habitation accessoire à cet usage, de transformer à usage principal d'habitation un immeuble existant par reconstruction, rénovation ou réhabilitation ou d'exécuter des travaux prescrits ou autorisés dans le cadre d'une opération de restauration

immobilière et en cas de démolition de l'immeuble dans le cadre d'un projet de renouvellement urbain.

ARTICLE 5 – CONDITIONS LOCATIVES

Le présent bail est consenti et accepté sous les conditions ordinaires et de droit et, en outre, sous celles suivantes que le Preneur s'oblige à respecter.

5.1. Occupation – Jouissance

Le Preneur devra occuper les Locaux loués paisiblement et raisonnablement, conformément aux usages de sa profession et, dans le respect de la destination contractuelle, de la destination des Locaux et des lois et règlements. Il veillera à ce que la tranquillité et le bon ordre de l'immeuble ne soient troublés ni par son fait, ni par celui de ses préposés, de ses fournisseurs ou de ses clients. Il devra notamment prendre toutes précautions pour éviter tous troubles de jouissance, notamment par le bruit et éventuellement les odeurs.

Le Preneur devra se conformer aux prescriptions, règlements et ordonnances en vigueur, notamment en ce qui concerne la voirie, la salubrité, la police, la sécurité, l'inspection du travail et, de manière générale, à toutes prescriptions légales ou réglementaires relatives à son activité, de façon à ce que le Bailleur ne puisse être ni inquiété ou recherché, ce dont il garantit ce dernier.

En toute hypothèse, il est interdit au Preneur :

- d'embarrasser ou d'occuper, même temporairement, les parties d'immeuble non comprises dans la présente location. Il ne devra rien déposer, ni faire aucun déballage dans les parties voisines des Locaux.

- Le Preneur pourra installer sa plaque et/ou une enseigne sur la façade extérieure du hangar loué à la condition qu'elle soit placée de manière à ne provoquer aucune gêne et qu'elle ne déborde pas de la façade. Il appartiendra au Preneur de se soumettre aux prescriptions administratives qui réglementent la pose et l'usage de ce type d'enseigne.

L'installation sera effectuée aux frais et risques du Preneur ; celui-ci devra veiller à ce que l'enseigne soit solidement maintenue. Il devra l'entretenir constamment en parfait état et sera seul responsable des accidents que sa pose ou son existence pourrait occasionner. Lors de tous travaux de ravalement, il devra déplacer à ses frais toute enseigne qui aurait pu être installée. Il devra la faire retirer, à ses frais, lors de la cessation du bail.

- d'apposer des affiches, des calicots ou inscriptions sur la façade, sans avoir obtenu, au préalable, l'autorisation du Bailleur, laquelle, à défaut de durée déterminée précisée, conservera un caractère précaire et révocable.

- de faire supporter aux planchers une charge supérieure à leur résistance normale, dont il devra s'informer préalablement.



- Il ne fera aucune installation en saillie de marquises, vérandas, auvents quelconques, sans le consentement exprès et écrit du Bailleur et après avoir obtenu les autorisations administratives nécessaires. Dans le cas où une telle autorisation lui serait accordée, il maintiendra l'installation en bon état d'entretien et veillera à sa solidité pour éviter tout accident.

Les autorisations qui lui seraient données par le Bailleur ne pourront, en aucun cas, engager la responsabilité de celui-ci, en raison des accidents qui pourraient survenir, à qui que ce soit, du fait de ces installations.

Il fera son affaire personnelle de la surveillance des Locaux loués et ne pourra exercer aucun recours contre le Bailleur ni lui demander une indemnité quelconque en cas de suppression du gardiennage, en cas de vol, cambriolage, d'actes délictueux qui pourraient être commis dans les Locaux loués ou dans les dépendances de l'immeuble.

Il devra tenir les Locaux en état permanent et continu d'exploitation effective et constamment garnis de meubles et objets mobiliers en quantité et de valeur suffisantes pour répondre en temps opportun du paiement des loyers et de l'entière exécution des charges et conditions du présent bail.

5.2. Assurances

Les Locaux loués devront être assurés par le Preneur auprès de compagnies d'assurances notoirement solvables.

Le Preneur devra souscrire des assurances pour garantir ses biens propres, mobiliers, matériels et tous aménagements/améliorations réalisés par lui, et ce, contre les risques d'incendie en valeur à neuf et autres risques divers tels que la foudre, les explosions, les dommages électriques, les tempêtes, les dégâts des eaux et le bris de glace des locaux loués, la responsabilité civile exploitation, le vol, les recours des voisins et des tiers, la renonciation à recours contre le Bailleur, ainsi que toutes autres assurances qui pourraient s'imposer au Preneur ou qu'il jugerait utile telle qu'une garantie contre ses pertes d'exploitation.

Les polices d'assurance souscrites par le Preneur devront prendre effet à compter de la date de prise d'effet du présent bail.

Le Preneur sera tenu d'acquitter ses primes d'assurance aux dates d'échéance exacte et de justifier de la validité des contrats souscrits et du quittance des primes auprès du Bailleur sur simple demande de ce dernier.

Les polices d'assurance du Preneur devront être maintenues de manière continue pendant toute la durée du bail et jusqu'à son départ effectif, quand bien même il occuperait les locaux sans droit ni titre, pour quelle que cause que ce soit.

En cas de sous-location autorisée, le sous-locataire devra souscrire des garanties identiques à celles énoncées ci-dessus et renoncer et faire renoncer ses assureurs à tous recours contre le Bailleur.

✓ BM

Le Bailleur s'engage de son côté à renoncer et à faire renoncer ses assureurs subrogés à tous recours contre le Preneur et ses assureurs sous réserve de réciprocité. Il est rappelé, d'autre part, que les abandons de recours réciproques indiqués ci-dessus seront sans effet si le responsable des dommages a commis une faute intentionnelle ou lourde.

5.3. Visite des lieux

Le Preneur devra laisser le Bailleur, son architecte et toutes personnes autorisées par lui, pénétrer dans les lieux loués pour constater leur état, y effectuer tous travaux nécessaires ou urgents, vérifier leur bon entretien ou la bonne exécution des travaux à la charge du Preneur, ou encore effectuer toutes constatations et mesures destinées à la constitution et/ou à l'actualisation des diagnostics légaux et réglementaires obligatoires ou utiles, sous réserve de prévenir quarante-huit (48) heures au moins avant sa visite et en présence du Preneur, sauf urgence.

Il devra également laisser visiter les lieux par le Bailleur ou d'éventuels locataires en fin de bail ou en cas de résiliation, pendant une période de six mois précédant la date prévue pour son départ ; il devra souffrir l'apposition d'écriteaux ou d'affiches, indiquant notamment que les Locaux sont en vente ou à louer, aux emplacements convenant au Bailleur pendant la même période.

5.4. Sous-location

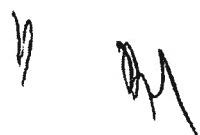
Il est formellement interdit au Preneur de sous-louer, domicilier ou de mettre à disposition, sous quelque forme que ce soit, les lieux loués, en tout ou partie, même pour un court délai et à titre gracieux, sans l'accord préalable et écrit du Bailleur, sauf s'agissant d'une filiale contrôlée par le Preneur, au sens donné à cette notion par l'article L.233-3 du Code de commerce, et dont le Preneur ou Monsieur Vincent Dufour serait également mandataire social.

Il ne pourra pas non plus donner son fonds en location gérance, sans l'autorisation expresse et par écrit du Bailleur.

Dans tous les cas, le Preneur restera seul obligé envers le Bailleur de l'exécution de toutes les obligations du bail principal.

En cas de sous-location autorisée, les charges et conditions de sous-location devront être compatibles avec l'ensemble de celles stipulées au présent bail. En cas d'incompatibilité, ce sont les clauses du bail principal qui prévaudront. Le Preneur devra donc veiller au respect par le sous-locataire des obligations mises à la charge de ce dernier par le contrat de sous-location ainsi que de celles du bail principal, notamment quant à la destination des lieux et à leur entretien. Le sous-locataire n'aura pas le droit de consentir des sous-locations aux termes du contrat de sous-location.

Tous travaux et aménagements consécutifs au(x) sous-location(s) seront à la charge exclusive du Preneur, non seulement lors de l'installation du (ou des) sous-locataire(s), mais aussi lors de son (leur) départ.



La durée de la sous-location ne pourra excéder celle restant à courir du présent bail. Il est rappelé que les Locaux forment un tout indivisible et, qu'en conséquence, le sous-locataire ne pourra opposer au Bailleur aucun droit à maintien dans les lieux, ni à renouvellement. A défaut de renouvellement du bail principal, de même qu'en cas de départ du Preneur ou de cessation du bail, quelle qu'en soit la cause, le contrat de sous-location se trouvera de plein droit résilié.

Il en résulte que la sous-location sera consentie aux risques et périls du Preneur qui s'engage à faire son affaire personnelle de l'éviction de tout sous-locataire. L'acte de sous-location devra, ainsi, rappeler que les Locaux loués forment un tout matériellement et juridiquement indivisible dans la commune intention des Parties.

Le Preneur devra s'assurer que le sous-locataire dispose des couvertures d'assurance de même qualité que les siennes et prendre toutes dispositions utiles pour que le sous-locataire soit à même d'en justifier à première demande du Bailleur et, pour la première fois, lors de la signature du sous-bail. Il devra également s'assurer que les contrats d'assurance du sous-locataire comportent une clause de renonciation à recours contre le Bailleur et ses assureurs.

5.5. Cession

Le Preneur ne pourra pas céder, apporter, ni transférer, sous quelque forme que ce soit, son droit au présent bail à un tiers, sans avoir obtenu l'accord préalable et écrit du Bailleur, sauf à l'acquéreur de son fonds de commerce.

En cas de cession à l'acquéreur de son fonds de commerce, le cessionnaire devra être agréé par le Bailleur. Cependant, le Bailleur ne pourra pas refuser son agrément si la cession est faite pour la même activité que celle stipulée au bail et si le cessionnaire présente des garanties de solvabilité et d'honorabilité lui permettant de faire face aux obligations mises à la charge du Preneur aux termes du présent bail.

En tout état de cause, en cas de cession du bail, le Preneur s'engage à rester garant, à titre solidaire, de son successeur du paiement du loyer et de l'exécution de toutes les clauses du bail à l'égard du Bailleur. Cette disposition s'appliquera, à l'égard de chacune des Parties successives, à toutes les cessions successives pendant toute la durée du présent bail.

Le Bailleur devra être convoqué à la signature de l'acte de cession par lettre recommandée ou par exploit d'huissier qui devront être reçus par lui quinze jours au moins avant la date prévue. Cette convocation devra indiquer les lieu, jour et heure prévus pour la signature de l'acte de cession et s'accompagner de la remise au Bailleur d'un projet d'acte de cession.

Si le Bailleur ne se rend pas à la convocation mais qu'il a, par ailleurs, donné son agrément dans les conditions sus-indiquées, l'acte de cession pourra être signé hors sa présence.

Une copie de l'acte de cession devra être remise au Bailleur sans frais pour lui, dans le mois de la signature de l'acte de cession, pour lui servir de titre exécutoire à l'encontre du ou des cessionnaires.

5.6. Stationnement de véhicules

Two handwritten signatures in black ink, one on the left and one on the right, appearing to be initials or names.

Le Preneur renonce à tous recours en responsabilité ou réclamation contre le Bailleur en cas de dégâts causés aux véhicules garés dans les Locaux, par toute cause et notamment par les manœuvres des autres usagers, le Preneur devant s'assurer contre tous ces risques sans recours contre le Bailleur.

ARTICLE 6- ENTRETIEN ET TRAVAUX

De manière générale, le Preneur tiendra les lieux loués de façon constante en parfait état de réparations et d'entretien, le Bailleur s'obligeant, de son côté, à exécuter et prendre en charge les grosses réparations limitativement visées à l'article 606 du Code civil.

6.1. Travaux effectués par le Preneur

6.1.1. Entretien et réparations à la charge du Preneur

Sous réserve des obligations mises à la charge du Bailleur, aux termes du Bail (notamment au regard des grosses réparations visées à l'article 606 du Code civil), le Preneur a l'obligation de :

- maintenir en parfait état d'entretien, de fonctionnement, de sécurité et de propreté, l'ensemble des Locaux, les façades, les vitres, les accessoires, et remplacer, s'il y a lieu, ce qui ne pourrait être simplement réparé ;
- entretenir les Locaux en parfait état de toutes réparations, de quelque nature que ce soit, à l'exception de celles relevant, limitativement et exclusivement, des grosses réparations visées à l'article 606 du Code civil ;
- supporter, à ses frais exclusifs, toutes les obligations prescrites par l'administration (hygiène, sécurité, législation du travail, accessibilité, PPMR etc), en vertu de tous textes en vigueur ou à venir, à l'exception des grosses réparations relevant, limitativement et exclusivement, des dispositions de l'article 606 du Code civil ;
- ne pas effectuer, dans les Locaux, de travaux qui pourraient nuire à la solidité du hangar ou encore affecter ses installations techniques et/ou ses performances environnementales.

Sous réserve des travaux incombant au Bailleur, aux termes des présentes, à l'effet de satisfaire à son obligation d'entretien, le Preneur devra réaliser dans les Locaux, tous travaux, réfections, remplacements et réparations, dès lors qu'ils s'avèreront nécessaires et notamment ceux visés par les dispositions de l'article 1754 du Code civil.

Le Preneur devra notamment faire entretenir et remplacer, si besoin est, et ce, quelle qu'en soit la cause en ce compris la vétusté ou la force majeure, tout ce qui concerne les installations à son usage personnel (climatisation, installation électrique, ventilation etc).

✓ BA

En outre, le Preneur supportera la charge de l'entretien courant et des menues réparations des Locaux, au sens de l'article 1754 du Code civil, et de leurs équipements.

Par dérogation aux dispositions de l'article 6.1.2 ci-dessous, imposant l'accord préalable du Bailleur pour engager des travaux, le Preneur exécutera les menus travaux d'entretiens et de réparations courantes, au sens de l'article 1754 du Code civil, de son propre chef. En cas de refus du Preneur de faire exécuter les travaux lui incombant à l'expiration d'un délai de dix (10) jours suivant la sommation faite par lettre recommandée avec avis de réception et rappelant la présente clause, le Bailleur pourra se faire autoriser par la juridiction compétente du lieu de situation des biens, statuant en référé, à procéder lui-même à l'exécution desdites réparations aux frais du Preneur.

6.1.2. Exécution des travaux et réparations à la charge du Preneur

A l'exception des travaux de construction d'une structure interne, entièrement démontable, que le Preneur va réaliser initialement, selon les plans et descriptifs figurant en Annexe 2, le Preneur ne pourra faire dans les lieux loués aucune transformation, aucune démolition, aucun percement de mur ou de cloison, aucun changement de distribution, ni aucune surélévation, ni aucune construction nouvelle ou travaux qui puissent affecter la destination de l'immeuble, sa solidité ou encore ses performances environnementales, sans l'autorisation préalable, expresse et par écrit, du Bailleur.

Sous réserve des menus travaux, relevant des dispositions de l'article 1754 du Code civil, tous les travaux d'aménagements des Locaux devront donc faire l'objet d'une autorisation préalable du Bailleur dans les conditions prévues aux présentes.

Si ces travaux sont autorisés, le Preneur devra exécuter les travaux, à ses frais, dans les règles de l'art et dans le respect de toutes normes légales et réglementaires par des entreprises qualifiées. Les travaux touchant à la structure des Locaux ou à des éléments d'équipement intéressant les parties communes ne pourront être menés que sous le contrôle d'un maître d'œuvre diplômé. Le Preneur s'engage en outre à n'utiliser ou ne laisser utiliser aucun matériau susceptible de présenter un danger pour la santé ou la sécurité des personnes.

Le Preneur devra fournir au Bailleur, dans les vingt (20) jours de l'achèvement de ces travaux, une copie des procès-verbaux de réception établis avec les entreprises, le Dossier des Ouvrages Exécutés, dans le cas où les travaux touchent à la structure du bâtiment, un rapport final de contrôle technique sans réserve, le dossier assurance des travaux, ainsi que tout certificat ou attestation de conformité des travaux aux autorisations administratives obtenues.

Les travaux de construction, transformation ou d'amélioration qui seront faits par le Preneur, avec ou sans l'autorisation du Bailleur, seront :

- La propriété du Preneur uniquement pour ce qui concerne la structure interne démontable, décrite en Annexe 2, le Preneur pouvant la démonter en fin de bail, ainsi que tous les aménagements et accessoires démontables liés, qui y sont



attachés, sans aucune indemnité pour le Bailleur, sous réserve de l'absence de dégradations des Locaux susceptibles d'en résulter.

- La propriété du Bailleur en fin de jouissance des locaux par le Preneur sans indemnité au profit du Preneur, pour tous les autres travaux et aménagements.

Si lesdits travaux, transformation ou amélioration n'ont pas été autorisés par le Bailleur, ce dernier aura le droit d'exiger, lors du départ du Preneur, la remise en l'état des Locaux aux frais du Preneur et dans leur état primitif existant à la date de signature du bail.

En revanche, si le Bailleur a autorisé les constructions nouvelles, les transformations ou améliorations, le Bailleur ne pourra pas exiger la remise en état initial des locaux en fin de bail, sauf accord contraire entre les Parties.

En toute hypothèse, le Preneur ne pourra, en fin de jouissance, sauf les stipulations spéciales prévues ci-dessus, reprendre aucun élément ou matériel qu'il aura incorporé aux biens loués à l'occasion d'une amélioration ou d'un embellissement, si ces éléments ne peuvent être détachés sans être fracturés, détériorés ou sans briser ou détériorer la partie du fonds à laquelle ils sont attachés.

6.2. Travaux et réparations à la charge du Bailleur

Le Bailleur conservera à sa charge exclusive les grosses réparations et travaux relevant, exclusivement et limitativement, des dispositions de l'article 606 du Code civil.

Il est précisé que les dépenses de travaux d'embellissement, relevant de ces dispositions, qui auraient pour objet de mettre en conformité les Locaux avec la réglementation, liées aux activités du Preneur, demeureront à la charge exclusive de ce dernier.

Par dérogation aux dispositions de l'article 1724 du Code civil, le Preneur devra souffrir et laisser faire, ces grosses réparations, sans indemnités, ni réduction de loyers et ce, quel qu'en soit l'inconvénient et la durée, quand bien même cette dernière excéderait vingt-et-un (21) jours, à condition qu'il s'agisse de réparations nécessaires et urgentes.

Le Bailleur s'engage, toutefois, à faire ses meilleurs efforts pour gêner le moins possible l'activité du Preneur pendant les travaux.

Le Preneur s'engage de même à souffrir, sans indemnité, ni diminution de loyers, par dérogation aux dispositions de l'article 1723 du Code civil, tous travaux de modification des parties communes, que le Bailleur devrait effectuer, sous réserve que lesdits travaux ne diminuent pas, de manière significative, les conditions d'utilisation des parties communes par le Preneur.

Le Preneur devra, de même, supporter tous travaux qui seraient effectués par des tiers sur la voie publique, quelque gêne qui puisse en résulter pour lui, sans recours contre le Bailleur. Le Preneur renonce, ainsi, à toute indemnité de ce chef à l'encontre du Bailleur et ce, quel qu'en soit l'inconvénient et la durée, quand bien même cette



dernière excéderait vingt-et-un (21) jours, par dérogation aux dispositions de l'article 1724 du Code civil.

Le Bailleur aura le droit d'installer, entretenir, utiliser, réparer, remplacer les tubes, conduites, câbles et fils qui desservent d'autres locaux et qui traversent les lieux loués aux endroits susceptibles de troubler le moins l'activité du Preneur.

Dans le cadre de l'application du présent article, le Preneur devra laisser le Bailleur et les intervenants accéder librement aux Locaux pour la réalisation des travaux.

6.3. Etats des travaux visés à l'article L 145-40-2 du Code de commerce

Le Preneur reconnaît avoir reçu de la part du Bailleur préalablement à la signature des présentes :

- un état récapitulatif des travaux effectués par le Bailleur au cours des trois dernières années (**Annexe 3**) ;
- un état prévisionnel des travaux que le Bailleur envisage de réaliser sur les trois prochaines années, assorti d'un budget prévisionnel (**Annexe 4**).

Les deux états précités actualisés seront communiqués au Preneur dans un délai de deux (2) mois à compter de chaque échéance triennale du bail.

6.4. Information du Bailleur

Le Preneur devra informer par écrit et sans retard le Bailleur de toute réparation qui deviendrait nécessaire en cours de Bail, comme de tout sinistre ou dégradation s'étant produit dans les lieux loués et, en particulier, tous travaux qui rendrait nécessaire des travaux incombant au Bailleur.

ARTICLE 7 – OBLIGATIONS FINANCIERES

7.1. Loyer

7.1.1. Montant du loyer

Le présent Bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel d'un montant de quarante-sept mille et quarante euros (47.040€) hors taxes, soit trois mille neuf cent vingt euros hors taxes (3920€ HT) par mois, soit pour les locaux, la somme de 3050€ HT et pour le terrain la somme de 870€HT. Par exception à ce qui précède, le premier mois de loyer (soit juin 2021) est offert au Preneur.

Ce loyer s'entend hors droits, taxes et charges. Il est soumis à TVA. Le Preneur s'engage, en conséquence, à acquitter entre les mains du Bailleur, en sus du loyer, le montant de la TVA ou de toute autre taxe nouvelle complémentaire ou de substitution qui pourrait être créée, au taux légalement en vigueur au jour de chaque règlement.

Ce loyer sera payé et évoluera suivant les modalités prévues ci-après.



7.1.2. Modalités de paiement du loyer et de ses accessoires

Le loyer convenu sera payable mensuellement, au plus tard le 5^{ème} jour de chaque mois, entre les mains du Bailleur ou du mandataire qu'il désignera, en leur domicile ou à tout autre endroit indiqué par eux.

Le Bailleur sera tenu de délivrer gratuitement quittance. Les paiements devront être effectués par virement. Dans l'hypothèse exceptionnelle de paiement par chèque, toute quittance remise lors de paiement par chèque le sera sous réserve de l'encaissement effectif du chèque. En conséquence, en cas de paiement par chèque, le loyer ne pourra être considéré comme réglé qu'après son encaissement nonobstant la remise de la quittance.

Le montant du loyer et des charges demeurera du, y compris dans l'hypothèse d'une situation de pandémie et/ou de crise sanitaire (liée notamment au Covid-19) donnant lieu à des mesures, totales ou partielles, de confinement, sur le territoire.

7.1.3. Indexation

Le loyer variera automatiquement, sans que le Bailleur ou le Preneur n'ait à formuler de demande particulière à cette fin, chaque année à la date anniversaire de la date de prise d'effet du bail, et pour la première fois le 1^{er} juin 2022, en fonction des variations de l'indice trimestriel des loyers des activités tertiaires (ILAT) publié par l'Institut national de la statistique et des études économiques (INSEE).

Pour la première indexation du loyer, l'indice de base sera le dernier indice publié à la date de prise d'effet du présent bail et l'indice de révision sera celui du même trimestre calendaire de l'année suivante.

Pour les indexations suivantes, l'indice de base sera le précédent indice de révision et l'indice de révision, celui du même trimestre de l'année suivante.

La présente clause constitue une indexation conventionnelle et ne se confond pas avec la révision triennale prévue par les articles L. 145-37 et L. 145-38 du Code de commerce.

Si, à la date anniversaire à laquelle la clause d'indexation doit jouer, l'indice de référence n'est pas publié, le loyer sera payé provisoirement à l'ancien montant. Le nouveau loyer sera fixé lors de la publication de l'indice et un rappel de loyer sera alors dû rétroactivement par le Preneur, payable lors de l'échéance de loyer suivant immédiatement la date de publication.

Si l'indice ci-dessus choisi cesse d'être publié, le nouvel indice qui lui sera substitué s'appliquera de plein droit, en tenant compte des coefficients de raccordement officiels ou officieux publiés par l'INSEE.

7.1.4. Loyer du bail renouvelé

A défaut d'accord entre les Parties, sur le loyer du bail renouvelé, lors des éventuels renouvellement successifs, le loyer sera fixé à la valeur locative, par le Juge des loyers



commerciaux du Tribunal judiciaire du lieu de situation des Locaux et ce, dans le cadre des dispositions de l'article R.145-11 du Code de commerce.

Toute autre clause et conditions du présent bail seront maintenues et appliquées dans le cadre du bail renouvelé, sauf accord contraire des Parties ou dispositions d'ordre public contraire.

7.1.5. Retard de paiement du loyer et de ses accessoires

Tout terme de loyer ou toute autre somme due en vertu du présent bail, non payé par le Preneur à son échéance exacte portera intérêt depuis la date d'exigibilité jusqu'au jour du paiement effectif, quinze (15) jours après une mise en demeure restée infructueuse.

Cet intérêt sera calculé sur la base d'un taux mensuel égal à trois fois le taux d'intérêt légal et ce, indépendamment de tout dommages et intérêts, frais engagés pour le recouvrement et autres indemnités que le Bailleur serait en droit de réclamer, comme de la mise en jeu de la clause résolutoire.

7.2. Charges, impôts et taxes

7.2.1. Définition des charges et dépenses

Le Preneur remboursera, dans les conditions indiquées aux présentes, au Bailleur, en sus du paiement du loyer, sa quote-part des charges, impôts et taxes afférents aux Locaux.

Charges collectives : Pour répondre aux exigences de l'article R. 145-35, alinéa 7 du Code de commerce, il est précisé que la répartition des charges collectives entre les Locaux loués et les autres locaux dont le Bailleur est propriétaire sis 11 et 13 rue Amsterdam à Sète (34200), sera opérée au prorata des surfaces exploitées par chacun des locataires, conformément aux prescriptions de l'article L. 145-40-2 du Code de commerce.

Charges privatives : Le Preneur remboursera, en sus de sa participation dans les charges susvisées, le coût des dépenses qui lui sont spécifiquement imputables, telles qu'elles résulteront de l'indication des compteurs propres aux Locaux, s'il en existe, ou, à défaut, au prorata de la surface louée, dans les conditions visées à l'Annexe 5.

Inventaire précis des charges et répartition entre les Parties : Conformément à l'article L145-40-2 du Code de commerce, les Parties sont convenues d'un inventaire limitatif et précis, ainsi que d'une répartition des charges et travaux entre le Preneur et le Bailleur, qui figurent en **Annexe 5**. Le Preneur doit, à hauteur de sa quote-part, le remboursement desdits charges et travaux lui incombant aux termes de ladite répartition.

Impôts, taxes, redevances : Le Preneur réglera les impôts, taxes et redevances lui incombant au titre des Locaux et des parties communes, selon la répartition convenue avec le Bailleur en **Annexe 5** des présentes.



Sans préjudice des dispositions ci-dessus, le Preneur s'engage à payer directement ses contributions et impôts personnels et mobiliers et tous autres impôts ou taxes auxquels les locataires sont ou pourraient être assujettis, de telle sorte que le Bailleur ne soit jamais inquiété à ce sujet.

7.2.2. Modalités de remboursement des charges, impôts, taxes et redevances

En sus du loyer ci-dessus fixé, le Preneur versera trimestriellement une provision visant à couvrir les charges et taxes lui incombant en vertu de **l'Annexe 5**.

Le Bailleur ou son mandataire arrêtera les comptes au plus tard le 30 octobre de l'année suivant celle au titre de laquelle les charges ont été appelées par provision et les adressera au Preneur.

S'il apparaît que les provisions payées par le Preneur, au cours de l'année écoulée, sont d'un montant supérieur au coût réel des charges, au titre de ladite année, le Bailleur créditera le Preneur de l'excédent payé.

Les justificatifs comptables seront tenus à la disposition du Preneur qui pourra en demander copie au Bailleur.

ARTICLE 8 - DEPOT DE GARANTIE

Pour garantir l'exécution des obligations incombant au Preneur, celui-ci versera au Bailleur, le jour de la signature du bail, une somme de sept mille huit cent quarante euros (7840€) correspondante à deux (2) mois de loyer hors charges et hors taxes.

Cette somme sera remise au Bailleur à titre de garantie. Elle restera aux mains du Bailleur jusqu'à l'expiration du bail en garantie du règlement de toutes sommes, de quelque nature que ce soit, que le Preneur pourrait devoir au Bailleur en cours d'exécution du bail ou à sa sortie.

Lors de chaque augmentation du loyer, quelle qu'en soit la cause, le dépôt de garantie sera réajusté en proportion de cette augmentation.

En aucun cas, le Preneur ne sera en droit de compenser tout ou partie du loyer ou des charges ou de tous les autres accessoires du bail avec le dépôt de garantie. Il sera remboursable après le départ du Preneur, sous réserve d'exécution par lui de toutes les clauses et conditions du bail, notamment après exécution des travaux de remise en parfait état locatif des locaux loués.

Le Bailleur sera autorisé, à tout moment et sans formalité, d'utiliser le dépôt de garantie pour le règlement par compensation de toute somme due au titre du bail par le Preneur qui n'aurait pas été payée à échéance. Dans cette hypothèse, le Preneur sera tenu de reconstituer le dépôt de garantie à première demande du Bailleur, sous sanction de l'application de la clause résolutoire si bon semble au Bailleur.

En cas de résiliation du présent bail, par suite d'inexécution de ses conditions, pour une cause quelconque imputable au Preneur, le dépôt de garantie restera acquis au Bailleur à titre de premiers dommages et intérêts.

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

7

B

ARTICLE 9 – - RENSEIGNEMENTS CONCERNANT LES LOCAUX LOUES

Au jour de la signature du bail, le hangar loué n'est pas totalement conforme aux normes électriques en vigueur. Le Bailleur s'engage à réaliser, à ses frais, les travaux nécessaires à la mise aux normes électriques du hangar, dans sa configuration préalable à la présente location et sans tenir compte d'éventuels aménagements envisagés par le Preneur. Le Bailleur fera ses meilleurs efforts pour que ces travaux soient achevés le 30 juin 2021, sous réserve de la diligence des prestataires mandatés.

Le Preneur déclare s'être suffisamment renseigné sur la situation d'urbanisme des Locaux et de la zone au sein de laquelle il se situe pour conclure le Bail en connaissance de cause.

Par ailleurs, le Bailleur informe le Preneur, que le hangar est aux normes au concernant la sécurité incendie au regard de la réglementation relative à l'utilisation initiale des Locaux, à savoir de hangar pour la construction, la réparation (refit) notamment bois, mécanique et électrique et entretien de bateaux à voile et à moteur. En revanche, le Preneur déclare faire son affaire personnelle, à ses frais exclusifs, de la mise aux normes des Locaux au regard de son activité propre notamment s'il envisage de recevoir du public.

Le Preneur déclare également faire son affaire, à ses frais exclusifs, de l'éventuelle mise aux normes des Locaux aux fins d'assurer leur conformité au regard de la réglementation concernant l'accessibilité aux personnes handicapées.

ARTICLE 10 - AMIANTE

[CLAUSE OPTIONNELLE SELON QUE LE PERMIS DE CONSTRUIRE EST ANTERIEUR OU POSTERIEUR AU 1/07/1997]

Clause 1 : Si le permis de construire de l'Immeuble dans lequel sont situés les locaux est antérieur au 1^{er} juillet 1997, hors immeuble individuel ne comportant qu'un seul logement

Le Bailleur déclare avoir fait procéder aux diagnostics techniques réglementaires obligatoires.

Le dossier de diagnostic d'amiante figure en Annexe XX des présentes.

Clause 2 : Si le permis de construire l'immeuble dans lequel se situe les Locaux loués est postérieur au 1^{er} juillet 1997 et qu'il s'agit d'un immeuble collectif d'habitation :

Le Bailleur déclare que le permis de construire de l'Immeuble dans lequel sont situés les Locaux est postérieur au 1^{er} juillet 1997.

Handwritten signature and initials in black ink, located at the bottom right of the page.

ARTICLE 13 – ETAT DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

Les Locaux, objets des présentes, entrent dans le champ d'application des articles L.125-5, L.125-7, R.125-23 à R.125-27 du Code de l'environnement relatifs aux aléas naturels, miniers, technologiques ou sismiques.

ARTICLE 14 - DROIT DE PRÉFÉRENCE DU PRENEUR

En application de l'article L. 145-46-1 du code de commerce, si le Bailleur envisage de vendre les Locaux, il devra en informer le Preneur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par remise en main propre contre récépissé ou émargement. Cette notification devra indiquer le prix et les conditions de la vente en rappelant les quatre premiers alinéas de l'article L. 145-46-1 du code de commerce, à peine de nullité de celle-ci.

Cette notification vaudra offre de vente au profit du Preneur qui disposera d'un délai d'un mois à compter de sa réception pour se prononcer en notifiant sa décision par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

En cas d'acceptation, la vente devra intervenir dans un délai de deux mois à compter de la date d'envoi de la réponse du Preneur, porté à quatre mois s'il indique dans sa réponse qu'il entend recourir à un prêt.

Si la vente n'est pas réalisée au terme de ce délai, l'offre de vente est sans effet.

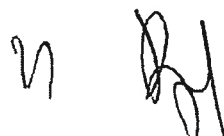
Enfin, il est rappelé au Preneur que selon l'article L. 145-46-1 du Code de commerce, ce droit de préférence n'est pas applicable en cas de cession unique de plusieurs locaux d'un ensemble commercial, de cession unique de locaux commerciaux distincts ou de cession d'un local commercial au copropriétaire 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.

ARTICLE 15– CLAUSE RÉSOLUTOIRE

A défaut de paiement du loyer, charges ou des accessoires ou de tout rappel de loyer consécutif à une augmentation de celui-ci, comme à défaut de remboursement de frais, taxes locatives, imposition, charges, ou enfin à défaut de l'exécution de l'une ou l'autre des clauses et conditions du présent bail, ou encore d'inexécution des obligations imposées aux locataires par la loi ou les règlements, et un mois après un commandement de payer ou une sommation d'exécuter restés sans effet, le présent bail sera résilié de plein droit.

Si, dans ce cas, le Preneur se refusait à quitter les lieux loués, son expulsion, ainsi que celle de tous occupants de son chef, pourrait avoir lieu sans délai en vertu d'une simple ordonnance de référé rendue par le Président du tribunal de grande instance territorialement compétent, dans le ressort des Locaux, à qui compétence de juridiction est expressément attribuée.



Dans le cas où le Bailleur n'exécuterait pas les obligations qui lui sont imparties par le présent bail ou par la législation ou la réglementation en vigueur, le Preneur pourrait également se prévaloir de la clause résolutoire de plein droit.

ARTICLE 16 – DESTRUCTION TOTALE OU PARTIELLE DES LOCAUX

Si les Locaux viennent à être détruits ou rendus inutilisables en totalité, pour quelque cause que ce soit, le présent bail sera résilié de plein droit sans indemnité, mais sans préjudice pour l'une ou l'autre des Parties de ses droits éventuels contre l'autre Partie si la destruction peut être imputée à cette dernière.

Si les locaux n'étaient détruits ou rendus inutilisables, pour quelque cause que ce soit, que partiellement et, pendant une période inférieure à six (6) mois, le Preneur ne pourrait obtenir qu'une réduction de loyers en fonction des surfaces détruites ou rendues inutilisables, à l'exclusion de la résiliation du bail.

Si les locaux étaient détruits ou rendus inutilisables, partiellement, pour quelque cause que ce soit et, pendant une période supérieure à six (6) mois, le Preneur pourrait obtenir la résiliation du bail, sans indemnité de part, ni d'autre, mais sans préjudice de ses droits éventuels contre le Bailleur si la destruction peut être imputée à ce dernier.

ARTICLE 17 – EXPROPRIATION

En cas d'expropriation totale pour cause d'utilité publique, sous réserve des droits et indemnités du Preneur contre la collectivité expropriante et dont il fera son affaire personnelle, le présent bail sera résilié de plein droit, sans indemnité. En cas d'expropriation partielle pour cause d'utilité publique, le présent bail pourra être résilié sans indemnité à la demande du Preneur.

ARTICLE 18 – RESTITUTION DES LIEUX

Le Preneur devra prévenir le Bailleur de la date de son déménagement au plus tard un (1) mois à l'avance afin de permettre au Bailleur de faire à l'administration fiscale les déclarations nécessaires.

Il devra rendre les clés le jour de son déménagement, après avoir libéré les locaux de toute occupation, les avoir vidés de tout encombrement et les avoir remis en bon état de tous travaux et réparations à sa charge et le cas échéant, après leur remise en état primitif.

Il devra rendre en bon état les lieux loués et acquitter, outre le montant des loyers, charges, taxes et accessoires exigibles, le montant des réparations qui pourraient être dues par lui.

A cet effet, au plus tard le jour de l'expiration de la location, il sera établi contradictoirement et amiablement, un état des lieux de sortie. A cas où une des Parties ne serait pas présente à la date et heure fixées pour l'état des lieux, l'état des lieux de sortie sera établi, à la demande de la Partie la plus diligente, par un huissier de justice, aux frais partagés par moitié entre le Preneur et le Bailleur et sera réputé contradictoire.



ARTICLE 19 – ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les Parties font élection de domicile au lieu de leur siège social respectif tel qu'indiqué en première page des présentes. Tout changement de domiciliation devra être notifiée par lettre recommandée avec accusé de réception à l'autre Partie pour lui être opposable.

ARTICLE 20 – RENONCIATION AUX DISPOSITIONS DE L'ARTICLE 1195 DU CODE CIVIL

Chacune des Parties déclare, compte tenu de la période de négociation ayant précédé la conclusion du Contrat, qui lui a permis de s'engager en toute connaissance de cause, renoncer expressément à se prévaloir des dispositions de l'article 1195 du Code civil et du régime de l'imprévision qui y est prévu, s'engageant à assumer ses obligations même si l'équilibre contractuel se trouve bouleversé par des circonstances qui étaient imprévisibles lors de la conclusion du Contrat, quand bien même leur exécution s'avèrerait excessivement onéreuse et à en supporter toutes les conséquences économiques et financières.

ARTICLE 21 - AUTONOMIE DES CLAUSES - TOLERANCE

L'invalidité ou l'illégalité d'une ou plusieurs stipulations du bail n'affectera pas la validité du bail dans son entier et la possibilité d'obtenir l'exécution forcée des autres clauses. Les Parties conviennent de remplacer les dispositions invalides ou illégales par une stipulation valide équivalente.

ARTICLE 22- FRAIS – DROITS - HONORAIRES

Les frais et honoraires que le Bailleur engagerait pour sauvegarder ses intérêts en cas de défaillance ou de défaut d'exécution du Preneur, seront à la charge exclusive du Preneur qui s'oblige à les payer. En revanche, chacune des Parties conserve les frais, droits et honoraires relatifs à l'élaboration du présent bail et, notamment, les frais et honoraires de leurs conseils respectifs.

Annexes :

Annexe 1 : Plan des Locaux loués

Annexe 2 : Etat des lieux et descriptif de l'aménagement de structure interne démontable à réaliser par le Preneur

Annexe 3 : Etat récapitulatif des travaux réalisés dans les trois années précédentes

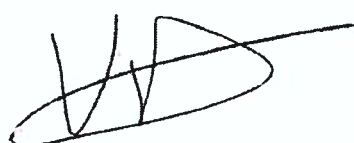
Annexe 4 : Etat prévisionnel des travaux envisagés dans les trois années

Fait en deux exemplaires originaux, un pour chacune des parties.

A
Le

Le Bailleur

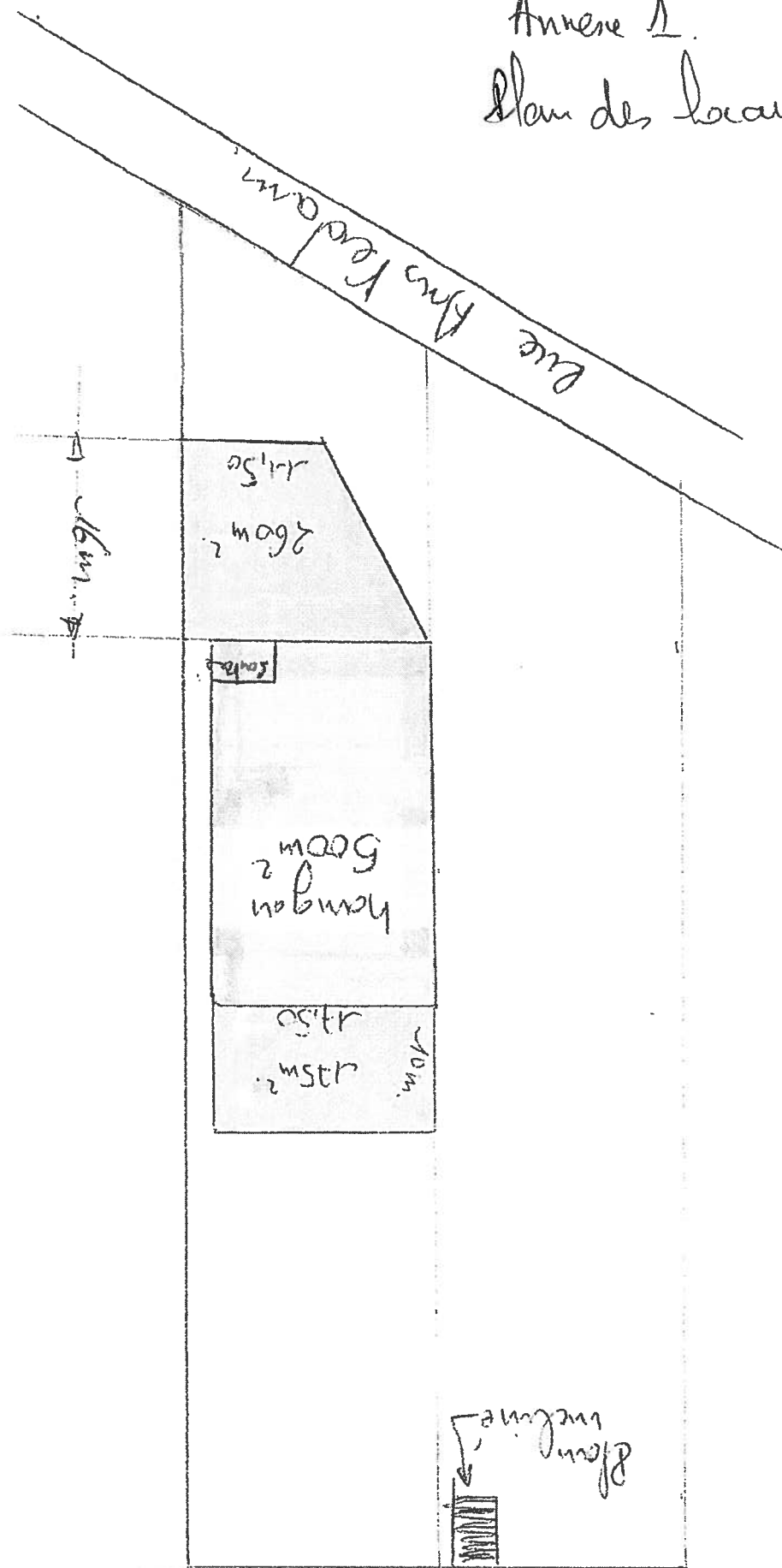
Le Preneur



ANNEXE 1 :
Plan des Locaux loués

5

Annexe 1. Plan des locaux bureaux

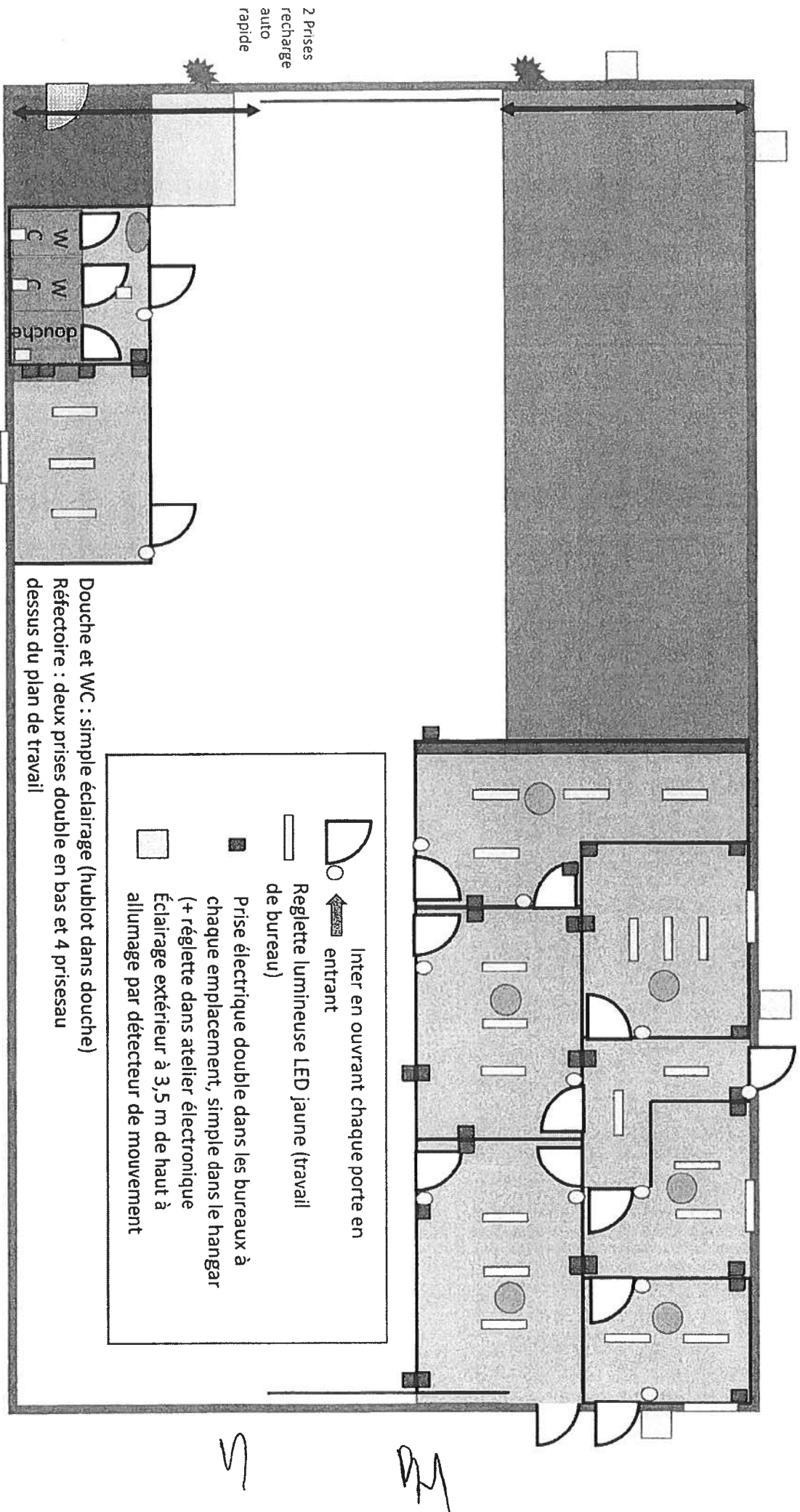


E. Lang

M. D

ANNEXE 2 :
Etat des lieux et descriptif de l'aménagement de structure interne démontable à
réaliser par le Preneur

A handwritten signature in black ink, consisting of stylized, cursive letters.



Annexe 2:

ANNEXE 3 :
Etat récapitulatif des travaux réalisés dans les trois années précédentes

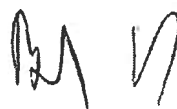
La SCI FOX a réalisé des premiers travaux de mise aux normes électriques partielles du hangar.

Ba 7

ANNEXE 4 :
Etat prévisionnel des travaux envisagés dans les trois années

NEANT

A ce jour, le Bailleur n'envisage pas de réaliser des travaux dans les trois prochaines années.



ANNEXE 5 – REPARTITION DES CHARGES ET TRAVAUX

1. Charges collectives de fonctionnement

Sont notamment inclus dans cette catégorie :

Frais de nettoyage, Frais de tri sélectif, compactage, stockage et d'élimination des déchets communs ainsi que les frais d'entretien des espaces verts, s'il y en existe,
Frais relatifs à l'entretien des espaces extérieurs communs et du portail.

2. Inventaire des impôts, taxes, redevances afférents aux Locaux

Taxe de balayage et d'enlèvement des ordures ménagères ;

Taxe d'écoulement des égouts ;

Taxe foncière et la taxe additionnelle à la taxe foncière en ce compris les frais de rôle;

Taxe annuelle sur les locaux à usage de bureaux, sur les locaux commerciaux et de stockage, sur les emplacements de stationnement, taxe additionnelle sur les emplacements de stationnement ;

Contribution économique territoriale composée de la Cotisation foncière des entreprises et de la cotisation sur la valeur ajoutée des entreprises portant sur la valeur ajoutée afférente à l'immeuble ou à la société propriétaire de l'immeuble, dont le Bailleur serait redevable ;

Taxes sur les enseignes ;

Taxes de voirie ;

Impôts, taxes et redevances qui pourraient être créés ultérieurement, en supplément ou en remplacement de ceux ci-dessus prévus.

3. Inventaire des travaux

Travaux d'entretien, de réparation, de remplacement, de réfection, d'amélioration, d'embellissement, de rénovation, de renouvellement, des Parties Communes ;

Travaux d'entretien, de réparations, de renouvellement du matériel et de l'outillage nécessaires à la gestion et l'exploitation des Locaux ; Travaux d'entretien, de réparations, de renouvellement des équipements techniques (chauffage, ventilation, rafraîchissement, climatisation, s'ils existent), des réseaux ;

Travaux d'entretien, de réparation, de réfection et de remplacement des voiries, y compris des aires de livraison et des aires de stationnement, communes ou privatives, Frais de ravalement relevant de l'article 606 du Code civil ; Frais de ravalement correspondant à un simple nettoyage ;

Frais de ravalement, prescrits par l'autorité administrative, sur injonction ou pas, Travaux d'entretien de la toiture des Locaux, Travaux justifiés par des malfaçons, par l'amélioration des performances environnementales de l'immeuble ;

17

M

Travaux prescrits par la réglementation administrative en vigueur ou à venir, par des injonctions administratives, Travaux de mise en conformité avec toute réglementation présente ou future de l'immeuble (notamment réglementation sur l'accessibilité, le travail, ERP), Travaux nécessités par la vétusté ou l'évolution des techniques ou l'obsolescence des matériaux et équipements, par dérogation aux dispositions de l'article 1755 du code civil, par la force majeure ou par l'intérêt général de l'immeuble.

Charges afférentes aux parties privatives des Locaux

Dépenses d'électricité (dont combustibles ou fourniture d'énergie quelle que soit sa nature), d'exploitation, d'entretien courant, de menues réparations, frais de visite périodiques visant à contrôler le fonctionnement des équipements (chaudière, pompes à chaleur etc), nettoyage et graissage des équipements mécaniques (dont robinets, vannes etc), dépannage, dépenses relatives à l'eau (l'eau froide, l'eau chaude des locataires ou occupants des Locaux, l'eau nécessaire à l'entretien des espaces extérieurs etc, incluant l'ensemble des taxes et redevances dont l'assainissement, à l'exclusion de celles auxquelles le propriétaire est astreint en application de l'article L.35-5 du Code de la santé publique), distribution d'eau chaude dans les parties privatives.

4. Répartition entre le bailleur et le preneur

a) Charges et travaux

i) à la charge du Preneur

Charges :

Au regard des catégories de charges visées ci-avant, le Preneur assurera toutes les charges locatives relatives aux Locaux, incluant notamment toutes les consommations (dont les consommations d'eau, électricité, téléphonie, chauffage etc) afférentes aux Locaux, ainsi que les impôts, taxes et redevances liées à l'usage des Locaux

Les sanitaires, bien que non compris dans la présente location, sont raccordés sur le compteur électrique propre aux Locaux loués au Preneur. D'un commun accord entre les Parties, le Preneur accepte de prendre en charge l'intégralité des consommations d'eau des douches et lavabos extérieurs situés dans les sanitaires, ainsi que les consommations électriques des sanitaires. En contrepartie, le Preneur est autorisé par le Bailleur à brancher, gracieusement, son treuil électrique sur les bornes situées en bord d'étang. Le Bailleur se porte fort de répercuter cet accord dans le bail conclu avec la société X-mer.

Travaux :

Au regard notamment des catégories de travaux visées ci-avant, le Preneur assurera la charge de toutes les dépenses d'entretien, de remplacement, d'amélioration, d'embellissement, de réparations et de travaux, incluant les prestations et frais liés (fournitures et matériels, consommables, main d'œuvre, salaires et charges liées, visites techniques, contrôles, expertises, honoraires, déplacements, taxes, etc), ne relevant pas des grosses réparations visées par les dispositions de l'article 606 du

Code civil, en ce compris celles des travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté des Locaux dès lors que ces travaux relèvent des grosses réparations visées par l'article 606 du Code civil.

ii) à la charge du Bailleur

Le Bailleur est, quant à lui, redevable des seuls charges et travaux visés ci-après :

1°) Les grosses réparations et travaux énumérées à l'article 606 du Code Civil, ainsi que le cas échéant les honoraires liés à la réalisation de ces travaux ;

2°) Les dépenses relatives aux travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté ou de mettre en conformité avec la réglementation le bien loué ou l'immeuble dans lequel il se trouve, dès lors qu'ils relèvent des grosses réparations précitées

3°) Si applicable, les charges et le coût des travaux relatifs à des locaux vacants ou imputables à d'autres locataires ;

4°) Prise en charge d'une participation unique d'un montant forfaitaire de 800€ HT aux frais de nettoyage supportés par le Preneur pour le nettoyage du hangar au jour de son entrée dans les Locaux.

b) Les impôts

i) Demeurant à la charge du Bailleur

L'ensemble des impôts et taxes visés ci-avant sont à la charge du Bailleur à l'exception de celles mentionnées au paragraphe (ii) ci-après.

ii) Refacturables au Preneur

Sont refacturables au Preneur les taxes et impôts listés ci-dessous :

Toutes taxes locatives imputables aux locataires.

La taxe foncière et la taxe additionnelle à la taxe foncière en ce compris les frais de rôle, selon les modalités de calcul suivantes :

	surfaces	Montant €	taxe au m2	
taxe foncière terrain seul	2000	2560	1,28	
taxe foncière terrain + hangar		3960		
taxe foncière terrain 1500	1500		1,28	1920
taxe foncière hangar seul	500		4,08	2040
Total,SCI		6520€		
taxe foncières à charge de Neocean				
hangar	500			2040
	435			556,8
Total refacturé à Neocean				2596,8

Le tableau ci-dessus explicite les modalités de refacturation de la taxe foncière au Preneur, en partant du montant de la dernière taxe foncière. Les montants indiqués ci-dessus sont donc donnés à titre d'exemple seulement. Le montant de la taxe foncière refacturée au Preneur sera donc susceptible de varier, annuellement, en fonction de l'évolution du quantum de la taxe facturée par le trésor.

9 BM

5. Calcul de la quote-part

Les charges et travaux sont répartis entre les différents locataires du Bailleur, si existants à l'avenir, au prorata des surfaces exploitées par rapport à la surface totale des Locaux étant précisé que les locaux vacants sont assimilés à des locaux exploités dont les charges sont prises en charge par le Bailleur.

V

BM

E Rang

slam
incline

10m
475m²
17,50

hangar
500m²

surface

260m²
11,50

16m

Rue des Vedans