



Communauté d'Agglomération

Béthune-Bruay

Artois Lys Romane

Décision N° 2024 532

*Décision Président de la Communauté d'Agglomération
de Béthune-Bruay, Artois-Lys Romane*

**LIEN AVEC LES UNIVERSITES, ÉQUIPEMENTS PORTUAIRES, ZONES
D'ACTIVITES ÉCONOMIQUES ET IMMOBILIER D'ENTREPRISE**

**PRISE A BAIL DE BUREAUX, AVENUE DU MARECHAL JUIN A BETHUNE - SIGNATURE
D'UN BAIL COMMERCIAL EN L'ETAT FUTUR D'ACHEVEMENT PUIS D'UN AVENANT AU
BAIL**

Considérant que la société LINKCITY NORD-EST, ayant son siège à Marcq-en-Baroeul (59700), 165bis, avenue de la Marne, a en projet la construction d'un ensemble immobilier à usage de bureaux, avenue du Maréchal Juin à Béthune, sur un terrain cadastré section AZ n°s 277, 322, 323, 327, 329, 332 et 333,

Considérant que ce projet, situé face à la gare de Béthune, apparaît comme particulièrement important pour le territoire de la Communauté d'agglomération, au titre de sa politique menée en matière d'immobilier d'entreprises, dans l'optique d'y offrir une solution qualitative pour l'implantation d'activités tertiaires mais aussi afin de renforcer son attractivité,

Considérant que la Communauté d'agglomération de Béthune-Bruay souhaite y louer les cellules n°s 11, 12, 13, 21, 23 et 31 situées aux 1^{er}, 2nd et 3^{ème} étage de ce futur ensemble immobilier, telles que figurants au plan du bâtiment ci-annexé, pour une surface totale d'environ 1 564 m² (dont 1 348 m² environ de bureaux et 216 m² environ de quote-part des parties communes), ainsi que 24 places de stationnement, dans la perspective d'y implanter des activités économiques,

Considérant que les parties ont convenu de soumettre cette occupation au statut des baux commerciaux, en laissant la possibilité de voir d'autre preneur se substituer à la Communauté d'agglomération de résilier partiellement ce bail au fur et à mesure de la commercialisation de l'ensemble immobilier,

Considérant l'avis du Pôle d'évaluations domaniales en date du 20 décembre 2023 ci-annexé,

Considérant que la société LINKCITY NORD-EST en tant que promoteur immobilier, assure la construction et la pré-commercialisation de l'ensemble immobilier pour le compte d'un futur investisseur à qui elle cédera l'immeuble sous la forme d'une Vente en l'État Futur d'Achèvement (VEFA), à savoir la SCI STATION B, ayant son siège à Douai (59500), 196 rue Ludwig Van Beethoven,

Considérant qu'il convient de signer avec le promoteur immobilier le Bail commercial en l'Etat Futur d'Achèvement (BEFA) ci-annexé, dont les principales conditions sont les suivantes :

- prise d'effet du bail commercial à la date de signature du procès-verbal constatant l'achèvement des travaux et la mise à disposition des locaux,
- substitution de la société LINKCITY NORD-EST en tant que bailleur par la SCI STATION B à la signature de la VEFA,

- signature d'un avenant au bail dans le mois qui suit la mise à disposition des lieux aux conditions exposées,
- bail consenti pour une durée de 10 années dont 6 années fermes,
- loyer annuel, hors charges locatives, égal à 237 879,60 € HT, soit 148,90 € HT le m² de SUBL de bureaux et 208,33 € HT la place de stationnement, payable trimestriellement et d'avance,
- indexation annuelle du loyer sur la base des variations de l'Indice des Loyers des Activités Tertiaires (ILAT),
- versement d'un dépôt de garantie égal au montant trimestriel du loyer,
- régularisation du BEFA et de son avenant par actes authentiques, dressés par Maître Charlotte DUQUENNE, notaire à Lille et/ou de Maître Maxime HOUYEZ, notaire à Béthune,

En vertu des délibérations du Conseil communautaire en date des 8 juillet, 29 septembre et 17 novembre 2020, 2 février, 16 mars, 13 avril, 25 mai, 19 octobre, 7 décembre 2021 et 31 mai 2022 donnant délégation au Président de approuver les modalités de mise à disposition (en ce compris les procès-verbaux prévu à l'article L1321-1 et suivants du CGCT), d'utilisation, de gestion ou d'entretien des biens ou équipements communautaires ; Décider de la conclusion ou de la révision du louage de choses.

Le Président,

DECIDE de signer avec la société LINKCITY NORD EST, ou toute personne physique ou morale s'y substituant, le Bail commercial en l'Etat Futur d'Achèvement (BEFA), ayant pour objet la prise à bail de bureaux et d'un local commercial dans un futur ensemble immobilier sis à Béthune, avenue du Maréchal Juin ainsi que des places de stationnement, selon le projet joint en annexe de la décision.

PRECISE que le bail commercial est consenti pour une durée de 10 années, dont 6 années fermes, à compter de la mise à disposition des locaux, que le loyer annuel hors charges est fixé à 237 879,60 € HT, payable trimestriellement et d'avance, indexé annuellement sur l'indice des loyers des activités tertiaires et le dépôt de garantie égal à un trimestre de loyer HT.

DECIDE de signer avec ladite société, ou toute personne physique ou morale s'y substituant, après achèvement des travaux et entrée dans les lieux, un avenant au BEFA dans le mois qui suit la mise à disposition des lieux aux conditions exposées.

PRECISE que le BEFA et son avenant seront régularisés par actes authentiques dressés par Maître Charlotte DUQUENNE, notaire à Lille, et/ou Maître Maxime HOUYEZ, notaire à Béthune, et qu'ils seront signés pour la Communauté d'agglomération de Béthune-Bruay par Monsieur Jean-Michel DUPONT, au titre de sa délégation en matière d'immobilier d'entreprise.

PRECISE que la présente décision sera portée à la connaissance du Conseil communautaire lors de sa prochaine réunion.

INFORME que cette décision peut faire l'objet d'un recours gracieux par saisine de son auteur ou d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Lille, dans un délai de deux mois à compter de sa publication.

Fait à Béthune, le ... **24. JUL. 2024**

Par délégation du Président
Le Conseiller délégué,



DUPONT Jean-Michel

Certifié exécutoire par le Président
Compte tenu de la réception en
Sous-préfecture le : **25 JUL. 2024**

Et de la publication le : **25 JUL. 2024**

Par délégation du Président
Le Conseiller délégué,



DUPONT Jean-Michel

**L'AN DEUX MILLE VINGT-QUATRE,
LE**

A DOUVRIN (62138), Place Basly, à l'Hôtel de Ville,

Maître Maxime HOUYEZ, Notaire associé de la Société Civile Professionnelle « Philippe LHOMME, Maxime HOUYEZ et Quentin LEBRAY », titulaire d'un Office Notarial à BETHUNE, Place Saint-Vaast identifié sous le numéro CRPCEN 62132,

A reçu le présent acte contenant :

BAIL COMMERCIAL EN ETAT FUTUR D'ACHEVEMENT
SOUS CONDITIONS SUSPENSIVES

ENTRE :

La Société dénommée **LINKCITY NORD-EST**, Société en nom collectif au capital de 28.275,00 € dont le siège est à NANCY (54000), 35, avenue du XXème corps, identifiée au SIREN sous le numéro 378 686 950 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NANCY.

Ci-après dénommée le « **Bailleur** »
D'UNE PART

ET :

La **Communauté d'agglomération de Béthune-Bruay, Artois Lys Romane**, Etablissement Public de Coopération Intercommunale dont le siège est à Béthune (62400), Hôtel communautaire, 100 avenue de Londres, CS 40548, identifiée au SIREN sous le numéro 200072460.

Ci-après dénommée le « **Preneur** »
D'AUTRE PART.

INTERVENANT

La Société dénommée **SCI STATION B**, Société civile immobilière au capital de 2.700,00 € dont le siège est à DOUAI (59500), 196 rue Ludwig Van Beethoven, identifiée au SIREN sous le numéro 983 425 540 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de DOUAI.

Intervenant aux présentes en sa qualité d'investisseur et qui viendra aux droits du Bailleur après signature de l'acte authentique de vente en l'état futur d'achèvement qui doit être régularisé à son profit.

D'AUTRE PART

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

PRESENCE – REPRESENTATION

- Le **BAILLEUR** est ici représenté par Monsieur François BARRE, agissant en sa qualité de responsable de programmes, domicilié professionnellement à MARCQ EN BAROEUL (59700) 165 Bis Avenue de la Marne et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu d'une délégation de pouvoirs de Monsieur Pierre-Yves MULLER en date à MARCQ EN BAROEUL (Nord), du 16 novembre 2023 demeurée annexée aux présentes après mention. Annexe n°1

Monsieur Pierre-Yves MULLER agissant lui-même en sa qualité de co-gérant et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes tant en vertu de la loi que des statuts de ladite société.

- Le **PRENEUR** est ici représenté par Monsieur Jean-Michel DUPONT, aux termes d'un arrêté de délégation de fonction en date du 27 juillet 2020 portant le numéro AG/20/37, et d'un arrêté complémentaire de délégation de fonction en date du 12 juillet 2024 portant le numéro AG/24/54 dont une copie exécutoire est demeurée **ci-annexée**. Annexes n°2 et 2 bis

Spécialement habilité aux présentes en vertu d'une Décision de son Président, Monsieur Olivier GACQUERRE, portant le n° **++++ en date du +++++**, à laquelle est annexée l'avis du domaine sur la valeur locative en date du 20 décembre 2023. Annexe n°2 Ter

Monsieur Olivier GACQUERRE ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu d'une délégation de pouvoirs du Conseil Communautaire consentie par délibération N°2020/CC043 en date du 08 juillet 2020, une copie de la délégation de pouvoirs est ci-annexée. Annexe n°3

- L'**INTERVENANT** est ici représenté par **M++++, +++++**, domicilié professionnellement à BETHUNE (Pas de Calais) Place Saint Vaast, en vertu d'une délégation de pouvoirs de Monsieur Laurent CERUFFI en date à DOUAI (Nord) du 08 juillet 2024, demeurée annexée aux présentes après mention. Annexe n° 3 Bis.

Monsieur Laurent CERUFFI, agissant lui-même en qualité de Secrétaire Général et de représentant permanent de la Société MAISONS & CITES, élisant domicile à DOUAI (Nord) DOUAI (59500), 196 rue Ludwig Van Beethoven, nommé à cette fonction aux termes d'une assemblée générale de ladite société en date du 21 novembre 2022,

La Société dénommée MAISONS & CITES SOCIETE ANONYME D'HLM, Société Anonyme d'Habitations à Loyer Modéré au capital de 558.228.553,92 € dont le siège est à DOUAI (59500), 196 rue Ludwig Van Beethoven, identifiée au SIREN sous le numéro 334 654 035 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de DOUAI, elle-même présidente de la société dénommée SAS FONSAIA.

La société dénommée SAS FONSAIA, Société par actions simplifiée au capital de 6.467.143,00 € dont le siège est à DOUAI (59500), 196 rue Ludwig Van Beethoven, identifiée au SIREN sous le numéro 915 135 941 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de DOUAI elle-même gérante de la société dénommée SCI STATION B,

Et ayant en cette qualité tous pouvoirs l'effet des présentes tant en vertu de la loi que des statuts de ladite société.

SOLIDARITE ET INDIVISIBILITE

Les obligations du **PRENEUR** résultant du présent bail constitueront une charge solidaire et indivisible entre tous ses représentants, et notamment, en cas de dissolution de ce dernier avant l'expiration du bail.

Auquel cas, et si les significations prescrites par l'Article 877 du Code Civil devenaient nécessaires, les frais de cette notification seraient supportés par ceux à qui elle sera faite.

SOMMAIRE

PRESENCE – REPRESENTATION	2
SOLIDARITE ET INDIVISIBILITE	3
ARTICLE 1 - SOUMISSION CONVENTIONNELLE AU STATUT DES BAUX COMMERCIAUX	8
ARTICLE 2 - DEFINITIONS	8
ARTICLE 3 - CONDITIONS PREALABLES	10
ARTICLE 4 - CONDITIONS SUSPENSIVES	24
ARTICLE 5 - BAIL COMMERCIAL SOUS CONDITIONS SUSPENSIVES	24
ARTICLE 6 - DESIGNATION DES LOCAUX LOUÉS	25
6.1 - Situation et références cadastrales du Terrain	25
6.2 - Description des Locaux Loués	25
6.3 - Consistance et caractéristiques techniques des Locaux Loués	26
ARTICLE 7 - FACULTE DE RESILIATION PARTIELLE DU BAIL	26
ARTICLE 8 - SERVITUDES	27
ARTICLE 9 - DESTINATION DES LOCAUX LOUÉS	35
ARTICLE 10 - MISE A DISPOSITION DES LOCAUX LOUES	37
10.1 - Achèvement des Locaux Loués	37
10.2 - Date prévisionnelle d'Achèvement des Locaux Loués	38
10.3 - Report de la Date Prévisionnelle d'Achèvement	38
10.4 - Procédure de mise à disposition des Locaux Loués	40
10.5 - Avenant au Bail	42
ARTICLE 11 - DISPENSE D'URBANISME	42
ARTICLE 12 - DUREE	42

ARTICLE 13 - CONDITIONS FINANCIERES DU BAIL	43
13.1 – Loyer	43
13.2 - INDEMNITE D’IMMOBILISATION	43
13.3 - Option à la taxe sur la valeur ajoutée	44
13.4 - Modalités de règlement du loyer et accessoires	44
13.5 – Indexation	44
13.6 - Répartition des Charges – Impôts – Taxes – Dépenses	45
a) Charges, travaux, impôts, taxes et redevances supportées par le Preneur	45
b) Charges, travaux, impôts, taxes et redevances supportés par le Bailleur	46
c) Modalités de refacturation au Preneur des charges, impôts, taxes et redevances	47
13.7 - Intérêts de retard	47
13.8 - PENALITES de retard	48
13.9 - Garanties d’exécution des obligations du Preneur au titre du Bail	48
13.10 - Imputation des paiements	48
ARTICLE 14 - CHARGES ET CONDITIONS DU BAIL	49
14.1 - Jouissance des Locaux Loués	49
14.2 - Entretien et réparation des Locaux Loués	50
14.3 - Travaux et aménagements du Preneur	51
14.4 - Travaux du Bailleur	54
14.5 - Autorisations administratives – Mises en conformité	55
14.6 - REGLEMENT(S) D’ORGANISATION COLLECTIVE	56
14.7 - .Garnissement	56
14.8 - Visites des Locaux Loués	56
14.9 - Abonnements – Fluides	57
14.10 - Plaques et enseignes	57
14.11 - Restitution des Locaux Loués – Accession en fin de bail	57
ARTICLE 15 - ASSURANCES	58
15.1 - Engagements du Bailleur	58
15.2 - Engagements du Preneur	59
15.3 - Obligations du Preneur relatives aux assurances	60
15.3.1. Obligations relatives aux assurances souscrites par le Bailleur.	60
15.3.2. Obligations relatives aux assurances souscrites par le Preneur	60
15.4 - Renonciation réciproque à recours	61
ARTICLE 16 - DESTRUCTION DES LOCAUX LOUES	62
ARTICLE 17 - CESSION DU BAIL – SOUS-LOCATION	63
17.1 – Cession	63
17.2 - Sous-location – Domiciliation – Location-gérance	64
ARTICLE 18 - MODIFICATION DE LA SOCIETE PRENEUSE	65
ARTICLE 19 - CLAUSE RESOLUTOIRE	65
ARTICLE 20 - INDEMNITE D’OCCUPATION	66
ARTICLE 21 - SUBROGATION	66
ARTICLE 22 - ETAT DES RISQUES ET POLLUTIONS	66
ARTICLE 23 - POLLUTION DES SOLS	69

ARTICLE 24 - DIAGNOSTIC TECHNIQUE AMIANTE	69
ARTICLE 25 - DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE	69
ARTICLE 26 - LOI ELAN ET DECRET TERTIAIRE (ECO-ENERGIE TERTIAIRE)	70
ARTICLE 27 - ABSENCE D'EXCLUSIVITE	71
ARTICLE 28 - TOLERANCES	71
ARTICLE 29 - NEGOCIATION	71
ARTICLE 30 - CONFIDENTIALITE	72
ARTICLE 31 - INFORMATIONS	72
ARTICLE 32 - EXPROPRIATION	72
ARTICLE 33 - ELECTION DE DOMICILE – FRAIS – NOTIFICATION	72
ARTICLE 34 - FRAIS	73
ARTICLE 35 - COPIE EXECUTOIRE	73
ARTICLE 36 - ENREGISTREMENT	74
ARTICLE 37 - DECLARATIONS GENERALES	74
CONCERNANT LE BAILLEUR.....	74
CONCERNANT LE PRENEUR	74
ARTICLE 38 - ATTRIBUTION DE JURIDICTION	74
ARTICLE 39 - MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES	74
ARTICLE 40 - CERTIFICATION D'IDENTITE	75
ARTICLE 41 - FORMALISME LIE AUX ANNEXES	75

Préalablement à l'acte objet des présentes, il est exposé ce qui suit :

A. Le Bailleur est bénéficiaire d'une promesse de vente sous conditions suspensives consentie par la CABBALR aux termes d'un acte en date du 16 décembre 2021 suivie de 3 avenants en date des 28 février, 16 juin 2023 et 28 juin 2024 portant sur un terrain situé à BETHUNE avenue du Maréchal Juin d'une superficie d'environ 1907 m² (ci-après le « **Terrain** ») sur lequel il souhaite faire procéder à la réalisation d'un bien immobilier dénommé STATION B conformément aux plans architecturaux et aux plans techniques (ci-après, ensemble, les « **Plans** ») et à la notice descriptive (ci-après la « **Notice Descriptive** »), et au tableau de surfaces (le « **Tableau de Surfaces** ») demeurés annexés aux présentes après mention.

B. Le Bailleur a signé avec l'investisseur, intervenant aux présentes, une promesse de vente en état futur d'achèvement (VEFA) sous conditions suspensives portant sur l'immeuble à édifier sur le terrain situé à BETHUNE avenue du Maréchal Juin d'une superficie d'environ 1907 m² (ci-après le « **Terrain** ») aux termes d'un acte reçu par Maître Vinh LE XUAN, notaire à ARRAS (62000), le 22 décembre 2023 suivi d'un avenant en date du 28 juin 2024.

C. Après son Achèvement (tel que ce terme sera ci-après défini), le Bien consistera en :

Un immeuble à usage de bureaux et commerces construit en R+4 d'environ 3.918,10 m² de surface utile brute locative répartis sur 5 niveaux, dont :

* 726,47 m² de surface utile brute locative de surfaces privatives commerciales en rez-de-chaussée sur lesquelles aucune quote-part de parties communes n'est appliquée,

* 3191,63 m² de surface utile brute locative de bureaux répartis sur 3 étages (dont le dernier avec terrasse), comprenant une quote-part de parties communes représentant 440,51 m².

Observation étant ici faite que des 63 emplacements de stationnement seront mis à disposition par la COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE BETHUNE-BRUAY ARTOIS LYS ROMANE dans le cadre d'une convention de concession de 25 ans et situés dans un parking extérieur à proximité de l'immeuble ainsi qu'il sera dit ci-après.

(ci-après le « **Bien** »).

D. Le Bailleur a obtenu un permis de construire permettant la réalisation de l'opération immobilière sus-visée suivant arrêté délivré par Monsieur le Maire de BETHUNE en date du 23 août 2022 et portant le numéro PC 062 1 19 22 00015, devenu définitif, dont copie est annexée aux présentes. Annexe n°4

Le Bailleur déclare que conformément à l'article R.424-15 du Code de l'urbanisme, le permis a été affiché en mairie et sur le terrain.

Le Bailleur déclare que ledit permis de construire n'a fait l'objet à ce jour, savoir :

- d'aucun recours contentieux de la part des tiers,
- d'aucun recours administratif (gracieux ou hiérarchique),
- d'aucune annulation ni d'aucun retrait,
- d'aucun déféré préfectoral,
- et qu'il ne lui a pas été notifié de recours en vertu de l'article R 600-1 du Code de l'Urbanisme.

Les délais de recours contentieux et administratifs visés respectivement aux articles R.600-1 et L.424-5 du Code de l'urbanisme étant expirés, le permis est devenu définitif ainsi qu'en attestent les certificats de non-recours et de non-retrait délivrés respectivement le Tribunal administratif de LILLE le 16 décembre 2022 et par la Mairie de BETHUNE le 19 décembre 2022, tous deux demeurés ci-annexés Annexes n°5 et 5 Bis ainsi que les trois constats d'affichage réalisés par la SCP Thierry LEFEBVRE, huissier de justice à LILLE en date des 07 septembre 2022, 06 octobre 2022 et 08 novembre 2022, demeurés ci-annexés. Annexes n°6, 6 Bis et 6 Ter.

E. Un permis de construire ayant pour objet principal le classement des surfaces de bureaux en Etablissement Recevant du Public de 4^e catégorie a été délivré suivant arrêté délivré par Monsieur le Maire de BETHUNE en date du 12 juin 2023 portant le numéro PC 062 1 19 22 00015 M01, dont copie est annexée aux présentes. Annexe n°7

Le Bailleur déclare que conformément à l'article R.424-15 du Code de l'urbanisme, le permis a été affiché en mairie et sur le terrain.

Le Bailleur déclare que ledit permis de construire modificatif n'a fait l'objet à ce jour, savoir :

- d'aucun recours contentieux de la part des tiers,

- d'aucun recours administratif (gracieux ou hiérarchique),
- d'aucune annulation ni d'aucun retrait,
- d'aucun déferé préfectoral,
- et qu'il ne lui a pas été notifié de recours en vertu de l'article R 600*1 du Code de l'Urbanisme.

Les délais de recours contentieux et administratifs visés respectivement aux articles R.600-1 et L.424-5 du Code de l'urbanisme étant expirés, le permis est devenu définitif ainsi qu'en attestent les certificats de non-recours et de non-retrait délivrés respectivement le Tribunal administratif de LILLE le 26 septembre 2023 et par la Mairie de BETHUNE le 25 septembre 2023, tous deux demeurés ci-annexés Annexes n°8 et 8 bis ainsi que les trois constats d'affichage réalisés par la SCP Thierry LEFEBVRE, huissier de justice à LILLE en date des 23 juin 2023, 26 juillet 2023 et 28 août 2023, demeurés ci-annexés. Annexes n°9, 9 Bis et 9 Ter

F. Pour les besoins de son activité, le Preneur s'est déclaré intéressé par la prise à bail d'une partie du Bien. Il s'est ainsi rapproché du Bailleur, afin de déterminer les termes et conditions en vertu desquels ce dernier lui louerait partie du Bien (ci-après désigné les « **Locaux Loués** ») dans le cadre d'un bail commercial en état futur d'achèvement.

Dans ces conditions et sous réserve de la réalisation des conditions suspensives énoncées à l'ARTICLE 4 - , le Bailleur, donne à bail commercial en état futur d'achèvement, selon les stipulations du présent contrat et dans les termes et conditions des articles L. 145-1 et suivants, R. 145-1 et suivants, D. 145-1 et suivants du Code de commerce, au Preneur, qui accepte les Locaux Loués (plus amplement désignés à l'ARTICLE 6 - ci-après) en vue de leur exploitation future à compter de leur mise à disposition à l'issue de l'Achèvement (le « **Bail** »).

La notion de « Bail » recouvre ici, le présent Bail, ses éventuels renouvellements et/ou ses éventuelles prorogations, de sorte que, sauf stipulations contraires, toutes les obligations contractées au titre des présentes le sont pour toute la durée du Bail, éventuellement renouvelé et/ou prorogé.

G. Les Parties déclarent et reconnaissent ici :

- avoir librement négocié l'ensemble des termes et conditions des présentes lesquelles constituent par conséquent un contrat de gré à gré au sens de l'article 1110 du Code Civil,
- avoir chacune fait part à l'autre Partie des informations qui ont pour elle une importance déterminante de son consentement au sens de l'article 1112-1 du Code Civil ;
- avoir veillé à écarter tout déséquilibre significatif tel que mentionné à l'article 1171 du Code Civil ;
- se satisfaire ainsi des réponses qui ont été apportées à leurs demandes d'information ;
- et conclure les présentes en connaissance de cause.

H. La société LINKCITY NORD-EST informe le Preneur qu'elle a signé une promesse de vente en état futur d'achèvement (VEFA) sous conditions suspensives portant sur l'immeuble à édifier sur le terrain situé à BETHUNE avenue du Maréchal Juin d'une superficie d'environ 1907 m² (ci-après le « **Terrain** ») aux termes d'un acte reçu par Maître Vinh LE XUAN, notaire à ARRAS (62000), le 22 décembre 2023, au profit de la Société dénommée **SCI STATION B**, société civile immobilière au capital de 2.700,00 € dont le siège est à DOUAI (59500) 196 rue Ludwig Van Beethoven, identifiée au SIREN sous le numéro 983 425 540 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de DOUAI.

La société dénommée SCI STATION B viendra donc aux droits de la société LINKCITY NORD-EST en qualité de bailleur dans le bénéfice du présent bail.

Il est ici précisé que pendant la durée de la construction, la société LINKCITY NORD-EST conservera seule la qualité de Maître d'Ouvrage.

I. Concernant la réalisation du présent Bail, les Parties conviennent expressément de renoncer au bénéfice des dispositions de l'article 1195 du Code Civil, tel qu'il résulte de l'ordonnance n°2016-131 en date du 10 février 2016. En conséquence, les Parties acceptent d'assumer les risques résultant de la survenance de circonstances imprévisibles et renoncent à demander la résolution du présent Bail ou une renégociation de ses termes et conditions en ce compris, sa durée ou son loyer, même en cas de changement de circonstances imprévisibles qui rendraient l'exécution du Bail excessivement onéreuses.

J. Les présentes annulent et remplacent tous documents et/ou contrats préalablement échangés entre les Parties.

K. Le présent exposé, le Bail, et les Annexes (tels que ces termes sont définis ci-après) forment un tout indissociable et ont valeur contractuelle.

Ceci exposé, il est passé à l'acte objet des présentes :

BAIL COMMERCIAL EN ETAT FUTUR D'ACHEVEMENT **SOUS CONDITIONS SUSPENSIVES**

IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 - SOUMISSION CONVENTIONNELLE AU STATUT DES BAUX COMMERCIAUX

En application des dispositions de l'article L 145-2 7° du Code de commerce les parties déclarent que les locaux objet du présent contrat de bail seront affectés à un usage exclusivement de bureau mais que, conventionnellement, elles entendent soumettre la totalité de ses dispositions au statut des baux commerciaux.

Elles déclarent avoir été averties par le notaire soussigné que dans cette hypothèse il n'y a pas cumul des deux législations, seule la législation relative aux baux commerciaux ayant vocation à s'appliquer.

ARTICLE 2 - DEFINITIONS

Les mots ou expressions commençant par une majuscule, inclus dans l'exposé, le Bail et les Annexes ont (i) lorsqu'ils ne sont pas définis lors de leur première occurrence, le sens indiqué ci-après et (ii) la même signification s'ils sont utilisés au pluriel ou au singulier, sauf stipulation contraire :

Achèvement :	terme défini à l'ARTICLE 10.1 - ;
Annexe :	désigne une annexe du Bail ;
Article :	désigne un article du Bail ;
Bail :	terme défini à l'exposé préalable ;
Bailleur :	terme défini en comparaison du Bail ;
Bien :	désigne le bien immobilier tel que décrit aux présentes dans lequel le Preneur prend à bail partie des Locaux Loués ;
Conditions Suspensives :	désignent les conditions suspensives nécessaires à l'entrée en vigueur du Bail et décrites à l'ARTICLE 4 - ;
Date de Prise d'Effet du Bail :	définie à l'ARTICLE 10.4 -
Date prévisionnelle d'Achèvement :	définie à l'ARTICLE 10.2 -
Etat des Lieux d'Entrée :	désigne l'état des lieux d'entrée actant de la prise de possession des Locaux Loués par le Preneur ;
Investisseur	désigne l'acquéreur en l'état futur d'achèvement du Bien qui se substituera à Linkcity en tant que Bailleur ;
Jour :	désigne un jour calendaire ;
Jour Ouvré :	désigne un jour autre qu'un samedi ou un dimanche ou un jour férié, où les banques sont ouvertes à Paris pour la journée entière pour des opérations de virements bancaires de la nature de celles requises par les présentes, étant précisé que si l'une quelconque des obligations des Parties doit être exécutée un jour qui n'est pas un jour ouvré, elle devra alors être exécutée le jour ouvré suivant ;
Locaux Loués :	terme défini à l'exposé préalable du Bail. Les Locaux Loués sont plus amplement décrits à l'ARTICLE 6 - ;
Notice Descriptive :	terme défini à l'exposé préalable ;
Partie(s) :	terme défini en comparaison du Bail ;
Plan :	terme défini à l'exposé préalable ;
Preneur :	terme défini en comparaison du Bail ;
Surface Utile Brute Locative ou SUBL	désigne la superficie des locaux clos et couverts hors aménagements. Elle est mesurée au vitrage à 1,10 mètre du sol fini, après déduction des surfaces occupées par les murs, les marches d'escalier et les trémies. Il n'est pas tenu compte des surfaces de hauteur inférieure à 1,80 mètre, ni des locaux techniques exclusivement affectés au fonctionnement technique général de l'immeuble (par exemple : chaufferies, ventilation, air conditionné, machineries d'ascenseurs, alimentation électrique et télécommunication de l'immeuble, branchement d'eau, etc...).

	En revanche, sont également considérés comme surface utile, les paliers d'escaliers ou de monte-charge encloués, les sanitaires et les couloirs d'entretien des sanitaires, les locaux techniques privatifs d'étage. ». La Surface Utile ne comprend pas la superficie des zones de stationnement et de circulation des véhicules, des terrasses, loggias, balcons.
Tableau de Surfaces :	terme défini à l'exposé préalable;
Terrain :	terme défini au A. de l'exposé préalable ;
Vente en l'Etat Futur d'Achèvement ou VEFA :	terme défini au B. de l'exposé préalable ;

ARTICLE 3 - CONDITIONS PREALABLES

1° - Réitération de la promesse de vente sous conditions suspensives par acte authentique de vente du Terrain au profit de LINKCITY NORD-EST

Le présent bail commercial en l'état futur d'achèvement sous conditions suspensives est soumis à la condition particulière préalable que le terrain qui constitue l'assiette foncière sus-désignée de l'ensemble immobilier dont dépendront les locaux loués du présent bail commercial en l'état futur d'achèvement sous conditions suspensives soit la propriété du Bailleur.

Le Bailleur déclare que lesdites parcelles appartenant à la COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE BETHUNE-BRUAY ARTOIS LYS ROMANE (CABBALR), Etablissement Public de Coopération Intercommunale, dont le siège est à BETHUNE (62400), 100 avenue de Londres, immatriculée sous le numéro SIREN 200 072 460, sont en cours d'acquisition.

Une promesse de vente portant notamment sur lesdites parcelles a été signée entre la CABBALR et la société LINKCITY NORD-EST suivant acte reçu par Maître Maxime HOUYEZ, notaire à BETHUNE (62400), le 16 décembre 2021 suivie de trois avenants en date des 28 février 2023, 16 juin 2023, et 28 juin 2024, laquelle a été conclue sous les conditions suspensives d'usage et de droit en la matière et sous les conditions suspensives ci-après relatées reprises dans l'acte de promesse de vente en l'état futur d'achèvement portant sur l'ensemble immobilier à construire dont dépendront les locaux loués objet des présentes a été signée entre la société LINKCITY NORD-EST et la société SCI STATION B suivant acte reçu par Maître Vinh LE XUAN, notaire à ARRAS (62000), le 22 décembre 2023.

Ladite acquisition devra être réalisée pour le 13 décembre 2024 au plus tard.

Par conséquent, les présentes ont lieu expressément sous la condition préalable de la signature de l'acte authentique de vente par la CABBALR au profit de la société dénommée LINKCITY NORD-EST à recevoir par Maître Maxime HOUYEZ, notaire à BETHUNE (62400).

Toutefois si, à la date du 13 décembre 2024, certains des documents nécessaires à la régularisation de l'acte n'étaient pas encore portés à la connaissance du notaire chargé de sa rédaction, ce délai serait automatiquement prorogé aux huit (08) jours calendaires qui suivront la date à laquelle le notaire recevra la dernière des pièces indispensables, sans que cette prorogation puisse excéder trente jours.

En tout état de cause, de convention expresse entre les parties, la présente condition préalable devra être réalisée au plus tard le 31 décembre 2024, sauf prorogation conventionnelle de délais. A défaut, le présent bail sera alors considéré comme caduc et non avenu, sans indemnité due, ni de part ni d'autre.

2° - Réitération de la promesse de vente en l'état futur d'achèvement sous conditions suspensives par acte authentique au profit de la SCI STATION B

Le présent bail commercial en l'état futur d'achèvement sous conditions suspensives est soumis à la condition particulière préalable que soit signé l'acte authentique de vente en l'état futur d'achèvement de l'ensemble immobilier dont dépendront les locaux loués par la société LINKCITY NORD-EST au profit de la société SCI STATION B.

Une promesse de vente en l'état futur d'achèvement portant sur l'ensemble immobilier à construire dont dépendront les locaux loués objet des présentes a été signée entre la société LINKCITY NORD-EST et la société SCI STATION B suivant acte reçu par Maître Vinh LE XUAN, notaire à ARRAS (62000), le 22 décembre 2023, suivie d'un avenant en date du 28 juin 2024, laquelle a été conclue, sous les conditions suspensives d'usage et de droit en la matière ainsi que les suivantes, qui devront toutes être réalisées pour permettre la réitération de l'acte authentique de vente :

« CONSTITUTION DE SERVITUDE »

Sous réserve de la constatation authentique de la réalisation des présentes, il est convenu entre les PARTIES ce qui suit :

SERVITUDE DE COUR COMMUNE

Fonds dominant :

Identification du propriétaire du fonds dominant : le BENEFCIAIRE

Désignation cadastrale : le BIEN objet des présentes.

Fonds servant :

Identification du propriétaire du fonds servant : le PROMETTANT

Désignation cadastrale : les parcelles cadastrées section AZ, numéros 271, 273 et 276, d'une contenance totale de 317 m² et la parcelle cadastrée section AZ, numéro 274p, dont la superficie sera à déterminer avant la signature de l'acte authentique de vente, comme il sera dit ci-après.

Convention d'une servitude de cour commune

Le PROMETTANT accepte expressément et irrévocablement, sauf ce qui est dit ci-après sur les spécificités et la précarité des servitudes constituées sur le domaine public, de grever, au profit du fonds du BENEFCIAIRE, la partie ci-après désignée du terrain lui appartenant, d'une servitude dite de cour commune répondant aux conditions formulées par l'Administration et qui seront précisées ci-après.

Etant précisé que cette servitude étant constituée aux fins de garantir la constructibilité du projet du BENEFCIAIRE : projet dont la demande de permis de construire n'est pas encore déposée ni constituée, l'assiette de la présente servitude de cour commune sera proportionnée et conditionnée par le respect des règles de construction et d'urbanisme en vigueur à la date d'instruction du permis de construire. L'assiette de cette servitude consistera uniquement aux parties de la propriété du PROMETTANT figurant au plan qui sera dressé par un géomètre au plus tard au dépôt de la demande du permis de construire et annexé à l'acte authentique de vente.

Conformément aux prescriptions auxquelles l'Administration soumet la délivrance d'un permis de construire, les comparants stipulent formellement que la

servitude de cour commune ainsi créée, sur la partie de terrain ci-dessus délimitée, a pour conséquence d'interdire, sur l'ensemble de l'assiette de cette servitude, toute construction quelconque en élévation par le PROMETTANT, propriétaire actuel ou par ses futurs ayants droit, à l'exception de la réalisation et de l'exploitation d'un parc public de stationnement lequel pourra contenir diverses élévations de grillages et/ou cloisons séparatives, ou de plantations.

Cette prohibition, expressément acceptée par le PROMETTANT à titre de servitude perpétuelle, sauf ce qui est dit ci-après sur les spécificités et la précarité des servitudes constituées sur le domaine public, constitue la seule restriction qu'auront à supporter les droits de propriété et de jouissance des propriétaires successifs de l'emplacement de cette cour commune. En conséquence, ces derniers conservent, pour le cas où ils construiraient sur le surplus du terrain, la faculté d'utiliser l'assiette de cette cour commune pour toute autre destination que celle prohibée, et notamment d'y implanter des constructions annexes en sous-sol, comme des garages ou des remises et celliers.

Indemnité

Le droit de servitude de cour commune ci-dessus concédé sur une partie de son terrain par le PROMETTANT, au profit du fonds objet des présentes, est consenti et accepté à titre gratuit, le prix stipulé ci-après ayant été fixé en tenant compte de celui-ci.

Formalités

Ladite constitution de servitude sera soumise à la formalité fusionnée d'enregistrement et de publicité foncière au fichier immobilier compétent.

Rappel de textes

Article L471-1 du code de l'urbanisme :

« Lorsqu'en application des dispositions d'urbanisme la délivrance du permis de construire est subordonnée, en ce qui concerne les distances qui doivent séparer les constructions, à la création, sur un terrain voisin, de servitudes de ne pas bâtir ou de ne pas dépasser une certaine hauteur en construisant, ces servitudes, dites "de cours communes", peuvent, à défaut d'accord amiable entre les propriétaires intéressés, être imposées par la voie judiciaire dans des conditions définies par décret. »

Article L471-2 du code de l'urbanisme :

« Si, dans un délai de un an à compter de l'institution de la servitude de cours communes, le permis de construire n'a pas été délivré ou si, dans le même délai à compter de la délivrance du permis de construire, le demandeur n'a pas commencé les travaux ou si les travaux sont interrompus pendant au moins une année, la décision judiciaire qui a institué la servitude, même passée en force de chose jugée, pourra, sans préjudice de tous dommages-intérêts, être rapportée à la demande du propriétaire du terrain grevé.

Toutefois, le délai prévu à l'alinéa premier du présent article est suspendu, en cas de recours devant la juridiction administrative contre le permis de construire ou de recours devant la juridiction civile en application de l'article L. 480-13, jusqu'à l'intervention de la décision juridictionnelle irrévocable. »

Article L471-3 du code de l'urbanisme :

« Les indemnités définitives dues par les bénéficiaires des servitudes aux propriétaires des terrains grevés sont fixées, à défaut d'accord amiable, par voie judiciaire. »

Information particulière

Le PROMETTANT précise que l'emprise constituant l'assiette du fonds servant, appartient à son domaine public.

Le BENEFICIAIRE déclare être informé que l'article L2122-4 du code général de la propriété des personnes publiques dispose que : « Des servitudes établies par conventions passées entre les propriétaires, conformément à l'article 639 du code civil, peuvent grever des biens des personnes publiques mentionnées à l'article L. 1, qui relèvent du domaine public, dans la mesure où leur existence est compatible avec l'affectation de ceux de ces biens sur lesquels ces servitudes s'exercent. »

PROMETTANT et BENEFICIAIRE conviennent expressément que, dans l'hypothèse de la disparition de ladite servitude du fait de la survenance de son incompatibilité dans les termes de l'article L2122-4 du code général de la propriété des personnes publiques, celle-ci ne donnera lieu à aucune indemnisation du BENEFICIAIRE.

CONDITIONS SUSPENSIVES

Cette promesse est faite sous les conditions suspensives suivantes :

CONDITION SUSPENSIVE A LAQUELLE AUCUNE DES PARTIES NE PEUT RENONCER

Droit de préemption - préférence- priorité

Toute promesse est consentie sous la condition qu'aucun droit de préemption, de préférence ou de priorité, quel qu'il soit, ne puisse être exercé sur le BIEN concerné.

En cas d'exercice de l'un de ces droits, la promesse sera caduque et le PROMETTANT est délié de toute obligation à l'égard du BENEFICIAIRE.

Dans la mesure où l'une des parties est elle-même détentrice des droits de la puissance publique, donc liés à l'intérêt général, ces droits l'emportent sur tout autre droit de nature privée.

=>Le PROMETTANT déclare que la condition est levée.

CONDITIONS SUSPENSIVES AUXQUELLES SEUL LE BENEFICIAIRE POURRA RENONCER

La promesse est acceptée sous les conditions suivantes dont seul le BENEFICIAIRE pourra se prévaloir ou auxquelles il pourra seul renoncer si bon lui semble.

A défaut par le BENEFICIAIRE de se prévaloir de la non réalisation de l'une ou l'autre des conditions suspensives ci-après dans le délai de réalisation des présentes ou dans les délais spécifiques à certaines de ces conditions, il sera réputé y avoir renoncé, et ce en application des dispositions de l'article 1304-4 du Code civil.

Origine de propriété

Qu'il soit établi une origine de propriété régulière remontant à un titre translatif d'au moins trente ans.

=>Le PROMETTANT déclare que la condition est levée.

Absence de servitude

La promesse est conclue sous la condition suspensive de la non découverte de servitudes légales ou conventionnelles, autres que celles relatées aux termes des

présentes, grevant le terrain et dépréciant la valeur du bien vendu ou nuisant à l'affectation à laquelle le BENEFCIAIRE le destine ou encore empêchant les travaux de remise en état que le BENEFCIAIRE envisage d'entreprendre.

Urbanisme

Que les renseignements d'urbanisme et les pièces produites par les services compétents ne révèlent aucun projet, travaux, vices ou servitudes de nature à déprécier de manière significative la valeur du BIEN ou à nuire à l'affectation sus-indiquée à laquelle le BENEFCIAIRE le destine, ou encore d'augmenter notablement l'investissement du BENEFCIAIRE de façon imprévisible pour lui.

=>Le PROMETTANT déclare que la condition est levée.

Situation hypothécaire

Que le total des charges hypothécaires et des créances garanties par la loi soit d'un montant inférieur au prix de la vente payable comptant ou que le PROMETTANT produise l'accord de ces créanciers permettant d'apurer ce passif amiablement.

=>Le PROMETTANT déclare que la condition est levée.

Obtention d'un certificat d'urbanisme informatif

La réalisation des présentes est soumise à l'obtention d'un certificat d'urbanisme "informatif" conformément aux dispositions de l'article L 410-1 premier alinéa du Code de l'urbanisme, certificat ne devant révéler aucune contrainte ou servitude susceptible de déprécier la valeur de l'immeuble.

=>Le PROMETTANT déclare que la condition est levée.

Permis de construire définitif

Obtention d'un permis de construire, purgé de tout recours et retrait, autorisant la construction de l'ensemble immobilier projeté par le BENEFCIAIRE sur le Bien tel que défini ci-dessus sous le terme PROJET

- Pour la réalisation de cette condition le Bénéficiaire déclare qu'il déposera sa demande de permis de construire au plus tard dans un délai de cinq mois à compter de la signature des présentes. Cette demande de permis porte sur la réalisation de l'ensemble immobilier sus-décrit en l'exposé. Les stationnements exigés par le PLU ne pouvant être construits sur le terrain assiette du permis feront l'objet d'une concession de VINGT-CINQ (25) ans avec le PROMETTANT ainsi qu'il sera dit ci-après.

Le permis de construire qui serait octroyé ne devra pas :

- imposer au Bénéficiaire de servitude d'utilité publique ou prescription ayant pour incidence directe ou indirecte de porter atteinte à l'équilibre financier du projet, et/ou une quelconque participation financière ou fiscale autre que celles dues au titre du permis de construire à la date de ce jour.

- entraîner l'obligation pour le Bénéficiaire, du fait d'une demande de l'autorité compétente pour la délivrance du permis de construire, de réaliser à ses frais ou de participer financièrement à la réalisation d'un ouvrage quelconque qui ne figurerait pas au dossier de demande de permis de construire à déposer, notamment dans le cadre d'un secteur de plan masse ou d'un Plan d'Aménagement d'Ensemble ou d'un Projet Urbain Partenarial.

Les Parties conviennent par ailleurs expressément ce qui suit :

- le permis ci-dessus devra être devenu définitif. Il sera réputé avoir ce caractère si aucun retrait n'a été intenté dans le délai de trois (3) mois suivant sa délivrance et si aucun recours contentieux ou gracieux n'a été intenté dans le délai deux (2) mois suivant son affichage régulier sur le terrain ou si le ou les recours éventuels ont été retirés ou rejetés par une décision devenue elle-même définitive, sauf dispositions en vigueur pendant la période d'état d'urgence sanitaire.

- le BENEFCIAIRE s'oblige à procéder à l'affichage du permis sur le terrain dans les quinze (15) jours de la notification de son obtention, et de son affichage en mairie. Il s'oblige également à faire constater l'affichage en mairie et sur le terrain au moyen de trois constats d'huissier, à trente jours d'intervalle, le premier devant être établi dans les quinze (15) jours qui suivront l'affichage sur le terrain, sauf dispositions en vigueur pendant la période d'état d'urgence sanitaire.

- le BENEFCIAIRE s'oblige à faire toutes diligences en vue de l'obtention du permis de construire dans les meilleurs délais, et notamment, à fournir tous renseignements et pièces complémentaires qui pourraient lui être réclamés, à poursuivre toutes procédures dans l'hypothèse de recours éventuels, etc.

Le caractère définitif de la ou des autorisations obtenues résultera :

(i) d'une déclaration de l'Acquéreur dans l'Acte Authentique de Vente certifiant (a) n'avoir reçu aucune notification de recours gracieux ou contentieux formé dans le délai légal de deux (2) mois visé à l'article R. 600-2 du Code de l'urbanisme, qui lui aurait été fait dans le délai fixé par l'article R. 600-1 du même code, ou (b) dans l'hypothèse où un recours gracieux lui aurait été notifié, rejeté par l'autorité ayant délivré le permis, qu'il n'a reçu aucune notification d'un recours contentieux formé dans le délai légal de deux (2) mois visé à l'article R. 600-2 du Code de l'urbanisme, qui lui aurait été faite dans le délai fixé par l'article R. 600-1 du même code, le tout majoré d'un délai postal de quinze (15) Jours Calendaires.

(ii) et d'une attestation de l'autorité administrative compétente qui aura délivré la ou les autorisations ci-dessus, qui sera délivrée après l'expiration des délais de recours et de retrait, aux termes de laquelle l'autorité administrative certifiera n'avoir reçu aucune notification de recours contentieux, gracieux, hiérarchique, et qu'elle n'a pas retiré la ou les autorisations dont s'agit.

- Les PARTIES conviennent que dans l'hypothèse où à la date prévue de validité de la promesse, si le permis de construire est obtenu, mais qu'il n'aurait pas encore acquis un caractère définitif en raison du non écoulement des délais de recours et/ou de retrait, la période de validité de la PROMESSE serait automatiquement prorogée du temps nécessaire pour que ledit permis est acquis un caractère définitif et, que le BENEFCIAIRE ait pu obtenir l'attestation de non recours/retrait.

=>Le PROMETTANT déclare que la condition est levée.

Absence de sujet géotechnique

La Promesse est conclue sous la Condition Suspensive que les résultats des études de la résistance du sol et du sous-sol que le Bénéficiaire fera effectuer, sur les BIENS VENDUS à ses frais, sous sa responsabilité, auprès de tout bureau d'études spécialisé et habilité à cet effet, ne révèlent pas :

a) la nécessité :

- de réaliser des fondations spéciales ou profondes (pieux, radiers, etc.) du fait de la présence d'éléments divers (tels que notamment : eau, roche, argile gonflante, présence de carrières, etc.) ;
- et/ou de réaliser des comblements de carrières ;
- ou de renforcer le sol ;
- et/ou de réaliser des ouvrages de protection contre l'eau (cuvelage, pompage, etc.) du fait de la présence d'eaux dans le sol ou le sous-sol ;
- et/ou de réaliser des ouvrages de protection contre l'eau (cuvelage) ;
- et/ou de réaliser des travaux de pompage ou de rabattage de nappe ;
- et/ou de prendre en charge des suggestions géotechniques, acoustiques, ou vibratoires (tels que boîte à ressort, vitrage, isolation de façade, boîte à bruits, etc.),

b) de massifs de fondations, rochers en sous-sol, ouvrages ou réseaux quelconques qui nécessiteraient pour permettre au Bénéficiaire de les retirer ou de devoir recourir à des procédés techniques ayant un impact sur le coût prévu initialement (utilisation de brise roche hydraulique et/ou explosifs),

c) de carrières nécessitant la réalisation d'injections,

Le tout de nature à déprécier la valeur du BIEN ou porter atteinte à l'Opération soit en empêchant sa réalisation totale ou partielle, soit en générant un surcoût des travaux et/ou une modification dudit PROJET.

Cette condition suspensive devra être réalisée dans le délai des Présentes, pourvu que le BENEFCIAIRE et ses préposés aient pu pénétrer sur le BIEN.

=>Le PROMETTANT déclare que la condition est levée.

Pollution - Etat sanitaire

La Promesse est conclue sous la Condition Suspensive d'obtention de résultats des études et diagnostics de pollution du sol et du sous-sol que le Bénéficiaire fera effectuer, sur les BIENS VENDUS à ses frais et sous sa responsabilité auprès de tout bureau d'études spécialisé et habilité à cet effet, ne révélant pas un coût de travaux pour la dépollution du sol et du sous-sol ayant pour incidence directe ou indirecte de porter atteinte à l'équilibre financier du projet.

Cette condition suspensive devra être réalisée dans le délai des Présentes, pourvu que le BENEFCIAIRE et ses préposés aient pu pénétrer sur le BIEN.

=>Le PROMETTANT déclare que la condition est levée.

Pré-commercialisation

Le BENEFCIAIRE n'accepte de s'engager que pour autant que soit commercialisé la totalité de son programme de construction, cette commercialisation résultant de la régularisation concomitante de la ou les Ventes en l'Etat Futur

d'Achèvement et de l'acte d'acquisition du foncier, dès lors que les autorisations administratives définitives auront été obtenues.

Pour la réalisation de cette condition, le BENEFCIAIRE s'oblige à justifier au PROMETTANT, de l'état d'avancement de cette commercialisation à première demande.

La pré-commercialisation s'entend, savoir :

- de la signature de plusieurs contrats de réservation, sous conditions suspensives, n'ayant pas fait l'objet de rétractation dans le délai légal.*
- de la justification de l'obtention, par les investisseurs, de leur financement ou agrément, par la remise d'une attestation de la banque ou de l'organisme compétent.*

Cette CONDITION SUSPENSIVE est convenue dans l'intérêt exclusif du BENEFCIAIRE, qui pourra seul, en conséquence se prévaloir de sa défaillance éventuelle, et qui seul pourra renoncer à en bénéficier.

En outre, afin d'écartier tout caractère potestatif de cette condition, le BENEFCIAIRE s'oblige à entreprendre l'ensemble des démarches nécessaires permettant une commercialisation dans les délais et conforme aux prix et conditions du marché des biens objet de cette condition, dans le respect de l'équilibre financier de l'opération attendue par le BENEFCIAIRE.

CONDITION SUSPENSIVE STIPULEE DANS L'INTERET DES DEUX PARTIES

CONDITIONS PARTICULIERES

PROMESSE SYNALLAGMATIQUE DE REGULARISATION D'UNE CONCESSION DE STATIONNEMENT

Il est ici rappelé que l'article UB 11 du règlement d'urbanisme applicable dispose notamment que :

« Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être réalisé en dehors des voies publiques selon les principes suivants : (...)

- Pour les constructions à usage de bureau, il est exigé une surface affectée au stationnement au moins égale à 30% de la surface de plancher de l'immeuble, y compris les bâtiments publics. Cette obligation est supprimée pour l'aménagement ou la création de bureaux de moins de 200 m² de surface de plancher. (...)

Toutefois, en cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé :

a) à aménager sur un autre terrain à moins de 300 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut,

b) ou à satisfaire ses besoins en stationnement en justifiant d'une concession pour le nombre d'emplacements nécessaires, dans un parking public existant ou en cours de réalisation. »

Le BENEFCIAIRE déclare que la superficie du terrain acheté, eu égard à l'importance du projet de construction qu'il se propose de réaliser sur ledit terrain, ne lui permet pas de mettre en place une telle surface de stationnement sur l'emprise de l'immeuble acquis.

Pour lui permettre de satisfaire à cette exigence, le PROMETTANT s'engage à consentir au BENEFCIAIRE, qui accepte expressément, sous réserve de la réitération

de la présente Promesse, une concession de stationnement portant sur la propriété du PROMETTANT, et devant être affecté à l'usage de parc public de stationnement.

La concession de stationnement qui sera conclue entre eux présentera les caractéristiques principales suivantes :

. le BENEFCIAIRE bénéficiera d'une clause de substitution au profit des futurs acquéreurs ;

. un nombre de places de stationnement nécessaires au respect de l'article UB 11 du PLU applicable cité ci-dessus.

. Prise d'effet à compter du jour de la Livraison du bâtiment à édifier sur le BIEN.

. Durée de vingt-cinq (25) années à compter de la Prise d'effet

. Redevance annuelle de DIX MILLE CINQ CENTS EUROS (10.500,00 EUR), taxe sur la valeur ajoutée comprise.

Les autres conditions seront précisées dans l'acte, selon les modalités de mise en place du projet de parking TER, encore inconnues à ce jour.

ENGAGEMENTS PRIS PAR LE FUTUR ACQUEREUR

La présente promesse de vente est consentie par le PROMETTANT au profit du BENEFCIAIRE, qui l'accepte expressément, sous réserve du respect par ce dernier des engagements ci-après énumérés, **constituant pour le PROMETTANT une condition essentielle de son consentement, sans laquelle il n'aura pas contracté :**

- Le bénéficiaire devra favoriser l'implantation d'entreprises innovantes ;
- Le bénéficiaire devra privilégier les projets impliquant des start-ups, des entreprises en incubation et/ou des opérateurs favorisant le développement du coworking » ;
- le projet devra apporter les garanties nécessaires en termes de qualité architecturale et urbanistique et d'intégration paysagère ;
- le projet devra s'intégrer harmonieusement au projet d'aménagement du quartier de la gare à Béthune ;
- le projet devra s'intégrer dans la dynamique locale initiée sur le territoire de la Communauté d'agglomération et notamment en matière d'offre immobilière à vocation économique et à la dynamique de la ville de Béthune autour notamment du projet Smart City.

Le BENEFCIAIRE s'engage en outre à obliger tous ses ayants-droit et ayants-cause à respecter lesdits engagements lors de la première occupation.

Pour satisfaire à cette obligation, le PROMETTANT procédera à un contrôle préalable de la réalité de ces engagements déchargeant ainsi le BENEFCIAIRE, ses ayants-droits ou ayant-cause lors de la signature des actes de mise à disposition.

Le BENEFCIAIRE, ses ayants-droits ou ayant-cause devront pour ce faire adresser au PROMETTANT un courrier ou courriel avec accusé réception pour validation tant aux services du développement économique (M. Jérôme BROSSIER) et foncier (Mme Amandine CREPEL), à défaut de réponse du PROMETTANT dans un délai de 45 jours calendaires, l'occupant sera réputé agréé.

Cette obligation ne vaudra que pour les premiers occupants et n'a pas à être reprise dans les actes translatifs de propriété du BIEN vendu. Le refus d'agrément ne pourra être opposé au BENEFCIAIRE, ses ayants-droits ou ayant-cause que pour des motivations tenant au non-respect des engagements repris ci-dessus.

Le Promettant s'engage à faire modifier l'engagement ci-dessus en ce qu'il ne s'appliquera que jusqu'à la Livraison de l'Immeuble ce qui fera l'objet de la condition ci-après stipulée au paragraphe 7.3.3.

Jusqu'à la Livraison, le Promettant s'engage également à respecter cet engagement vis-à-vis de la CABBALR.

Le Bénéficiaire déclare avoir connaissance de cet engagement et s'oblige à le respecter jusqu'à la Livraison pour les baux qu'il consentirait lui-même.

Toutefois, le Promettant s'engage à faire l'intermédiaire vis-à-vis de la CABBALR et à faire ses meilleurs efforts pour obtenir cet agrément pour les baux signés jusqu'à la Livraison.

Par lettre en date du 27 février 2024, demeurée annexée aux présentes après mention, la CABBALR a indiqué ce qui suit littéralement transcrit, savoir : Annexe n°10

« Monsieur,

Dans le cadre de la commercialisation locative de l'immeuble « Station B » situé à Béthune Pôle Gare, vous me sollicitez afin de pouvoir bénéficier de mon accord quant aux activités pressenties en location sur ce nouvel immeuble tertiaire.

Vous m'indiquez ainsi que les activités listées ci-après se sont portées candidates à la prise à bail d'une partie de l'immeuble, savoir :

- 1. Agence d'Urbanisme de m'Artois*
- 2. Artois initiatives*
- 3. Artois Mobilités*
- 4. BGE Hauts de France*
- 5. Bouygues Bâtiment Nord-Est*
- 6. LA CABBALR*
- 7. People and baby*

Par la présente, j'ai le plaisir de vous faire savoir que j'agréé l'ensemble de ces activités, qui sont des acteurs reconnus et directement liés aux activités attendues sur cet immeuble de bureaux.

Dans l'attente de voir aboutir ces locations, je me tiens plus que jamais à votre disposition et vous prie de recevoir, Monsieur, mes respectueuses salutations.»

7.1.1.2 L'avenant 28 février 2023 modifiant les termes de ladite promesse de vente du 16 décembre 2021 a été conclue sous diverses charges et conditions, dont notamment celles-ci-après textuellement reprises :

I*) Concernant la constitution de servitude, les parties conviennent de modifier les termes de la promesse de vente du 16/12/2021, comme suit :

CONSTITUTION DE SERVITUDE

Sous réserve de la constatation authentique de la réalisation des présentes, il est convenu entre les PARTIES ce qui suit :

SERVITUDE DE COUR COMMUNE

Fonds dominant :

Identification du propriétaire du fonds dominant : le BENEFICIAIRE

Désignation cadastrale : le BIEN objet des présentes.

Fonds servant :

Identification du propriétaire du fonds servant : le PROMETTANT

Désignation cadastrale : les parcelles cadastrées section AZ, numéros 271p, 273p, 274p et 276p, d'une contenance totale de 349 m² dont la superficie sera à déterminer avant la signature de l'acte authentique de vente, suivant modificatif du

parcellaire à établir aux frais du PROMETTANT, par le CABINET BOGAERT ET ASSOCIES, et qui sera visé dans l'acte constatant la réalisation authentique de la vente.

Cette division s'effectuera conformément au plan provisoire établi et approuvé par les parties, matérialisant sous teinte VERTE, les parcelles constituant l'assiette du fonds servant sus-désigné, lequel est annexé.

Les autres dispositions afférentes à la convention d'une servitude de cour commune demeurent inchangées.

II°) Concernant les conditions suspensives, les parties conviennent de modifier les termes de la promesse de vente du 16/12/2021, comme suit :

La condition suspensive afférente au permis de construire définitif est modifiée comme suit :

En effet, depuis la promesse en date du 16 décembre 2021, la condition suspensive relative à l'obtention d'un permis de construire purgé de tout recours et retrait, autorisant la construction de l'ensemble immobilier projeté par le BENEFCIAIRE sur le Bien tel que défini ci-dessus sous le terme PROJET, est réalisée.

Pour la réalisation de cette condition le Bénéficiaire déclare qu'il a déposé le 2 mai 2022 sa demande de permis de construire, sous le numéro PC 062 119 22 00015 ainsi qu'il résulte du récépissé demeuré ci-annexé.

Cette demande de permis portait sur la réalisation de l'ensemble immobilier sus-décrit en l'exposé. Les stationnements exigés par le PLU ne pouvant être construits sur le terrain assiette du permis feront l'objet d'une concession de VINGT-CINQ (25) ans avec le PROMETTANT ainsi qu'il sera dit ci-après.

Le permis de construire qui serait octroyé ne devra pas :

- imposer au Bénéficiaire de servitude d'utilité publique ou prescription ayant pour incidence directe ou indirecte de porter atteinte à l'équilibre financier du projet, et/ou une quelconque participation financière ou fiscale autre que celles dues au titre du permis de construire à la date de ce jour.

- entraîner l'obligation pour le Bénéficiaire, du fait d'une demande de l'autorité compétente pour la délivrance du permis de construire, de réaliser à ses frais ou de participer financièrement à la réalisation d'un ouvrage quelconque qui ne figurerait pas au dossier de demande de permis de construire à déposer, notamment dans le cadre d'un secteur de plan masse ou d'un Plan d'Aménagement d'Ensemble ou d'un Projet Urbain Partenarial.

Le bénéficiaire déclare qu'il a obtenu son permis de construire suivant arrêté délivré par Monsieur Le Maire de BETHUNE, en date du 23 août 2022, dont une copie est demeurée ci-annexée, et qu'il ne lui impose pas de servitude d'utilité publique ou de prescription particulière comme sus-énoncées.

Le bénéficiaire déclare que ledit permis de construire a fait l'objet d'un affichage, ainsi qu'il résulte de procès-verbaux de constats d'affichage dressés par Maître Thierry LEFEBVRE, huissier de justice à LILLE, les 7 septembre 2022, 6 octobre 2022 et 8 novembre 2022.

Une attestation a été délivrée par Monsieur Le Maire de BETHUNE, le 19 décembre 2022, dont une copie est demeurée ci-annexée, aux termes de laquelle il résulte « qu'aucun recours n'a été déposé à l'encontre du permis de construire numéro 062.119.22.00015, délivré le 23 août 2022 à la société LINKCITY NORD EST. Ce permis de construire n'a fait l'objet d'aucun retrait. »

Le permis de construire est donc à ce jour définitif.

III*) Concernant les servitudes, les parties conviennent de modifier les termes de la promesse de vente du 16/12/2021, comme suit :

Le BENEFCIAIRE déclare renoncer à cette condition suspensive figurant en marge de la page 24 de la promesse de vente du 16 décembre 2021".

► Cet avenant n'entraîne aucun autre changement des autres conditions figurant dans l'acte.

7.1.1.3 L'avenant du 06 juin 2023 modifiant les termes de ladite promesse de vente du 16 décembre 2021 et de son avenant a prorogé le délai de réalisation de la promesse de vente du 16 juin 2023, à seize heures, au 28 juin 2024 à seize heures, le reste sans changement.

7.1.2. - Situation hypothécaire : Justification par le propriétaire actuel que le total des charges hypothécaires qui seront révélées par les documents hypothécaires et des créances garanties par la Loi soit d'un montant inférieur au prix de la vente du terrain au profit du Promettant ou que ledit propriétaire produise l'accord des créanciers permettant d'apurer ce passif amiablement.

7.1.3 - Purge du droit de préemption Urbain : Justification que le titulaire du droit de préemption dans le cadre de la vente du Terrain par le propriétaire actuel au profit du Promettant a renoncé à son droit.

7.1.4 - Absence de servitude : Justification de l'absence de servitudes conventionnelles, judiciaires ou légales de nature à empêcher la réalisation de l'opération de construction et l'utilisation de l'Immeuble conformément à sa destination. Cette justification résultera suffisamment :

- (i) de la production d'un état hypothécaire de moins de deux mois ;
- (ii) de l'acte de vente dont un projet est demeuré ci-annexé ;
- (iii) et de la délivrance du permis de construire.

7.2 - Conditions suspensives en faveur du Bénéficiaire seul

Les conditions ci-après sont stipulées uniquement en faveur du Bénéficiaire qui pourra renoncer à se prévaloir de celles-ci :

7.2.1 - Obtention du financement nécessaire pour l'opération de construction

Le présent acte est soumis à la condition suspensive d'obtention par le Bénéficiaire (ou de la société civile immobilière à constituer en cas d'exercice de la faculté de substitution) des financements nécessaires à l'acquisition des biens vendus :

La nature du financement de l'opération est la suivante :

- Prêt bancaire pour un montant de 1 620 000 € au taux maximum de 5 % sur une durée de 17 ans garanti par une inscription hypothécaire.
- Prêt Renouvellement Urbain Action Cœur de Ville à consentir par la Caisse des Dépôts et Consignation au taux du livret A + 0,6 % soit 3,6 % à ce jour pour un montant de 5 075 000 € à garantir à hauteur de moitié par la collectivité locale et pour l'autre moitié au moyen d'une garantie complémentaire (hypothécaire ou non)

7.2.2 - Obtention d'un certificat d'urbanisme

*Le présent acte est soumis à la condition suspensive de la délivrance d'un **certificat d'urbanisme** au titre de l'article L.410-1 a) du Code de l'urbanisme qui ne révèle pas de servitudes ou autres prescriptions administratives de nature à mettre en cause à plus ou moins long terme, même partiellement, le droit de propriété et de jouissance du BENEFCIAIRE ou la destination que le BENEFCIAIRE envisage de donner à l'immeuble.*

7.3 - Conditions suspensives en faveur des deux parties

La condition ci-après est stipulée en faveur des deux Parties qui pourront chacun renoncer à se prévaloir de celle-ci :

7.3.1 Précommercialisation locative

La vente est soumise à la condition suspensive de la signature, au plus tard le jour de la signature de l'acte authentique de vente, de baux en l'état futur d'achèvement générant au total un loyer supérieur ou égal à cinquante pour cent (50%) du loyer permettant la détermination du Prix de base initial.

(...)

Pour la réalisation de cette condition, le Bénéficiaire donne dès à présent au Promettant, avec faculté de déléguer, un mandat de recherche des candidats locataires.

Il sera constitué pour toute la période de construction un comité de suivi de la commercialisation dans les conditions prévues au projet d'Acte de vente.

La précommercialisation locative s'entend de la signature d'un ou plusieurs baux en l'état futur d'achèvement, sous conditions suspensives dont un modèle de Bail Type a été transmis par le Bénéficiaire et dont les conditions sont reprises aux termes des présentes.

Le Promettant s'oblige :

- A entreprendre l'ensemble des démarches nécessaires permettant la précommercialisation dans les meilleurs délais et conforme aux loyers et conditions du marché des biens objet de cette condition, dans le respect de l'équilibre financier de l'opération attendue par le Bénéficiaire.

Toute demande par un candidat locataire de modification d'une ou plusieurs clauses du Bail Type, les Parties s'engagent à en échanger et négocier de bonne foi l'opportunité des modifications devant le cas échéant y être apportées afin de permettre la commercialisation du local concerné, et ce dans l'intérêt réciproque des Parties, dès lors que le revenu locatif attendu par le bénéficiaire n'est pas altéré.

En toutes hypothèses, le Bénéficiaire devra donner son accord à la conclusion de tout bail.

7.3.2 Signature de la convention de concession pour les stationnements

La vente est soumise à la condition suspensive de la signature, au plus tard le jour de la signature de l'acte authentique de vente, de la convention de concession pour les stationnements susvisée par la COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE BETHUNE-BRUAY ARTOIS LYS ROMANE qui devra bénéficier au propriétaire de l'immeuble vendu.

Etant ici précisé que cette convention ne devra pas interdire un sur-loyer.

Les copies du projet de convention et du plan figuratif des emplacements de stationnements sont annexés.

7.3.3 Modification de l'engagement vis-à-vis de la Communauté d'Agglomération de Bethune-Bruay Artois Lys Romane

La vente est soumise à la condition suspensive de la modification de l'engagement pris vis-à-vis de la COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE BETHUNE-BRUAY ARTOIS LYS ROMANE afin que cet engagement soit limité aux seuls baux signés jusqu'à la livraison. »

Ladite acquisition devra être réalisée pour le 28 juin 2024 au plus tard.

Par conséquent, les présentes ont lieu expressément sous la condition préalable de la signature de l'acte authentique de vente en l'état futur d'achèvement par la société LINKCITY NORD-EST au profit de la société dénommée SCI STATION B à recevoir par Maître Vinh LE XUAN, Notaire à ARRAS (62000).

Il est ici précisé qu'en suite de la signature de l'acte authentique de vente en l'état futur d'achèvement, la société dénommée SCI STATION B deviendra Bailleur en lieu et place de la société LINKCITY NORD-EST.

A défaut de signature de l'acte de vente en l'état futur d'achèvement dans le délai sus-visé, et sauf prorogation convenue entre les Parties, le présent bail sera alors considéré comme caduc et non avvenu, sans indemnité due, ni de part ni d'autre.

Ladite vente en l'état futur d'achèvement doit être réalisée dans les quinze (15) jours de la réalisation de la dernière des conditions suspensives et au plus tard pour le 30 décembre 2024 au plus tard.

Il est ici précisé que la société LINKCITY NORD-EST et la société SCI STATION B sont actuellement en cours de discussion à l'effet de procéder dans les meilleurs délais à la signature de l'acte authentique de vente en l'état futur d'achèvement étant précisé que celui-ci serait signé sous les conditions résolutoires suivantes :

1°) Condition résolutoire d'un recours par tout tiers à l'encontre de de la délibération du conseil municipal de BETHUNE du 1^{er} juillet 2024 nécessaire au financement du bailleur.

2°) Condition résolutoire d'absence de production de l'original signé d'une garantie financière d'achèvement.

Parfaitement informé, le PRENEUR reconnaît que lesdites conditions résolutoires lui seront opposables dans le cadre du présent bail et s'engage dès à présent à signer avec le bailleur une lettre avenant au bail dès régularisation de l'acte de vente en l'état futur d'achèvement sous conditions résolutoires.

Par conséquent, les présentes ont lieu expressément sous la condition préalable de la signature de l'acte authentique de vente en l'état futur d'achèvement entre la société LINKCITY NORD-EST et la société SCI STATION B suivant acte reçu à recevoir par Maître Vinh LE XUAN, notaire à ARRAS (62000).

Toutefois si, à la date du 30 décembre 2024, certains des documents nécessaires à la régularisation de l'acte n'étaient pas encore portés à la connaissance du notaire chargé de sa rédaction, ce délai serait automatiquement prorogé aux huit (08) jours

calendaires qui suivront la date à laquelle le notaire recevra la dernière des pièces indispensables, sans que cette prorogation puisse excéder trente jours.

En tout état de cause, de convention expresse entre les parties, la présente condition préalable devra être réalisée au plus tard le 31 décembre 2024, sauf prorogation conventionnelle de délais. A défaut, le présent bail sera alors considéré comme caduc et non avenu, sans indemnité due, ni de part ni d'autre.

ARTICLE 4 - CONDITIONS SUSPENSIVES

Le Bail est conclu sous réserve de la réalisation des conditions suspensives suivantes :

- La signature par le Bailleur ou l'Investisseur avec la CABBALR de la « Convention de concession à long terme dans le parking relais TER nord à Béthune » ayant pour objet la mise à disposition de 63 places de stationnement au sein de ce parking, pour l'usage exclusif des utilisateurs du bien et pour une durée de 25 ans.

(Ci-après les « **Conditions Suspensives** »).

Les Conditions Suspensives devront être réalisées au plus tard le 31 décembre 2024.

En cas de réalisation des conditions suspensives, un acte de constatation du caractère ferme et définitif du Bail, emportant notamment reconnaissance de la réalisation des conditions suspensives dans les délais susvisés, sera établi par les soins du notaire soussigné au plus tard dans le délai de **TRENTE (30) JOURS DE LA REALISATION DE LA DERNIERE DES CONDITIONS SUSPENVISES**.

De convention expresse entre les parties, une copie intégrale du présent Bail et ses annexes sera annexée à cet acte de constatation.

Toutefois, la régularisation de cet acte ne constitue pas une formalité substantielle dans l'intention des Parties si bien que, dans l'hypothèse où il ne serait pas requis par les Parties, le caractère ferme et définitif du Bail ne sera pas remis en cause, celui-ci résultant de la seule réalisation des conditions suspensives dans les délais convenus aux présentes.

A défaut de réalisation de l'une seule des Conditions Suspensives dans le délai précité, et sauf à ce que les Parties se soient rencontrées et aient convenu d'un commun accord de proroger le délai de réalisation des conditions suspensives, le Bail sera caduc de plein droit, sans formalité préalable. Dans ce cas, aucune indemnité ne sera due de part ni d'autre.

ARTICLE 5 - BAIL COMMERCIAL SOUS CONDITIONS SUSPENSIVES

Le **BAILLEUR** donne par les présentes à Bail au **PRENEUR** qui l'accepte, conformément aux dispositions des articles L.145-1 et suivants et R. 145-1 et suivants du Code de Commerce, sous les conditions suspensives ci-après et sous les charges et conditions ordinaires et de droit ainsi que les conditions suivantes que le **PRENEUR**

s'engage à exécuter et accomplir, pour la durée du présent Bail, les locaux dont la désignation suit, considérés en leur état futur d'achèvement.

Les parties ont requis le notaire soussigné de donner l'authenticité aux conventions suivantes arrêtées, dès avant ce jour, directement entre eux, sans le concours ni la participation dudit notaire qui n'a été que le rédacteur de leurs conventions.

ARTICLE 6 - DESIGNATION DES LOCAUX LOUÉS

6.1 - SITUATION ET REFERENCES CADASTRALES DU TERRAIN

La parcelle de terrain est située à Béthune (62400) Avenue du Maréchal Juin, et figure au cadastre sous les références suivantes :

Préfixe	Section	N°	Adresse ou lieudit	Contenance
	AZ	277	AV DU MARECHAL JUIN	01 a 11 ca
	AZ	322	AV DU MARECHAL JUIN	19 ca
	AZ	323	AV DU MARECHAL JUIN	17 a 47 ca
	AZ	327	AV DU MARECHAL JUIN	26 ca
	AZ	329	AV DU MARECHAL JUIN	02 ca
	AZ	332	AV DU MARECHAL JUIN	01 ca
	AZ	333	AV DU MARECHAL JUIN	01 ca
Contenance totale				19 a 07 ca

Tel que ledit **BIEN** se poursuit et comporte, avec toutes ses aisances, dépendances et immeubles par destination, servitudes et mitoyennetés, sans exception ni réserve, autres que celles pouvant être le cas échéant relatives aux présentes.

Le Terrain fait l'objet de la Promesse visée au A. de l'exposé préalable.

6.2 - DESCRIPTION DES LOCAUX LOUES

Le Bailleur donne à bail au Preneur les Locaux Loués suivants situés dans le Bien :

- Des bureaux pour une Surface Utile Brute Locative d'environ **1564 m²** constituée des cellules 11, 12, 13, 21, 23 et 31 aux premier, deuxième et troisième étage de l'immeuble ainsi que la quotepart de parties communes associée.

Cette surface est décomposée en environ 1348 m² de bureaux auxquels s'ajoutent environ 216 m² correspondant à la quotepart de parties communes de l'immeuble (circulations, sanitaires...)

- **24 places** de stationnement non attribuées situées dans le parking voisin, parmi les 63 places réservées à l'usage du site par le biais de la convention de concession à long terme.

Le tout tel qu'identifié sur le Plan, à la Notice Descriptive et au Tableau de Surfaces demeurés annexés aux présentes après mention. Annexe n°11 Annexe n°12 Annexe n°13

Le Preneur déclare avoir une bonne connaissance des Locaux Loués sans qu'il soit nécessaire d'en faire une plus ample désignation, pour avoir vu et visité leur assiette foncière et avoir vu, lu et examiné la Notice Descriptive, le Tableau de Surfaces et les Plans des Locaux Loués annexés aux présentes.

Les Parties conviennent expressément que les Locaux Loués, même s'ils sont

matériellement divisibles, forment un tout juridiquement et conventionnellement indivisible, pour toute la durée du Bail et de ses éventuels renouvellements, tacites reconductions et même en cas d'éventuelles cessions, de telle sorte qu'aucun sous-locataire, s'il en existe, puisse opposer quelque droit que ce soit au Bailleur.

D'un commun accord entre les Parties, dans le cas où les surfaces effectivement louées varieraient à la baisse par rapport aux surfaces indiquées au présent Bail, une correction du loyer sera effectuée dans les conditions de l'Article 5.1.

6.3 - CONSISTANCE ET CARACTERISTIQUES TECHNIQUES DES LOCAUX LOUES

a) La consistance des Locaux Loués résultera :

- (i) de la Notice Descriptive; et
- (ii) du Tableau des surfaces;
- (iii) des Plans;
- (iv) Des pièces constitutives du dossier du permis de construire et ses éventuels modificatifs.

Le **PRENEUR** reconnaît avoir pris connaissance de ces plans et documents.

b) Emplacements de stationnement

Le Bailleur ne sera pas propriétaire des emplacements de stationnement.

La CABBALR, en sa qualité d'aménageur a fait réaliser un parking dénommé « parking relais TER Nord » sur les parcelles situées à BETHUNE (Pas de Calais), reprise au cadastre section AZ numéros 261, 321, 326, 328, 330, 331.

Par suite, il a été convenu qu'il serait régularisé entre le Bailleur ou l'investisseur et la CABBALR une « Convention de concession à long terme dans le parking relais TER nord à Béthune » qui aura pour objet la mise à disposition de 63 places de stationnement au sein de ce parking, pour l'usage exclusif des utilisateurs du bien et ce pour une durée de 25 ans.

La signature de ladite convention est érigée en condition suspensive du présent bail comme indiqué ci-dessus.

ARTICLE 7 - FACULTE DE RESILIATION PARTIELLE DU BAIL

D'un commun accord entre les Parties, il est convenu que le PRENEUR pourra, partiellement résilier en une ou plusieurs fois l'assiette du bail objet des présentes sans toutefois que cette ou ces résiliation(s) puisse(nt) avoir pour effet de réduire l'assiette du présent bail en deçà d'une surface utile brute locative (S.U.B.L.) de 250 m² de surface de bureau.

A titre de condition essentielle et déterminante, le PRENEUR aux présentes ne pourra partiellement résilier le bail objet des présentes que dans la limite de la surface utile brute locative (S.U.B.L.) louée par le BAILLEUR au-delà de CINQUANTE POUR CENT (50) pour cent des surfaces du bâtiment, de sorte qu'en suite de cette résiliation partielle, la surface utile brute locative (S.U.B.L.) totale louée par le BAILLEUR soit

au moins égale à CINQUANTE POUR CENT (50) pour cent de la surface totale du bâtiment.

Etant précisé que cette résiliation partielle ne pourra avoir lieu qu'à condition que les baux nouvellement signés par le BAILLEUR le soient à minima dans les mêmes charges et conditions notamment financières que le présent Bail étant précisé qu'un aménagement des charges et conditions restera néanmoins possible avec l'accord de toutes les parties concernées.

Pour l'application de la présente clause, le BAILLEUR s'engage à présenter au PRENEUR tout candidat locataire identifié dès lors que le seuil de CINQUANTE POUR CENT (50) pour cent de la surface du bâtiment est atteint, afin de l'informer de la mise en œuvre potentielle du mécanisme de résiliation partielle du Bail.

En cas de résiliation partielle, le PRENEUR aux présentes sera partie au bail ou au bail en l'état futur d'achèvement signé par le BAILLEUR avec un nouveau PRENEUR afin de constater ladite résiliation partielle. Il sera également établi par le notaire du BAILLEUR aux frais du PRENEUR un avenant au bail à l'effet de constater la réduction de l'assiette du bail, et de procéder à l'ajustement du montant du loyer, des charges et du dépôt de garantie compte tenu de cette réduction d'assiette.

Ladite résiliation partielle ne prendra donc effet qu'à la date de prise d'effet du bail signé par le BAILLEUR avec le nouveau PRENEUR.

ARTICLE 8 - SERVITUDES

A ce sujet, le Bailleur déclare qu'à sa connaissance l'assiette foncière des biens et droits immobiliers ne sont grevés d'aucune autre servitude que celles-ci-après visées :

RAPPEL DE SERVITUDES :

7.1 Sont ici rappelées les clauses suivantes qui figurent dans l'acte reçu par Maître Nathalie LOOCK, notaire à LILLE, le 04 juillet 2017:

« RAPPEL DE SERVITUDES ET CONDITIONS PARTI ULIERES

** En ce qui concerne la parcelle cadastrée section AZ numéro 260 :*

Aux termes de l'acte d'acquisition du VENDEUR, reçu par Maître Jean-Luc DEHAYE notaire à TOURCOING le 29 décembre 2014 :

lent) Au paragraphe "CONDITIONS ET DECLARATIONS GENERALES DU TERRAIN () B/ A la charge de l'ACQUEREUR » il a été stipulé ce qui suit, littéralement rapporté

« L'ACQUEREUR () souffrira les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, de droit public et de droit privé notamment celles résultant de l'existence du chemin de fer (telles que résultant de la loi du 15 juillet 1845, modifiée), grevant le cas échéant ledit immeuble, le tout à ses risques et périls, sans recours contre le VENDEUR.

Concernant ce point lent), il résulte d'un courrier ci-annexé intitulé « Analyses des servitudes mentionnées dans les précédents actes » établi par le Cabinet BOGAERT & ASSOCIES, géomètre-expert à BETHUNE en date à BETHUNE du 12 décembre 2023 ce qui suit littéralement transcrit.

« la servitude perdue suite à la proximité du projet avec les infrastructures SNCF présentes sur la parcelle AZ-262 (BETHUNE)».

2enr) Au paragraphe "DECLARATIONS DU VENDEUR SUR LES CONDITIONS GENERALES (...) Sur les servitudes » il a été stipulé ce qui suit, littéralement rapporté

« Il résulte d'un acte reçu par Maître HOLLANDER, notaire à BETHUNE, en date du 23 juillet 2007, la servitude ci-dessous littéralement retranscrite..

« **CONSTITUTION D'UNE SERVITUDE DE MAINTIEN ET D'ENTRETIEN DE CLOTURE**

Il est expressément convenu entre les parties qu'une servitude de maintien et d'entretien d'une clôture défensive d'un type qui devra être soumis à l'agrément préalable de la SNCF est constituée au profit du terrain restant dépendre du domaine ferroviaire appartenant à l'Etat (SNCF EPIC) et cadastré section AZ numéro 240 pour une contenance de QUATORZE HECTARES CINQUANTE CINQ HAIREs (14a 55ca), « fonds dominant au profit de l'immeuble cadastré section AZ numéro 241, objet des présentes, « fonds servant.

Cette servitude devra être maintenue et entretenue aux frais du propriétaire du fonds servant,

Cette servitude s'éteindra le jour où la ligne de chemin de fer sera déclassée. Les frais de tous ordre liés à la suppression de cette servitude seront à la charge de celui qui réclamera l'établissement de l'acte en constatant l'extinction,

La présente constitution de servitude ne constitue pas une charge augmentative du prix comme ayant été incluse dans le prix de vente.

Origine de propriété du fonds dominant - Cet immeuble appartient à l'Etat dépend du domaine de la SNCF, Etablissement Public industriel et commercial pour lui avoir été remis en datation par l'Etat au 1er janvier 1983 en application de la loi du 30 décembre 1982.

Plus antérieurement, cet immeuble dépendait du domaine ferroviaire par suite de faits et actes antérieurs à 1956, date de réforme de la publicité foncière. »

Concernant ce point 2ent), il résulte d'un courrier ci-annexé intitulé « Analyses des servitudes mentionnées dans les précédents actes » établi par le Cabinet BOGAERT & ASSOCIES, géomètre-expert à BETHUNE en date à BETHUNE du 12 décembre 2023 ce qui suit littéralement transcrit

« Cette servitude concerne les parcelles AZ-240 (fond dominant) et AZ-241 (fond servant). Le projet n'est pas concerné par cette servitude ».

3ent) Au paragraphe "CONDITIONS PARTICULIERES» il a été stipulé ce qui suit, littéralement rapporté « PRESENCE D'OUVRAGES NON LOCALISES DANS LE SOUS-SOL Dans l'hypothèse où subsisteraient dans le sous-sol du terrain faisant l'objet des présentes des ouvrages dont le VENDEUR ignore l'existence ou la localisation, l'ACQUEREUR s'oblige à supporter avec toutes les charges et obligations qui en résultent, leur présence dans le terrain cédé et s'engage à prendre toutes les précautions utiles avant le commencement des travaux. Il déclare à cet égard renoncer à tous recours contre le VENDEUR, de manière que ce dernier ne puisse jamais être inquiété ni recherché à ce sujet, pour quelque cause que ce soit.

> Concernant ce point 3ent), il résulte d'un courrier ci-annexé intitulé « Analyses des servitudes mentionnées dans les précédents actes » établi par le Cabinet BOGAERT & ASSOCIES, géomètre-expert à BETHUNE en date à BETHUNE du 12 décembre 2023 ce qui suit littéralement transcrit.

« Cette servitude ne précise nullement la nature, ni la localisation des ouvrages. Il convient de maintenir cette servitude pour les parcelles filles de la parcelle mère AZ-260 (BETHUNE)».

REMISE DES OUVRAGES FERROVIAIRES

Le VENDEUR remettra à l'ACQUEREUR tous les ouvrages ferroviaires connus ou inconnus, visibles ou non visibles. VACQUEREUR les prendra en l'état et en fera son affaire personnelle sans recours de quelque sorte contre le VENDEUR.

Risques d'empiètements

Le VENDEUR informe que le bien est susceptible de faire l'objet d'empiètements ou occupations par les propriétaires riverains et que si tel est le cas, l'ACQUEREUR en fera son affaire personnelle sans recours d'aucune sorte contre le VENDEUR.

- En ce qui concerne la parcelle cadastrée section AZ numéro 259 :

lent) Aux termes de l'acte d'acquisition du VENDEUR, reçu par Maître Juliette BONDUELLE-HAIRE notaire à LILLE le 26 novembre 2013, il a été constitué les servitudes suivantes, ci-après littéralement rapportées:

« Constitution d'une servitude de clôture défensive

FONDS DOMINANT:

Identification du ou des propriétaire(s) du fonds dominant : SNCF agissant pour le compte de l'ETAT

Commune : BETHUNE

Désignation cadastrale : section AZ, n ° 262 pour 12 ha 76 a 53 ca (devenue section AZ numéros 280 à 284).

FONDS SERVANT :

Identification du ou des propriétaire(s) du fonds servant : ETA BLISSEMENTPUBLIC FONCIER NORD-PAS DE CALAIS 'EPF", acquéreur aux présentes.

Commune BETHUNE

Désignation cadastrale : section AZ n ° 259 pour une contenance de 01 ha 72 a 70 ca (devenue section AZ numéros 271 à 274)-

ORIGINES DE PROPRIETE:

Fonds dominant : Le fonds dominant appartient à l'ETAT et dépend du domaine de la SNCF, pour lui avoir été remis en dotation par l'ETAT au 17janvier 1983 en application de la loi du 30 décembre 1982.

Fonds semant : Le fonds servant appartient au nouveau propriétaire par suite du présent acte dont la publication au bureau des hypothèques sera requise en même temps que celle de la présente servitude.

Les parties sont expressément convenues que la configuration du site et la proximité du domaine ferroviaire rendaient nécessaire la constitution d'une servitude de clôture défensive à la limite des emprises dépendant du domaine ferroviaire, à savoir au minimum 2,26 m du bord extérieur du rail (côté voie 10) et à 3 na au minimum des installations sous tension.

Par conséquent, le propriétaire du fonds servant concède au propriétaire du fonds dominant constituant le domaine ferroviaire, une servitude réelle et perpétuelle d'implantation, de maintien, d'entretien et de reconstruction à l'identique en cas de destruction ou dégradation accidentelle ou du fait de l'homme d'une clôture d'un type qui devra être soumis à l'agrément préalable de la SNCF.

Si l'édification de cette clôture doit faire l'objet d'une autorisation au titre de la réglementation en matière d'urbanisme, cet agrément devra être recueilli préalablement.

En conséquence, l'acquéreur s'obligera à établir, entre les points AJIH figuré au plan ci-annexé (plan repris aux présentes en Annexe n°15) ladite clôture à ses frais, dans un délai de TROIS MOIS à compter de la date d'achèvement du chantier d'aménagement, sur l'immeuble vendu à la nouvelle limite d'emprise du domaine ferroviaire.

Cette clôture devra être maintenue et entretenue aux frais exclusifs du propriétaire du fonds servant. Elle devra être reconstruite à l'identique en cas de sinistre ou de dégradation tel qu'ils remettent en cause le caractère défensif de cette clôture dans le même délai que celui évoqué ci-dessus pour l'établissement de la clôture ; le point de départ étant alors constitué par la date du sinistre ou de la dégradation.

A défaut de respect de cette servitude dans le délai précité, el suite à une mise en demeure d'effectuer les travaux restée sans effet pendant huit jours, le propriétaire du fonds dominant pourra effectuer lui-même les travaux dont le cout sera alors facturé et acquitté par le propriétaire du fonds servant.

Cette servitude s'éteindra le jour où les emprises ferroviaires seront déclassées. Les frais de tous ordres liés à la suppression de cette servitude seront à la charge de celui qui réclamera l'établissement de l'acte en constatant l'extinction.

OBLIGATION DE CLOTURE DEFENSIVE TEMPORAIRE

Entre la date du présent acte et la pose de la clôture définitive, l'acquéreur s'engage à implanter, maintenir, entretenir et reconstruire à l'identique en cas de destruction ou de dégradation, une clôture temporaire de chantier de type ERAS à la nouvelle limite de l'emprise ferroviaire.

ABSENCE D 'INDEMNITE

Cette constitution de servitude au profit du vendeur sera consentie sans aucune indemnité.

> Concernant cette servitude de clôture défensive, il résulte d'un courrier ci-annexé intitulé « Analyses des servitudes mentionnées dans les précédents actes » établi par le Cabinet BOGAERT & ASSOCIES, géomètre-expert à BETHUNE en date à BETHUNE du 12 décembre 2023 ce qui suit littéralement transcrit.

« Cette servitude ne concerne pas les parcelles comprises dans le projet Linkcity car elles se situent à plus de 3m des infrastructures SNCF et en particulier de ladite clôture défensive. Cette servitude s'applique aujourd'hui entre la parcelle AZ-328 (fond servant) et la parcelle AZ-262 (fond dominant)».

Constitution d'une Servitude de passage

FONDS DOMINANT:

Identification du ou des propriétaire(s) du fonds dominant : SNCF agissant pour le compte de l'ETAT

Commune : BETHUNE

Désignation cadastrale : section AZ, n° 262 pour 12 ha 76 a 53 ca (devenue section AZnuméros 280 à 284).

FONDS SERVANT.

Identification du ou des propriétaire(s) du fonds servant : ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER NORD-PAS DE CALAIS "EPF", acquéreur présentes. Commune: BETHUNE

Désignation cadastrale : section AZ, n° 259 pour une contenance de 01 ha 72a 70 ca (devenue section AZ numéros 271 à 274)

ORIGINES DE PROPRIETE :

Fonds dominant : Le fonds dominant appartient à l'ETAT et dépend du domaine de la SNCF, pour lui avoir été remis en dotation par l'ETAT au 1^{er} janvier 1983 en application de la loi du 30 décembre 1982.

Fonds servant : Le fonds servant appartient au nouveau propriétaire par suite dit présent acte dont la publication au bureau des hypothèques sera requise en même temps que celle de la présente servitude.

A titre de servitude réelle et perpétuelle, le propriétaire du fonds servant constitue au profit du fonds dominant, un droit de passage en tous temps et heures et avec tous véhicules.

Ce droit de passage a pour objet de permettre l'accès aux places de stationnement situées face au bâtiment annexe de la gare.

Son emprise est figurée au plan ci-annexé approuvé par les parties (une copie du plan est ci-annexé aux présentes),

Ce passage part de l'avenue du Maréchal Juin pour aboutir places de stationnement situées face au bâtiment annexe de la gare.

Il devra être libre à route heure du jour et de la nuit, ne devra jamais être encombré et aucun véhicule ne devra y stationner.

Il ne pourra être ni obstrué ni fermé par un portail d'accès.

Le propriétaire du fonds servant entretiendra à ses frais exclusifs le passage de manière qu'il soit normalement carrossable en tout temps par un véhicule particulier. Le défaut ou le manque d'entretien le rendra responsable de tous dommages intervenus sur les véhicules et les personnes et matières transportées, dans la mesure où ces véhicules sont d'un gabarit approprié pour emprunter un tel passage.

L'utilisation de ce passage ne devra cependant pas apporter de nuisances au propriétaire du fonds servant par dégradation de son propre fonds ou par une circulation inappropriée à l'assiette dudit passage ou aux besoins des propriétaires du fonds dominant.

La constitution de cette servitude serait nulle et non avenue en cas de réalisation d'un accès spécifique aux frais du vendeur par la parcelle cadastrée section AZ, n° 213, propriété de la commune de BETHUNE.

Pour la perception du salaire, la présente constitution de servitudes est évaluée à CENT CINQUANTE EUROS (150,00 €), laquelle somme est comprise dans le prix ci-après stipulé.

Au titre de l'obligation de réaliser la clôture défensive qu'il avait souscrite, le VENDEUR déclare que cette clôture a été posée.

Il s'oblige à transmettre à l'ACQUEREUR, dès transmission par l'entreprise, un plan de récolement.

> Concernant cette servitude de passage, il résulte d'un courrier ci-annexé intitulé « Analyses des servitudes mentionnées dans les précédents actes » établi par le Cabinet BOGAERT & ASSOCIES, géomètre-expert à BETHUNE en date à BETHUNE du 12 décembre 2023 ce qui suit littéralement transcrit .

« Cette servitude ne s'applique plus au regard qu'un accès a été créé sur la parcelle AZ-213 afin que la SNCF accède au dite places de stationnement situées face au bâtiment annexe de la gare. Cette servitude de passage a été dessinée en hachure verte sur le plan d'état des lieux joint à titre d'information.

Ci-dessous deux illustrations (figure 1 et figure 2) justifiant de l'accès existant et de l'extinction de cette servitude.

Les illustrations susvisées sont reprises en annexe du présent acte en page 4 du courrier intitulé « Analyses des servitudes mentionnées dans les actes précédents actes ».

2ent) Au paragraphe "CONDITIONS PARTICULIERES» de ce même acte, il a été stipulé ce qui suit, littéralement rapporté :

« CONDITIONS RELATIVES A LA SITUATION DES BIENS AU REGARD DE L'ENVIRONNEMENT FERROVIERE CARACTERISTIQUES DES CONSTRUCTIONS A REALISER EN RIVE DU DOMAINE PUBLIC FERROVIAIRE.

L'acquéreur envisage la démolition des bâtiments existants en vue de la réalisation de bâtiments, d'un tramway ou de tout autre mode de transport en site propre, d'un pôle d'échange multimodal. Dans le cadre de ces opérations de construction, l'acquéreur s'oblige par les présentes à faire retranscrire dans les actes de vente au profit de la collectivité ou des aménageurs qu'elle aura désigné les dispositions prévues aux articles ci-après.

Pour ces mêmes raisons de sécurité, en cas d'implantation future de constructions en limite du domaine ferroviaire les dispositifs d'entretien, de nettoyage ou de ravalement des façades donnant sur le chemin de fer devront être validés par la SNCF dès la conception du projet.

Ces accords devront impérativement être obtenus en préalable à tout dépôt de permis de construire. Les dispositions du présent article devront être reportées en intégralité dans toutes les promesses et actes de vente à intervenir portant sur les terrains jouxtant la limite du domaine ferroviaire.

TRAVAUX A PROXIMITE DU DOMAINE FERROVIAIRE

En raison de la contiguïté du terrain d'assiette des biens objets des présentes avec les emprises ferroviaires, l'acquéreur ou les maîtres d'ouvrage prenant sa suite ou tout ayant droit éventuel aura l'obligation de respecter les prescriptions générales en matière de sécurité ferroviaire visant à garantir le maintien de l'exploitation ferroviaire avec sécurité et sans perturbation inopinée du trafic.

Notamment, préalablement au démarrage de tous travaux afférant à une opération particulière de construction, de démolition ou d'aménagement aux abords immédiats du chemin de fer, l'acquéreur s'obligera pour lui-même et pour tout maître d'ouvrage qu'il aura autorisé à intervenir sur le terrain d'assiette des biens objets de la présente cession, à prendre le cas échéant avant le dépôt pour instruction d'un dossier de permis de construire ou de démolir, contact avec les services compétents de la SNCF (délégation territoriale de l'immobilier Nord, 449 avenue Willy Brandt 59777 LILLE) à leur exposer son projet ainsi que les modes opératoires prévus pour sa mise en œuvre à procéder ensuite à l'établissement d'une notice particulière de sécurité ferroviaire (NPSF) constituant le document fixant les précautions, démarches et modes opératoires dont la SNCF agissant en tant que gestionnaire délégué de l'infrastructure ferroviaire appartenant à Réseau Ferré de France, exige la prise en compte en matière de sécurité ferroviaire pour la mise en œuvre des travaux intervenant sous l'autorité de l'acquéreur ou sous celle de tout maître d'ouvrage qu'il aurait autorisé ou qui prendrait la suite en tant que propriétaire foncier.

A cet effet, l'acquéreur s'obligera et obligera le cas échéant ses éventuels ayants droits et causes à passer avec la SNCF (en tant que gestionnaire délégué de l'infrastructure pour le compte de réseau ferré de France) toute convention qui serait nécessaire en vue de la réalisation des travaux dans le respect des prescriptions générales visées plus haut. Les interventions de la SNCF prévues au titre d'une telle convention seront facturées par celle-ci à l'acquéreur ou au maître d'ouvrage prenant sa suite.

Pour la mise en œuvre des obligations liées au présent article, l'acquéreur ou tout maître d'ouvrage lui succédant dans la propriété dudit terrain, devra consulter préalablement à tout démarrage des travaux le service SNCF compétent en adressant sa demande à Monsieur le Directeur, délégué Infrastructure région SNCF LILLE 449 avenue Willy Brands 59777 EURALILLE. Dans le même temps, il devra transmettre une copie de la demande précitée à Monsieur le Directeur de l'Etablissement Equipement SNCF dont les services doivent également être impliqués dans la démarche. L'acquéreur déclare accepter de se conformer aux exigences de sécurité exigées par le vendeur dans le paragraphe précédent et ce sans que ce dernier ait pu lui préciser le degré réel de contraintes des mesures imposées ainsi que leurs conséquences financières ; le projet de l'acquéreur n'étant pas encore défini à ce jour.

Ces mesures ne devront aucunement ralentir les opérations de démolition et de construction ; les services compétents du vendeur s'engageant à faire toute diligence dans la fourniture des avis imposés à l'acquéreur. Le coût d'intervention des services de la SNCF sera fixé par l'acquéreur et le vendeur lors de la rédaction de la ou des notes particulières de sécurité ferroviaire (NPSF).

TRAVAUX REALISES PAR L'ACQUEREUR

Les opérations de démolition des constructions existantes seront réalisées par l'acquéreur après son entrée en jouissance de la totalité des biens.

L'acquéreur aura l'obligation de respecter des prescriptions générales en matière de sécurité ferroviaire visant à garantir le maintien de l'exploitation ferroviaire en toute sécurité et sans perturbation sur le trafic.

Notamment, préalablement au démarrage de tous travaux afférant à la démolition de la "halle semam et conformément à l'annexe 6 (instruction pour la gestion des opérations de remaniement et déconstruction d'installation intéressant les voies ferrées ou impactant l'exploitation ferroviaire) l'acquéreur s'oblige pour lui-même et pour tout maître d'ouvrage qu'il aura autorisé à intervenir sur le terrain objet de la présente cession, à prendre le cas échéant avant le dépôt pour instruction d'un dossier de permis de démolir, contact avec les services compétents de la SNCF, afin de leur exposer son projet ainsi que les modes opératoires prévus pour sa mise en œuvre. A toutes fins utiles l'acquéreur devra adresser sa demande à Monsieur le Directeur délégué Infrastructure de la région SNCF de LILLE, à ce jour domicilié 449 avenue Willy 59777 EURALILLE-

Il est d'ores et déjà convenu que les travaux ne seront entrepris que lorsqu'une notice particulière de sécurité ferroviaire (NPSF) aura été signée entre le vendeur intervenant pour réseau ferré de France et l'acquéreur ou son mandataire. Cette convention fixera les conditions techniques de ces travaux de démolition. A défaut

d'accord sur le contenu de cette notice particulière de sécurité ferroviaire (NPSF) la plus diligente des parties (l'acquéreur ou la SNCF) saisira le juge des référés afin tranche le litige et ce préalablement au démarrage des travaux.

EMPLACEMENTS DE PARKING POUR AGENTS SNCF -ENGAGEMENT

Ainsi qu'il est dit ci-dessus, les bâtiments existants seront démolis par EPF et le terrain sera aménagé dans le cadre d'un pôle d'échange multimodal, de la création de la ZAC de la gare et de l'intégration du projet de tramway ou de tout autre mode de transport en site propre.

L 'ACQUEREUR déclare avoir connaissance que le projet d'aménagement devra intégrer TRENTE (30) places de parking à proximité de la gare qui seront réservées aux agents SNCF.

Elle prend en outre l'engagement de faire intégrer cette obligation dans tous les actes futurs de rétrocession notamment au profit de la Ville de BETHUNE ou tout autre acquéreur des biens objets des présentes.

PRESENCE D 'OUVRAGES NON LOCALISES DANS LE SOUS SOL

Le vendeur déclare qu'il n'existe à sa connaissance aucune canalisation ou ouvrage localisés dans le sous-sol des terrains cédés, hormis les câbles télécom qui seront abandonnés en place après reconstitution. Le tracé des câbles est figuré sur le plan ci-annexé (annexe 6)-

Dans l'hypothèse où subsisteraient dans le sous-sol du terrain faisant l'objet des présentes des canalisations dont le vendeur ignore l'existence ou la localisation, l'acquéreur s'oblige à supporter, avec toutes les charges et obligations qui en résultent, leur présence dans le terrain cédé et s'engage à prendre toutes les précautions utiles avant le commencement des travaux.

Il déclare à cet égard renoncer à tout recours contre le vendeur de manière que ce dernier ne puisse jamais être inquiété ni recherché à ce sujet pour quelque cause que ce soit-

PRESENCE DE LIGNES AERIENNES ET DE CANALISATION SOUTERRAINE

L 'acquéreur s'oblige à supporter la présence éventuelle d'installations aériennes et souterraines telles que canalisations, artères pour pylônes, câbles électriques, etc... appartenant à des sociétés ou organismes tels que EDF-GDF, France Télécom, syndicats locaux d'assainissement ou de distribution d'eau, avec toutes les servitudes et obligations qui en résultent.

En outre, l'acquéreur déclare accepter l'ensemble des obligations et servitudes en résultant, en renonçant à toute indemnité de la part de la SNCF ainsi qu'à tout recours à son encontre en résultant pour ce motif

> Concernant la présence de ligne aériennes et de canalisation souterraine, il résulte d'un courrier ci-annexé intitulé « Analyses des servitudes mentionnées dans les actes précédents actes » établi par le Cabinet BOGAERT & ASSOCIES, géomètre-expert à BETHUNE en date à BETHUNE du 12 décembre 2023 ce qui suit littéralement transcrit

« Un câble télécom souterrain abandonné est présent dans l'emprise du projet Linkcity. Son emplacement a été reporté sur le plan d'état des lieux joint en hachure bleu sur la base de l'annexe 15 du présent titre de propriété. Il convient de garder les mentions du titre d'origine.

.Je ne sais pas dire si cette mention vient en doublon de la servitude traitée dans la partie l)d) (point 3ent susvisé) dans la mesure ou aucun détail sur les ouvrages n'est précisé».

ÉCOULEMENT DES EAUX PLUVIALES

L'acquéreur fera son affaire personnelle de l'écoulement des eaux pluviales et usées de façon à ce qu'elles ne se déversent pas dans le domaine ferroviaire.

TRAVAUX A LA CHARGE FINANCIÈRE DE L'ACQUÉREUR

Des travaux obligatoires pour le montant forfaitaire indiqué au paragraphe PRIX sont

LOT VOIES . Les 2 branchements (26 et 28) sont à déposer, les voies de service sont maintenues sur le terrain.

La dépose des voies du pont bascule, de la cuve à gasoil, des pylônes d'éclairage et du gabarit restent à la charge de l'acquéreur.

LOT TELECOM . 2 artères câbles de télécommunication sont déviées, les câbles resteront en place mais seront déconnectés et seront déviés.

Ces travaux seront effectués par le vendeur et sous sa responsabilité exclusive, aux frais de l'acquéreur, comme indiqué au paragraphe "prix".

L'acquéreur s'engage à laisser à la SNCF ou à ses ayants-droit la possibilité d'accéder à ces installations sans pouvoir prétendre à aucune indemnité jusqu'au 31 décembre 2014.

CONTRAT SNCF/SITEX

La SNCF a fait sécuriser le logement par la société SITEX qui a posé sur les huisseries du bâtiment des panneaux métalliques restant appartenir à SITEX. Les parties conviennent que ces panneaux pourront être maintenus jusqu'au 25 février 2014, date de fin du contrat SNCF/SITEX »

Le VENDEUR déclare sous sa seule responsabilité que les travaux qui étaient à sa charge financière ont été réalisés et payés.

Par le fait même de son acquisition, l'ACQUÉREUR est subrogé tant activement que passivement dans les droits du VENDEUR relatifs à ces conventions et servitudes. ».

Conformément à ce qui précède, le Vendeur déclare avoir sollicité le 28 février 2022 l'avis de la SNCF préalablement au dépôt du Permis de Construire, demeuré sans retour du Pôle SNCF IMMOBILIER - DIRECTION IMMOBILIERE TERRITORIALE - HAUTS DE FRANCE - NORMANDIE.

A défaut de sollicitation par le Service Instructeur dans le cadre de l'instruction du Permis de Construire, le Vendeur a sollicité une demande d'avis suite à l'obtention dudit Permis le 04 décembre 2023.

Suivant courrier en date du 5 décembre 2023, le Service SNCF IMMOBILIER DIRECTION IMMOBILIERE TERRITORIALE HAUTS DE FRANCE NORMANDIE,

Pôle Environnement de Travail a émis notamment l'avis suivant ci-après littéralement transcrit:

"L'analyse faite des éléments portés à notre connaissance sur ce dossier conduit la SNCF à donner un avis favorable au permis de construire objet de cette demande, sous réserve de la prise en compte de l'ensemble des préconisations et informations reprises ci-dessus La copie du courrier et de ses annexes demeurent ci-annexés. »

Le Preneur déclare être parfaitement informé de l'existence de ces servitudes.

ARTICLE 9 - DESTINATION DES LOCAUX LOUÉS

Les Locaux Loués sont destinés à l'usage exclusif de bureaux.

Ils ne pourront être utilisés, même temporairement ou partiellement, à un autre usage.

D'une façon générale, le Preneur devra occuper les Locaux Loués personnellement et les utiliser paisiblement, conformément aux articles 1728 et 1729 du Code civil.

Sous réserve des dispositions des articles L145-47 et L145-48 du Code de commerce, le Preneur ne devra exercer aucune activité susceptible de remettre en cause la destination ou la nature des Locaux Loués. Il ne pourra sous aucun prétexte modifier, cette destination ni changer la nature de l'activité exploitée dans les Locaux Loués, même momentanément et/ou de façon partielle.

Le Preneur devra se conformer pendant toute la durée du Bail et de ses éventuels renouvellements, aux lois, règlements et prescriptions administratives en vigueur et à venir relatifs à son activité dans les Locaux Loués, sans que la responsabilité du Bailleur ne puisse jamais être recherchée. Dans la mesure où des travaux ou équipements seraient requis pour l'obtention ou le maintien de ces autorisations, licences et permis, ils seront réalisés et installés par le Preneur à ses frais.

Les Locaux Loués devront être tenus constamment en activité.

Les Parties reconnaissent que les Locaux Loués seront classés en établissements recevant du public (ERP) de type W et de 4^e catégorie définis aux articles R.123-2 et suivants du Code de la construction et de l'habitation une fois les travaux du Preneur réalisés.

En conséquence, le Preneur s'engage à respecter toutes les obligations administratives ou autres, au titre de la réglementation applicable aux établissements recevant du public de telle sorte que le Bailleur ne puisse en aucune manière être inquiété ou recherché à ce sujet pendant toute la durée du Bail et de ses éventuels renouvellements.

Le Preneur est informé des effectifs maxima autorisés dans les Locaux Loués ainsi que des contraintes liées au caractère ERP de son activité. Il s'oblige à se conformer à l'évolution des seuils d'occupation autorisés et à la réglementation en ce domaine, et ce de manière à ne faire courir aucun risque aux occupants et clients des Locaux Loués, dont la sécurité relève de ses obligations et de sa responsabilité, sans recours contre le Bailleur.

En particulier, le Preneur se conformera à toutes les recommandations et prescriptions de la commission consultative départementale de sécurité et d'accessibilité et exécutera à ses frais, et sans aucun recours contre le Bailleur, tous travaux (à l'exclusion des travaux limitativement énumérés à l'article 606 du Code civil) qui pourraient être exigés eu égard de l'activité du Preneur dans les Locaux Loués à cet égard pendant la durée du Bail et de ses éventuels renouvellements.

A cet effet, le Preneur devra communiquer au Bailleur tous les procès-verbaux de la commission consultative départementale de sécurité et d'accessibilité, dans le mois qui suit la disponibilité desdits procès-verbaux.

Le Preneur s'engage à réaliser dans les six (6) mois, tous travaux (à l'exclusion des travaux limitativement énumérés à l'article 606 du Code civil) ou prescriptions qui pourraient être exigés par la commission consultative départementale de sécurité et d'accessibilité, pendant toute la durée du Bail et de ses éventuels renouvellements.

ARTICLE 10 - MISE A DISPOSITION DES LOCAUX LOUES

10.1 - ACHEVEMENT DES LOCAUX LOUES

Les Locaux Loués seront achevés, conformément aux dispositions de l'article R. 261-1 du Code de la construction et de l'habitation, lorsque seront exécutés les ouvrages et seront installés les éléments d'équipement, en conformité avec les Plans et Notice descriptive figurant en annexes qui sont indispensables à l'utilisation des Locaux Loués, conformément à leur destination.

Définition de l'achèvement :

Les parties déclarent que l'achèvement des BIENS s'entend :

* outre tel qu'il est défini par l'article R. 261-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, mais encore :

Par dérogation à l'article R 261-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, on entend par achèvement :

- (i) La réalisation de la desserte et des accès libres (notamment libres de toute installation ou matériel de chantier) au Bien Loué depuis la voie publique, en ce compris les locaux accessoires, dans des conditions utilisables et exploitables pour le Locataire, de manière à permettre une utilisation du Bien Loué en conformité avec sa destination ; ces accès et desserte devront notamment être adaptés aux services de secours et réalisés dans des conditions normales de sécurité et de propreté, notamment pour les personnes à mobilité réduite ,
- (ii) Le Bien Loué devra être normalement raccordé aux réseaux publics,
- (iii) La réalisation des travaux conformément aux documents techniques, aux Plans, aux autorisations administratives, et aux éventuels travaux modificatifs acceptés par le Bailleur, ainsi qu'à l'ensemble de la Réglementation Applicable ;
- (iv) Les éléments d'équipements prévus dans les documents techniques, seront installés et en état de fonctionnement (confirmé par la réalisation d'essais) ,
- (v) Le nettoyage final du Bien Loué et de ses accès ,
- (vi) L'absence d'autres servitudes que celles relatées aux Présentes et celles nécessaires pour le Bailleur d'exécuter son obligation d'achever notamment auprès des services concédés dans la limite des pouvoirs concédés ci-dessous au vendeur.

Cette obligation d'achèvement comporte pour le Bailleur ou le constructeur:

- celle d'établir, le moment venu, la déclaration d'achèvement et de la conformité des travaux prescrite par l'article R. 462-10 du Code de l'Urbanisme,
- celle d'obtenir, le moment venu, une attestation de l'autorité compétente certifiant que la conformité des travaux avec le permis de construire n'a pas été contestée.

A cet égard, après son entrée en possession, le Preneur s'oblige à ne rien faire qui puisse nuire à la délivrance de cette attestation.

Seules pourront être différées les plantations qui devront être réalisées par le Bailleur ou le constructeur lors de la saison appropriée suivant immédiatement l'achèvement.

Diminution de loyer en cas de Surface Utile Locative manquante :

Il est convenu qu'une différence à la baisse de la Surface Utile Brute Locative sera tenue pour admissible et ne pourra fonder aucune réclamation dans la limite de TROIS POUR CENT (3%) de la Surface Utile Brute Locative.

En cas de différence de plus de TROIS POUR CENT (3,00 %) à la baisse de la Surface Utile Brute Locative, entre celle exprimée par le Tableau des Surfaces annexé au présent Bail et celle qui sera relevée lors de la livraison des locaux loués, il sera appliqué une réduction de loyer annuel hors taxes et hors charges au prorata des surfaces, à concurrence, par mètre carrés de SUBL manquants de cent-quarante-huit euros et quatre-vingt-dix centimes (148,90 € H.T. et H.C./m²) pour les surfaces de bureaux.

10.2 - DATE PREVISIONNELLE D'ACHEVEMENT DES LOCAUX LOUES

La Date prévisionnelle d'Achèvement des Locaux Loués est de DIX-HUIT (18) mois à compter de la signature de l'acte authentique de vente en l'état futur d'achèvement ou à compter de l'acte de constatation de la non réalisation des conditions résolutoires si l'acte authentique de vente en l'état futur d'achèvement est signé sous les conditions résolutoires en cours de discussion visées ci-dessus à l'article 3 (la « **Date Prévisionnelle d'Achèvement** ») étant précisé que la Date Prévisionnelle d'Achèvement pourra être reportée dans les conditions décrites ci-après, en cas de (i) survenance d'une Cause Légitime de Report décrite à l'ARTICLE 10.3 -ci-après ou (ii) dans les conditions prévues à l'Article Travaux Modificatifs ou Supplémentaires du Preneur.

Le Bailleur informera le Preneur dans les huit (08) jours de la signature de l'acte authentique de vente en l'état futur d'achèvement et de la date de livraison prévisionnelle qui aura été indiquée dans ledit acte.

La date effective à laquelle sera constaté l'Achèvement des Locaux Loués correspondra à la date de signature du procès-verbal de mise à disposition des Locaux Loués établi en application de la procédure de l'ARTICLE 10.4 - ci-dessous ou à la date fixée par l'expert désigné en application du même ARTICLE 10.4 -.

En cas de non-respect de la Date Prévisionnelle d'Achèvement telle que reportée en cas de survenance d'une cause légitime de retard dans les conditions ci-dessus, le Bailleur sera redevable au Preneur de pénalités de retard journalières d'un montant forfaitaire égal à : l'équivalent d'un jour de loyer hors taxe et hors charge, soit six cent cinquante et un euros et soixante-dix centimes (651,70 €), plafonnées à un total de cinquante-huit mille six cent cinquante-trois euros (58.653,00 €).

Ces pénalités seront libératoires pour le Preneur, et ont une fonction coercitive et de réparation forfaitaire et définitive de l'entier préjudice subi par le Preneur résultant du retard dans l'Achèvement.

10.3 - REPORT DE LA DATE PREVISIONNELLE D'ACHEVEMENT

Seront considérés comme causes légitimes de suspension de délai :

- 1) Les journées d'intempéries prises en compte selon les critères définis ci-après justifiées par une déclaration du Maître d'œuvre et dont une copie sera remise à

l'Acquéreur et assortie des relevés de la station météorologique la plus proche du terrain soit celle de LILLERS, savoir :

Causes	Lots	Critères
Gel (température minimale)	Terrassements Gros œuvre Étanchéité	< + 2° C <+ 2° C < + 2° C
Fortes chaleurs	TCE	Température minimale de nuit au-dessus de 20°C et température maximale en journée supérieure à 33°C pendant 3 jours
Barrière de gel	TCE	
Précipitations Entre 6h00 et 18h00	Terrassements Gros œuvre Étanchéité	> 30 mm > 15 mm > 3 mm
Rafales de vent (vitesse moyenne)	Gros œuvre (grue, charpente, pose de bac sec)	> 50 km/h
Neige (hauteur d'enneigement)	Terrassements Gros œuvre Charpente Étanchéité Bardage	> 5cm > 2cm > 2 cm > 2 cm > 2 cm
<i>Impossibilité d'accéder à la plate-forme consécutivement aux intempéries des jours précédents (pluie, neige, gel) et d'y travailler.</i>		

- 2) la grève, qu'elle soit générale, particulière à l'industrie du bâtiment ou et de ses industries annexes,
- 3) les jours de grève d'un service public ou d'une catégorie socioprofessionnelle déterminée extérieure au chantier (ex: grève des transports routiers). Le Bailleur devra justifier des retards induits par ces jours de grève pour se prévaloir d'un décalage du délai de livraison,
- 4) les injonctions administratives ou judiciaires de ne pas commencer, de suspendre ou d'arrêter les travaux y compris pour découverte ou prescriptions archéologiques, à moins que celles-ci ne soient fondées sur des fautes ou négligences imputables au Bailleur,
- 5) les troubles résultant d'hostilités, terrorisme, accident de chantier, incendie, inondation, de révolutions, de mouvements populaires, de cataclysmes ou de catastrophes naturelles ou non,
- 6) le retard dans la mise à disposition par les organismes concessionnaires des différents fluides (à moins que le retard ne soit fondé par les fautes ou négligences du Vendeur).
- 7) le retard résultant d'épidémies ou pandémies rendant impossible la poursuite du chantier dans des conditions normales.
- 8) les difficultés d'approvisionnement du chantier en matières premières, matériels et

matériaux à la condition qu'elles ne soient pas fondées sur des fautes ou des négligences imputables au Vendeur, consécutives à des difficultés d'approvisionnement à l'échelle nationale ou régionale qu'elle qu'en soit la cause.

- 9) Les travaux modificatifs ou supplémentaires demandés par le preneur et acceptés par le bailleur et pour la prolongation du délai convenu, y compris ceux qui seraient devenus nécessaires par toute disposition législative, réglementaire ou conventionnelle prévoyant la mise en application de toute nouvelle norme technique ou toute mesure concernant des questions d'hygiène et de sécurité ;

En cas de survenance d'une ou plusieurs causes légitimes de suspension du délai de livraison, dûment justifiées dans les comptes rendus de chantiers, l'époque de livraison sera différée d'un temps égal à celui pendant lequel l'évènement considéré aurait mis obstacle à la poursuite des travaux, ce report étant calculé par jour ouvrable. Le Bailleur devra justifier au Preneur la survenance d'une telle circonstance et le retard effectif pris dans la progression des travaux.

S'il survenait un cas de force majeure ou une cause légitime de prorogation de la Date Prévisionnelle d'Achèvement, le Bailleur sera tenu :

- de le dénoncer directement ou via le Constructeur lors de la réunion du Comité de Suivi, suivant la survenance d'un tel évènement en produisant si possible lors de ladite réunion ou à la suivante un certificat du maître d'œuvre accompagné de tous autres justificatifs, et
- de faire ses meilleurs efforts auprès du Promoteur pour que des remédiations soient envisagées.

Le Bailleur devra informer dans les meilleurs délais le Preneur de la survenance des cas de force majeure ou des causes légitimes de prorogation par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

La Date Prévisionnelle d'Achèvement sera différée d'un temps égal à celui pendant lequel l'évènement considéré aura mis obstacle à la poursuite des Travaux et le Bailleur sera tenu d'indiquer une nouvelle Date Prévisionnelle d'Achèvement des Travaux.

10.4 - PROCEDURE DE MISE A DISPOSITION DES LOCAUX LOUES

Le Bailleur notifiera au Preneur, au moins trente (30) Jours à l'avance, la date à laquelle les Locaux Loués seront mis à sa disposition.

Au jour de la mise à disposition des Locaux Loués, le Preneur signera un procès-verbal de mise à disposition contenant état des lieux d'entrée avec le Bailleur qui sera établi par voie de Commissaire de Justice, à frais partagés par moitié entre les Parties, constatant l'Achèvement des Locaux Loués au sens de l'Article 10.1 ci-dessus, et la prise de possession des Locaux Loués avec :

- remise par le Bailleur au Preneur des clefs des Locaux Loués,
- paiement par le Preneur au Bailleur du premier loyer, de la provision sur charges exigible à cette date et du dépôt de garantie prévu à l'ARTICLE 13.9 ci-dessous et,
- remise par le Preneur au Bailleur d'une copie des polices d'assurances reprenant les garanties demandées à l'ARTICLE 15.2 ci-dessous ainsi

qu'une attestation d'assurance certifiant qu'il est à jour du paiement de ses primes.

Faute pour le Preneur de se présenter à la date prévue au présent ARTICLE afin de prendre possession des Locaux Loués, le Bailleur pourra convoquer une seconde fois le Preneur par lettre recommandée avec accusé de réception, au moins huit (8) Jours à l'avance, de se rendre dans les Locaux Loués afin d'en prendre possession.

Faute pour le Preneur de satisfaire à cette nouvelle convocation, un procès-verbal de mise à disposition sera établi par Commissaire de justice aux frais du Preneur défaillant et vaudra Date de Prise d'Effet de la Durée du Bail et Etat des Lieux d'Entrée, le Preneur étant alors réputé avoir pris possession des Locaux Loués en parfait état, sans réserves et le Bailleur, étant alors réputé avoir fait toutes diligences à cet égard. Toutes les sommes dues au titre du Bail seront alors exigibles.

D'un commun accord entre les Parties, tout différend concernant la réalité de l'Achèvement au sens de l'ARTICLE 10.1 -ci-dessus ou relatif à la mise à disposition des Locaux Loués donnera lieu à l'établissement d'un procès-verbal de refus de mise à disposition. Ce différend sera soumis à l'avis d'un tiers expert qui sera désigné d'un commun accord entre les Parties dans un délai de huit (8) Jours ou, à défaut d'accord des Parties dans ce délai, désigné par le Président du Tribunal Judiciaire du lieu de situation du Bien saisi à la requête de la Partie la plus diligente. L'expert devra rendre son rapport dans un délai maximum de trente (30) Jours à compter de sa nomination.

Cet expert statuera en tant que mandataire commun et sa décision fera la loi des Parties, sans recours possible pour l'une ou l'autre des Parties sauf en cas d'erreur grossière ou manifeste.

L'expert devra être invité à constater la réalité de l'Achèvement au sens de l'ARTICLE 10.1 -ci-dessus et la mise à disposition des Locaux Loués au Preneur.

Si l'expert conclut que les Locaux Loués sont achevés au sens de l'ARTICLE 10.1 -ci-dessus, la date de prise de possession indiquée dans la notification visée au présent ARTICLE 10.4 (1^{er} §) vaudra Date de Prise d'Effet de la Durée du Bail.

Si l'expert conclut que les Locaux Loués ne sont pas achevés au sens de l'ARTICLE 10.1 - ci-dessus, il devra indiquer les travaux restant à réaliser. Le Bailleur devra réaliser lesdits travaux et convoquer le Preneur à une nouvelle visite pour constater l'Achèvement des Locaux Loués et procéder à leur mise à disposition au Preneur. Il sera établi entre le Bailleur et le Preneur un procès-verbal de mise à disposition des Locaux Loués dans les conditions de l'ARTICLE 10.4 2^{ème} § ci-dessus.

Les Parties s'engagent irrévocablement à communiquer à l'expert tout document que ce dernier jugerait utile à l'accomplissement de sa mission et à se soumettre à l'avis qu'il aura émis. Les frais nécessités par l'intervention de cet expert, et éventuellement par sa désignation par voie de référé, seront à la charge de la Partie à laquelle l'expert aura donné tort.

Afin de permettre au Bailleur de faire lever les éventuelles réserves, le Preneur s'oblige à permettre aux entreprises chargées de la levée des réserves d'accéder aux Locaux tous les Jours de la semaine, aux heures d'ouverture des Locaux Loués et, si besoin est, en dehors des heures d'ouverture. Le Preneur ne pourra réclamer ni réduction de loyer, ni indemnité en raison des inconvénients susceptibles de résulter de la présence desdites entreprises.

Les entreprises chargées de la levée des réserves devront intervenir dans des conditions compatibles avec les impératifs d'exploitation du Preneur, les règles d'accès, de circulation et d'utilisation des Locaux Loués, les travaux de reprise ne pouvant avoir pour conséquence d'empêcher le Preneur d'exercer normalement son activité et/ou de réaliser dans des conditions normales ses travaux d'aménagement ou d'ameublement.

La même procédure d'expertise que celle prévue au présent Article sera applicable en cas de désaccord des Parties sur le caractère justifié ou non des réserves formulées sur le procès-verbal de mise à disposition, et/ou sur la levée d'une ou plusieurs réserves.

10.5 - AVENANT AU BAIL

Le Bailleur et le Preneur conviennent de signer, dans le mois qui suit la Date de Prise d'Effet de la Durée du Bail, un avenant ayant pour objet de :

- entériner la Date de Prise d'Effet du Bail ;
- entériner la Surface Utile / la Surface Utile Brute Locative des Locaux Loués, le nombre (des emplacements de stationnement tels que ressortant du relevé du géomètre ;
- fixer l'indice de référence applicable pour l'indexation du Loyer ; et
- constater le versement par le Preneur au Bailleur du dépôt de garantie visé à l'ARTICLE 13.9 -ainsi que la remise par le Preneur au Bailleur des justificatifs des polices d'assurance visée à l'ARTICLE 15 - et auquel sera annexé le procès-verbal de livraison.

Toutefois, dans l'hypothèse où, pour quelque raison que ce soit, l'avenant susvisé ne serait pas signé, cette circonstance n'affecterait en rien la relation contractuelle entre les Parties, qui demeurerait régie par le Bail, en ce compris ses annexes.

ARTICLE 11 - DISPENSE D'URBANISME

Le **PRENEUR** reconnaît que, bien qu'averti par le Notaire Soussigné de la nécessité d'obtenir des renseignements d'urbanisme, il a requis l'établissement de l'acte sans la production de ces pièces.

Il déclare être parfaitement informé de la situation de l'immeuble à cet égard, et se reconnaît seul responsable des conséquences entraînées par l'existence de servitudes particulières, renonçant à tous recours contre le **BAILLEUR** ou le Notaire.

Le **PRENEUR** déclare que préalablement à la signature des présentes il s'est rapproché des services administratifs compétents afin de s'assurer que l'activité qu'il entend exercer dans les locaux loués est autorisée par les dispositions d'urbanisme, les dispositions réglementaires, et les dispositions du plan local d'urbanisme, renonçant à tous recours contre le **BAILLEUR** ou le Notaire.

ARTICLE 12 - DUREE

Le Bail est consenti et accepté pour une durée de DIX (10) années entières et consécutives qui commenceront à courir à compter de la date de mise à disposition des Locaux Loués devant intervenir conformément aux stipulations des ARTICLES 10.2 - et 10.4 -ci-dessus.

Le Preneur renonce expressément à la faculté de donner congé pour l'expiration de la première période triennale du Bail, et à l'issue de la dixième année, le Bail ayant

ainsi une durée ferme de six (6) années à compter de la Date de Prise d'effet de la Durée du Bail.

Le Preneur conserve une faculté de résiliation du Bail à l'expiration de la deuxième et de la troisième période triennale du Bail, à condition de notifier au Bailleur un congé par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec demande d'accusé de réception au moins douze (12) mois à l'avance.

Si le Bail venait à être renouvelé, le Preneur conserverait sa faculté de donner congé à l'expiration de chacune des périodes triennales à condition de notifier au Bailleur un congé par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec demande d'accusé de réception au moins douze (12) mois à l'avance.

A titre de condition essentielle, déterminante et de rigueur, à défaut de laquelle le Bailleur n'aurait pas contracté, il est expressément convenu qu'au cas où le Preneur quitterait les Locaux Loués de manière anticipée, en contradiction avec les dispositions légales applicables aux baux commerciaux, ainsi qu'avec les stipulations ci-dessus, il s'engage à verser au Bailleur les loyers et charges dus et à devoir jusqu'à la fin de la période ferme du Bail.

ARTICLE 13 - CONDITIONS FINANCIERES DU BAIL

13.1 - LOYER

Le Bail est consenti et accepté moyennant un loyer principal annuel de DEUX CENT TRENTE-SEPT MILLE HUIT CENT SOIXANTE-DIX-NEUF EUROS ET SOIXANTE CENTIMES hors taxes et hors charges (**237.879,60 € H.T. et H.C.**) payable à compter de la Date de Prise d'Effet de la Durée du Bail.

Ce loyer annuel est défini comme suit :

- **148,90 € H.T. et H.C./m² de S.U.B.L. de bureaux**, soit 232.879,60 € H.T. et H.C. pour les 1564 m² ;
- **208,33 € H.T. et H.C. /place de stationnement**, soit 5.000,00 € H.T. et H.C. pour les 24 places de stationnement.

13.2 - INDEMNITE D'IMMOBILISATION

Les parties conviennent de fixer le montant de l'indemnité d'immobilisation à la somme forfaitaire de CINQUANTE NEUF MILLE QUATRE CENT SOIXANTE SIX EUROS ET QUARANTE SEPT CENTIMES (59.466,47 €) (ci-après dénommée l'« **Indemnité** ») à titre de garantie de prise de possession des Locaux Loués à la Date Prévisionnelle d'Achèvement.

Le BAILLEUR dispense expressément le PRENEUR d'avoir à verser ladite indemnité d'immobilisation ce jour.

Dans l'hypothèse où la Condition Suspensive visée à l'Article 4 ci-dessus serait dument réalisée mais que le Preneur refuserait de prendre possession des Locaux Loués alors que ces derniers sont achevés au sens de l'Article 10.1 ci-dessus, l'Indemnité sera versée par un virement bancaire du montant ci-dessus stipulé, réalisé par le **PRENEUR** au plus tard dans le délai de **HUIT (08) jours ouvrés de la demande qui lui en sera faite par le BAILLEUR.**

Ladite indemnité sera alors remise directement au **BAILLEUR** à titre de

premier dédommagement, et lui restera acquise de plein droit à titre d'indemnité forfaitaire et non réductible, et ce sans préjudice de dommages et intérêts complémentaires que le **BALLEUR** pourrait réclamer au **PRENEUR**.

13.3 - OPTION A LA TAXE SUR LA VALEUR AJOUTEE

Le Bailleur opte pour l'assujettissement dudit loyer à la taxe sur la valeur ajoutée (T.V.A.). Dès lors, en application de l'article 260-2° du Code général des impôts, le loyer et les charges locatives seront majorés de la T.V.A. au taux en vigueur que le Preneur s'engage expressément à acquitter entre les mains du Bailleur en même temps que chaque règlement dudit loyer et desdites charges.

13.4 - MODALITES DE REGLEMENT DU LOYER ET ACCESSOIRES

Le Preneur devra acquitter le loyer et ses accessoires par virement bancaire, trimestriellement et d'avance, les 1^{er} janvier, 1^{er} avril, 1^{er} juillet et 1^{er} octobre de chaque année, sur le compte bancaire du Bailleur dont les coordonnées lui seront communiquées lors de la prise d'effet du Bail.

Si le Bailleur en fait la demande, le Preneur devra verser le montant du loyer et de ses accessoires sur le compte bancaire du gestionnaire du Bien, dont les coordonnées seront notifiées au Preneur.

Le premier paiement du loyer interviendra à la Date de Prise d'Effet de la Durée du Bail et sera calculé *prorata temporis* pour la période courant de la Date de Prise d'Effet de la Durée du Bail jusqu'au terme du trimestre civil en cours.

Pour tous les paiements dus au titre du Bail, le Bailleur émettra une facture au Preneur au moins quarante-cinq (45) Jours avant l'échéance.

13.5 - INDEXATION

Le loyer sera indexé et réajusté automatiquement et de plein droit, chaque année, à la date anniversaire de la Date de Prise d'Effet de la Durée du Bail, sans l'accomplissement d'aucune formalité, proportionnellement aux variations de l'Indice des Loyers des Activités Tertiaires (ILAT) publié par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques (INSEE).

Pour la première indexation du loyer, l'indice de base sera le dernier indice publié à la Date de Prise d'Effet de la Durée du Bail et l'indice de comparaison sera celui du même trimestre calendaire de l'année suivante. Pour les indexations suivantes seront comparés lors de chaque indexation, l'indice de comparaison utilisé pour l'indexation précédente qui servira d'indice de référence et l'indice du même trimestre de l'année suivante qui servira d'indice de comparaison.

En cas de cessation de publication ou de disparition de l'indice ci-dessus et si un nouvel indice était publié pour se substituer à celui actuellement en vigueur, le loyer se trouverait automatiquement indexé sur ce nouvel indice sans aucune formalité; le passage de l'indice précédent au nouvel indice s'effectuant en utilisant le coefficient de raccordement nécessaire.

Si aucun indice de remplacement n'est publié, les Parties conviennent de lui substituer un indice choisi d'un commun accord entre elles. A défaut d'accord amiable,

cet indice sera déterminé par un expert désigné par les Parties. Faute d'accord par les Parties sur l'identité de cet expert, celui-ci sera désigné par Monsieur le Président du Tribunal Judiciaire du lieu de situation de le Bien à la requête de la Partie la plus diligente, par ordonnance de référé. Les frais et honoraires de la procédure ainsi que ceux de l'expert seront supportés par le Preneur.

L'indice déterminé par l'expert liera les Parties et entrera en application à compter de la disparition de l'indice stipulé à l'origine.

Dans l'attente de la décision de l'expert, le Preneur devra verser à titre provisionnel aux mêmes échéances que celles convenues pour le loyer une somme égale à celle acquittée précédemment, le réajustement du loyer intervenant rétroactivement à la date d'effet de l'indexation.

La renonciation à l'indexation ne pouvant résulter que d'un accord exprès et écrit, le fait de ne pas avoir immédiatement ajusté le loyer n'entraînera aucune déchéance dans le droit du Bailleur de réclamer l'application ultérieure de l'indice avec effet rétroactif.

L'indexation annuelle constitue une condition essentielle, déterminante et de rigueur du présent Bail sans laquelle le Bailleur ne l'aurait pas conclu.

13.6 - REPARTITION DES CHARGES – IMPOTS – TAXES – DEPENSES

a) Charges, travaux, impôts, taxes et redevances supportées par le Preneur

A titre de condition essentielle, sans laquelle le Bailleur n'aurait pas conclu le Bail, il est expressément convenu entre les Parties que le Bailleur entend recevoir un loyer net de tous impôts, taxes et charges de quelque nature, sauf à ce que ces impôts, taxes et charges soient directement supportés par lui en cours de Bail, et à l'exception de ceux relatifs à des locaux vacants ou imputables à d'autres locataires du Bien.

Ainsi, le Preneur s'engage à supporter la totalité des charges, taxes, impôts et redevances afférents aux Locaux Loués, le tout, de telle façon que le Bailleur en soit totalement déchargé, à l'exception des charges, impôts, taxes et redevances imputables au Bailleur et limitativement listés au présent Article.

Conformément à l'article L.145-40-2 du Code du commerce, figure en Annexe, la liste précise et limitative des catégories de charges, impôts, taxes et redevances liés au Bail ainsi que leur répartition entre le Bailleur et le Preneur. Cette liste donnera lieu à un état récapitulatif annuel adressé par le Bailleur au Preneur au plus tard le 30 septembre de l'année suivant celle au titre de laquelle il est établi et pour les immeubles en copropriété dans le délai de trois (3) mois à compter de la reddition des charges de copropriété sur l'exercice annuel. Annexe n°14

Le Preneur devra justifier au Bailleur, sur sa demande, du paiement de tous impôts et taxes précités, lui incombant en vertu des présentes, et qui font l'objet d'une prise en charge directe par le Preneur.

Dans l'hypothèse où, par extraordinaire, le Bailleur devait supporter, pour le compte du Preneur, toute charge, tout impôt ou toute taxe ou redevance imputable au

Preneur en vertu du Bail, le Preneur s'engage à les lui rembourser à première demande du Bailleur.

En cours de Bail, le Bailleur informera le Preneur des charges, impôts, taxes et redevances nouveaux rentrant dans les catégories ou sous-catégories de charges impôts, taxes ou redevances devant être supporté(e)s par le Preneur.

b) Charges, travaux, impôts, taxes et redevances supportés par le Bailleur

Conformément à l'article R.145-35 du Code de commerce, le Bailleur conservera à sa charge les postes suivants, à l'exclusion de toute autre charge, dépense, impôt, taxe ou redevance (la liste ci-après étant limitative) :

(i) les coûts des grosses réparations telles que visées au sens de l'article 606 du Code civil.

De convention expresse entre les Parties, ne pourront en aucun cas être considérées comme des grosses réparations ressortant de l'article 606 du Code civil, les réparations relatives aux équipements des Locaux Loués, même considérés dans leur globalité et quelle que soit l'étendue des réparations y afférentes.

(ii) Les honoraires afférents aux grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code civil, telles qu'elles sont définies ci-dessus.

(iii) Les honoraires liés à la seule gestion des loyers.

(iv) La Contribution Économique Territoriale du Bailleur.

(v) Les impôts, taxes et redevances dont le redevable légal est le Bailleur et qui ne sont liés ni à l'usage des Locaux Loués ni à un service dont bénéficie le Preneur, ces deux conditions étant cumulatives.

Il est convenu que par exception aux paragraphes (i) et (ii) ci-dessus, ne font pas partie des charges qui incombent au Bailleur et, par conséquent, devront être supportées par le Preneur, les suivantes :

- les « travaux d'embellissement » au sens de l'article R.145-35 5° du Code de commerce.

- Les grosses réparations de l'article 606 du Code civil (ainsi que toutes dépenses et honoraires y afférents) qui seraient rendus nécessaires de réaliser dans les Locaux Loués et/ou dans les biens dont ils dépendent en raison d'un non-respect par le Preneur de ses obligations au titre du Bail.

- Les grosses réparations de l'article 606 du Code civil (ainsi que toutes dépenses et honoraires y afférents) qui seraient rendus nécessaires de réaliser dans les Locaux Loués et/ou dans les biens dont ils dépendent en raison des conditions d'exploitation des Locaux Loués par le Preneur ou des aménagements y réalisés par ce dernier.

c) **Modalités de refacturation au Preneur des charges, impôts, taxes et redevances**

Les charges, taxes, impôts et dépenses visés au présent ARTICLE 13.6 - et listés en annexe seront acquittés par le Preneur de la façon suivante :

- le Preneur versera, en même temps que le loyer, une provision trimestrielle calculée le cas échéant *prorata temporis* ;
- le montant de cette provision sera basé sur les dépenses de l'année précédente et les dépenses prévisionnelles de l'année considérée ;
- le Bailleur pourra, en tout état de cause, ajuster en cours d'année le budget prévisionnel établi pour l'année et les provisions en résultant, s'il apparaissait que ce budget est inférieur à la réalité ;
- pour chaque exercice écoulé, les versements du Preneur seront réajustés en plus ou en moins à la reddition des comptes concernant le même exercice civil écoulé. Le Preneur s'engage à payer au Bailleur, à première demande de celui-ci, le solde des charges, des taxes, impôts et dépenses dans le cas où le montant définitif serait supérieur au montant payé par provision, dans les trente (30) Jours de la réception du solde par le Preneur. Dans le cas où le montant total des provisions serait supérieur au montant définitif des charges, taxes et impôts, la différence serait remboursée au Preneur par voie d'imputation sur le montant des charges dues au cours de l'année de régularisation ;
- enfin, au cas où un fonds de roulement serait demandé par le syndic ou le gestionnaire du Bien, celui-ci sera versé par le Preneur qui en fera l'avance.

Nonobstant ce qui précède, le Bailleur aura la faculté d'appeler directement auprès du Preneur le règlement de toutes charges, taxes, impôts et dépenses dus par le Preneur au titre du Bail.

A titre indicatif, pour la première année, le montant de la provision qui sera payée par le Preneur pour la première année du Bail sera notifié par le Bailleur au Preneur dans un délai de huit (8) Jours calendaires avant la date de mise à disposition des Locaux Loués.

Les charges, impôts, taxes et dépenses dues par le Preneur lui seront imputées au *prorata* des surfaces des Locaux Loués au sein du Bien (correspondant, d'un commun accord entre les Parties, à la surface exploitée par le Preneur), à l'exception le cas échéant des consommations de fluides visées à l'ARTICLE 13.6 -ci-dessous.

Lors du départ du Preneur, les charges, impôts, taxes et redevances devant être supportées par le Preneur conformément au Bail seront calculées *prorata temporis*, jusqu'à la libération effective des Locaux Loués et les provisions versées seront restituées après imputation de toute somme due au titre de la régularisation des charges.

13.7 - INTERETS DE RETARD

En cas de non-paiement à son échéance de toute somme due par le Preneur au Bailleur en vertu du Bail, le Bailleur pourra percevoir, de plein droit et sans formalité préalable, un intérêt de retard calculé au taux de Euribor 3 mois majoré de cinq cents (500) points de base par an à compter de la date d'échéance, tout mois commencé étant dû dans son intégralité, et ce indépendamment de tous dommages-intérêts et de l'éventuelle mise en jeu de la clause de résiliation du Bail.

13.8 - PENALITES DE RETARD

En cas de retard de paiement de toute somme due par le Preneur au Bailleur en vertu du présent Bail, une majoration de 10 % des sommes dues sera appliquée de plein droit et ce, indépendamment des intérêts de retard prévus à l'ARTICLE 13.7 -ci-dessus, de tous dommages-intérêts et de l'éventuelle mise en jeu de la clause de résiliation du Bail.

13.9 - GARANTIES D'EXECUTION DES OBLIGATIONS DU PRENEUR AU TITRE DU BAIL

En garantie de l'exécution par le Preneur de ses obligations, ce dernier versera au Bailleur, à la Date de Prise d'Effet du Bail et à titre de dépôt de garantie, une somme correspondant à un trimestre du montant du loyer hors taxes et hors charges, soit un montant de CINQUANTE NEUF MILLE QUATRE CENT SOIXANTE SIX EUROS ET QUARANTE SEPT CENTIMES (59.466,47 €).

Ce dépôt de garantie, remis à titre de nantissement dans les termes des articles 2355 et suivants du Code civil :

- ne sera pas productif d'intérêts au profit du Preneur ;
- bénéficiera de plein droit aux propriétaires successifs des Locaux Loués et à tout cessionnaire du Bailleur ;
- pourra être utilisé par le Bailleur en une ou plusieurs fois ;
- sera réajusté de plein droit triennalement, dans les dix (10) Jours à compter de la date anniversaire de la Prise d'Effet du Bail, de telle sorte qu'après chaque indexation, il corresponde à un trimestre de loyer hors taxes et hors charges ;
- sera restitué au Preneur après déménagement, remise des clés, justification par le Preneur de l'acquittement de ses contributions, taxes, droits quelconques, exécution des réparations à sa charge, déduction faite éventuellement de toutes sommes qui seraient dues au Bailleur à quelque titre que ce soit, en ce compris les frais de remise en état des Locaux Loués et/ou du Bien ;
- ne sera pas compensable par le Preneur avec tout ou partie de ses obligations au titre du Bail et notamment avec le dernier terme du loyer ;
- restera acquis au Bailleur à titre de première indemnité sans préjudice de toute indemnisation complémentaire, en cas de résiliation judiciaire du Bail ou d'acquisition de la clause résolutoire du Bail.

En cas de procédure collective à l'encontre du Preneur, le dépôt de garantie restera acquis de plein droit au Bailleur par compensation de toute créance antérieure au jugement en exécution du présent Bail, sans préjudice de toute indemnisation complémentaire, s'il y a lieu. En cas de poursuite du Bail lors d'une procédure collective, le Preneur ou son successeur sera tenu de procéder immédiatement à la reconstitution dudit dépôt de garantie, sous la sanction de la clause résolutoire du Bail.

13.10 - IMPUTATION DES PAIEMENTS

Par dérogation expresse aux articles 1342-10 et 1343-1 du Code civil, l'imputation des paiements effectués par le Preneur sera faite par le Bailleur dans l'ordre suivant :

- frais de recouvrement et de procédure ;

- dommages et intérêts ;
- intérêts de retard ;
- réajustement du dépôt de garantie ;
- créances de loyers, charges, impôts, taxes et indemnités d'occupation : il est précisé qu'en ce qui concerne ce poste, l'imputation des échéances sera faite dans l'ordre choisi par le Bailleur ;
- provisions sur charges.

En cas de résiliation judiciaire ou d'expulsion, le dépôt de garantie et les Loyers payés d'avance, s'il y en a, demeureront acquis au Bailleur à titre d'indemnité, sans préjudice de plus amples dommages et intérêts que le Bailleur se réserve de réclamer.

ARTICLE 14 - CHARGES ET CONDITIONS DU BAIL

Le présent Bail est consenti et accepté sous les charges et conditions ordinaires et de droit et sous celles qui suivent.

14.1 - JOUISSANCE DES LOCAUX LOUES

Le Preneur prendra les Locaux Loués dans l'état où ils se trouvent à la Date de Prise d'Effet de la Durée du Bail sans qu'il ne puisse faire une quelconque réclamation au Bailleur ni exiger de ce dernier aucun travaux ou mise aux normes, de quelque nature que ce soit, ni lors de la prise de possession des Locaux Loués, ni pendant toute la durée du Bail

Le Preneur prendra toutes les précautions nécessaires pour que l'exercice de ses activités ne puisse nuire en quoi que ce soit à l'entretien, à la tranquillité, au bon aspect et à la bonne tenue des Locaux Loués et du Bien. Le Preneur supportera toute responsabilité à ce sujet.

Le Preneur s'engage à :

- s'abstenir d'introduire et d'utiliser dans les Locaux Loués, dans le Bien et sur les emplacements de stationnement des matières inflammables, explosives, corrosives, dangereuses pour la sécurité des personnes, des Locaux Loués et du Bien ;
- veiller, lors de l'entrée dans les lieux et pendant toute la durée du Bail, à n'effectuer aucune installation pouvant gêner l'accès des entreprises aux installations de chauffage, de ventilation et de conditionnement d'air (CVC), trappes de visite et de plomberie, siphons de vidange, robinets d'arrêt et compteurs, tuyauteries d'eau, de chauffage central, d'évacuation des eaux ou autres ;
 - ne jamais charger les planchers d'un poids supérieur à 350 kg/m² ;
 - à ne procéder dans les Locaux Loués à aucune vente publique de meubles ou autres objets ;
 - afin de préserver le standing du Bien et de permettre sa fréquentation dans les meilleures conditions, ne rien entreposer, même momentanément, sur les emplacements de stationnement et dans les parties communes : sanitaires, couloirs, paliers, coursives, trottoirs ou locaux techniques. Les livraisons ne pourront être

effectuées que par l'accès prévu à cet effet ;

- laisser en permanence toutes les sorties de secours et toutes les places de stationnement, notamment celles réservées aux personnes handicapées, dégagées de tout meuble ou objet quelconque ;
- veiller à la bonne tenue de son personnel et de ses visiteurs.

14.2 - ENTRETIEN ET REPARATION DES LOCAUX LOUES

Le Preneur devra, pendant toute la durée du Bail, de ses renouvellements et de son occupation, maintenir l'intégralité des Locaux Loués ainsi que les aménagements, installations, améliorations et embellissements effectués par lui et ayant la nature d'immeuble par destination, en parfait état de propreté, d'entretien, de réparation, de fonctionnement, d'accessibilité et de sécurité, de quelque nature que ce soit, à l'exception des réparations limitativement énumérées à l'article 606 du Code civil.

A cet égard, le Preneur supportera notamment, à ses frais et sous sa responsabilité :

- le remplacement, la réparation, et/ou l'entretien en parfait état des revêtements des sols ou muraux (notamment les joints, moquettes, nettoyage des taches, des brûlures, déchirures, trous ou décollements), murs (notamment la réfection de la peinture), plafonds, serrures, portes, fenêtres, volets roulants, vitrages qui pourraient recouvrir certaines parties des Locaux Loués, le remplacement à performance énergétique équivalente des installations électriques, ascenseurs, robinetterie, appareils sanitaires, chauffage, conduits, canalisations, même si de tels remplacement, réparation et/ou entretien étaient occasionnées par la vétusté (sauf si les réparations occasionnées par la vétusté nécessitent la réalisation de grosses réparations limitativement énumérés à l'article 606 du Code civil) et/ou la force majeure ;
- l'entretien et le remplacement au besoin, sous son entière responsabilité, de toutes installations personnelles.

Dans tous les cas, le Preneur restera responsable des conséquences (notamment frais de réparations, dégâts de toutes espèces ainsi qu'éventuels excédents de consommation) qui pourraient résulter de l'exécution ou de la non-exécution des réparations lui incombant et/ou de dégradations résultant de son fait, du fait de son personnel ou de ses visiteurs.

Le Preneur souscrira auprès d'organismes agréés et notoirement connus :

- des contrats annuels de maintenance et d'entretien des Locaux Loués et de leurs installations et équipements (des installations électriques, de la ventilation, de la climatisation, du chauffage, des extincteurs et du réseau d'incendie, etc.) ;
- des contrats annuels de vérification de tous équipements et installations des Locaux Loués qui nécessitent un contrôle périodique (les installations électriques, la ventilation, les extincteurs et réseau d'incendie, etc.).

Le Preneur se conformera aux prescriptions de ces organismes et maintiendra les contrats en cours pendant toute la durée du Bail, et ce à ses frais et charges exclusifs tel qu'il résulte de l'inventaire de charges.

Pour sa part, le Bailleur souscritra les contrats annuels de maintenance, d'entretien et de vérification se rapportant au Bien (hormis les Locaux Loués) et aux installations et équipements collectifs du Bien (ex. les ascenseurs). Le Preneur en supportera le coût dans les conditions de l'ARTICLE 13.6 -et se conformera aux prescriptions de ces contrats.

Le Bailleur se réserve le droit de vérifier, et après un préavis de 72h, à tout moment, le parfait état d'entretien et de réparation des Locaux Loués et du Bien. Le Preneur laissera le Bailleur, son représentant ou son architecte et tous autres entrepreneurs pénétrer dans les Locaux Loués et les visiter pour constater leur état toutes les fois que cela paraîtra utile, aux heures d'ouverture desdits Locaux Loués et en présence d'un représentant du Preneur. Il devra également laisser faire tous travaux nécessaires et laisser pénétrer dans les Locaux Loués toutes entreprises ayant à effectuer tous travaux jugés utiles par le Bailleur.

En cas d'inobservation par le Preneur des obligations à sa charge (réalisation des travaux, entretien et maintenance), le Bailleur aura la faculté, quinze (15) Jours après notification restée sans effet, de faire exécuter l'obligation méconnue par toute entreprise de son choix aux frais charges, risques et périls du Preneur.

Le Preneur s'engage à tenir à la disposition du Bailleur et à les communiquer au Bailleur à première demande de sa part les actes suivants :

- tous les contrats souscrits par le Preneur dans le cadre de la gestion technique ainsi que les qualifications professionnelles des entreprises concernées,
- les rapports de visites périodiques réglementaires réalisées par un organisme agréé,
- un bilan annuel des investissements réalisés sur les Locaux Loués ; ainsi que
- tous autres documents (avis, reçus, registres) relatifs à la gestion technique des Locaux Loués.

En cas de fermeture de toute ou partie des Locaux Loués pendant la durée des travaux réalisés par le Preneur dans le cadre du respect de ses obligations ci-dessus, une telle fermeture n'entraînerait ni la résiliation du Bail, ni la réduction ou suppression des charges financières auxquelles le Preneur est tenu en vertu du présent Bail.

14.3 - TRAVAUX ET AMENAGEMENTS DU PRENEUR

Le Preneur prend l'engagement de ne faire dans les Locaux Loués aucune démolition, aucun percement de mur, de plancher et de façade, aucun changement de distribution, aucune modification des installations techniques de base, aucune construction et de façon générale aucune modification susceptible d'altérer la performance énergétique du bâtiment sans l'autorisation expresse et écrite du Bailleur et l'obtention des autorisations administratives ou autres éventuellement nécessaires.

Avant tout début de travaux excédant les travaux d'entretien courant réalisés en cours de Bail, le Preneur devra adresser au Bailleur un dossier comprenant :

- un descriptif des travaux et équipements prévus (pièces écrites et pièces graphiques) ;

- un calendrier des travaux ;
- un dossier de sécurité (si nécessaire) ; et
- un projet de demande d'autorisation administrative (si nécessaire).

Ces documents devront être établis par un maître d'œuvre préalablement agréé par le Bailleur et, si nécessaire, validés par un contrôleur technique.

Le Preneur supportera seul toutes les conséquences financières des dommages pouvant découler des travaux qu'il réalisera et indemnisera le Bailleur de tout préjudice que celui-ci pourrait subir du fait desdits travaux, et ce même si les travaux ou les entreprises ont été approuvés par le Bailleur.

Les travaux ne pourront être engagés qu'après l'envoi de ce dossier et sous réserve de l'accord exprès du Bailleur, lequel ne pourra refuser son accord que pour des motifs justifiés. Ce dernier s'oblige à se prononcer sur le dossier transmis dans un délai de trente (30) Jours, le défaut de réponse du Bailleur dans le délai précité valant refus de la réalisation des travaux.

Le Preneur devra, en fonction de la nature des travaux envisagés, souscrire ou faire souscrire les assurances constructions idoines. Le cas échéant :

- une assurance tous risques chantier (T.R.C.) portant sur l'intégralité des travaux neufs et comportant une extension de couverture incluant les dommages aux existants ainsi que la responsabilité civile Maître d'ouvrage pour les dommages causés aux tiers du fait de l'exécution des travaux, pour des montants appropriés.

- Dans le cas où les Travaux et aménagements du Preneur relèveraient du champ d'application de la loi n°78-12 du 4 Janvier 1978, le Preneur devra souscrire les polices d'assurance suivantes :

- ✓ une assurance dommages-ouvrage (D.O.), s'il effectue des travaux affectant le gros œuvre, et ce conformément à l'obligation édictée par la Loi 78-12 du 4 janvier 1978 avec une extension de couverture incluant la garantie de bon fonctionnement des biens d'équipement, les dommages immatériels et les dommages aux existants, pour des montants appropriés ;

- ✓ une assurance Responsabilité Civile Maître d'Ouvrage (R.C.M.O) tant pour son compte que pour le compte du Bailleur, et couvrant les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile pouvant incomber au Preneur ou au Bailleur du fait des travaux et de leur qualité de maître de l'ouvrage du fait de la survenance de dommages corporels, matériels ou immatériels causés aux tiers. Il est précisé qu'au titre de cette police, Preneur et Bailleur sont considérés comme tiers entre eux ;

- ✓ une police d'assurance Responsabilité Civile « Constructeur Non Réalisateur » selon l'obligation qui lui en est faite au titre de l'article L. 242-1 et L 242-2 du Code des assurances ;

Au titre de ces polices, le Preneur est, seul, responsable du paiement des primes afférentes et ne peut en demander le remboursement au Bailleur.

Le montant et les plafonds des garanties d'assurances souscrites par le Preneur ne constitueront en aucun cas la limite de ses engagements vis-à-vis du Bailleur ou une cause d'exonération à son encontre. Le Preneur demeure ainsi redevable des dommages qui lui seraient imputables et dont les conséquences financières ne seraient pas, en tout ou partie, prises en charge au titre des polices ou des garanties d'assurances qu'il aura

souscrites (y compris au titre des franchises restant à la charge du Preneur, de clauses de non garantie ou d'exclusions de garantie).

Le démarrage des travaux du Preneur est subordonné à la transmission préalable au Bailleur des attestations justifiant de la souscription des assurances précitées et du paiement des primes.

Le Preneur devra réaliser ou faire réaliser ses travaux en se conformant à la législation et à la réglementation en vigueur ainsi qu'aux règles de l'art, en employant de bons matériaux et en respectant les documents approuvés par le Bailleur.

Ces travaux ne devront entraîner aucune gêne pour, le cas échéant, les autres occupants du Bien et pour les occupants des immeubles voisins.

Les travaux devront être exécutés :

- par des entreprises qualifiées et expérimentées ayant souscrit des assurances adéquates pour des montants appropriés par rapport au chantier ; et
- sous la responsabilité du maître d'œuvre du Preneur, afin que celui-ci puisse s'assurer de la conformité des travaux avec les documents approuvés. Les frais et honoraires du maître d'œuvre seront intégralement supportés par le Preneur.

En surplus de toutes les obligations légales et réglementaires incombant au preneur pour la réalisation de ses travaux, il est précisé que la supervision des travaux pourra, si le Bailleur l'estime nécessaire, être effectuée par un bureau de contrôle dont les frais et honoraires seront intégralement supportés par le Preneur.

Le Preneur devra fournir, après exécution des travaux, les plans de récolement des ouvrages exécutés et, le cas échéant, le rapport final du bureau de contrôle.

Le Preneur garantira le Bailleur de toute responsabilité que celui-ci pourrait encourir vis-à-vis de toute personne, à raison des dommages corporels, matériels ou immatériels consécutifs qui pourraient être directement ou indirectement provoqués par les travaux du Preneur.

En cas de survenance de dommages de la nature de ceux visés par les articles 1792, 1792-2 et 1792-3 du Code civil, même si leur survenance a lieu pendant la période de un an de garantie de parfait achèvement prévue par l'article 1792-6 du Code civil, le Preneur ou ses ayants-droits devront en faire la déclaration à l'assureur émetteur de la police « Dommages-Ouvrages » conformément au paragraphe A, 2° du chapitre « Obligations Réciproques des Parties » de l'annexe II de l'article A 243-1 du Code des assurances.

Le Preneur est tenu de prendre en charge, avec l'accord exprès du Bailleur et de ses assureurs, toutes les mesures conservatoires nécessaires pour ne pas aggraver l'étendue des dommages constatés, que les dommages trouvent ou non leur cause dans des travaux exécutés par le Preneur, même s'il n'en résultait aucun dégât apparent. Il est ici précisé que si le désordre n'est pas consécutif aux travaux du Preneur, les travaux de réparation resteront à la charge du Bailleur.

De plus, le Preneur sera dans l'obligation de laisser libre accès au Bailleur, ses assureurs ainsi que les Experts missionnés par ces derniers. Il lui appartiendra de déplacer à ses frais, ses biens ou tout équipement ou installation dont l'enlèvement serait

nécessaire pour les réparations de toute nature (fuite, fissure) ou les recherches des causes des sinistres.

Le Preneur devra informer le Bailleur de l'avancement des réparations jusqu'à leur réception.

14.4 - TRAVAUX DU BAILLEUR

Par dérogation à l'article 1724 du Code civil, le Preneur devra supporter, et ce sans indemnité de la part du Bailleur ou diminution du loyer ou des charges, quels qu'en soient les inconvénients ou la durée, même s'ils excèdent vingt-et-un (21) Jours et même s'ils ne relèvent pas de l'urgence, tous types de travaux (même de construction nouvelle) que le Bailleur jugera nécessaire de faire exécuter.

Le Bailleur devra informer le Preneur des travaux non urgents dans un délai de 8 jours calendaires avant le début de ces travaux.

Par dérogation à l'article 1723 du Code civil, le Preneur devra supporter sans indemnité de la part du Bailleur toutes les modifications que le Bailleur jugera nécessaire d'apporter à l'aspect intérieur et/ou extérieur de du Bien.

Le Preneur devra déposer, à ses frais et sans délai, toute installation quelconque dont l'enlèvement serait nécessaire pour l'exécution de travaux que le Bailleur jugera nécessaire de faire exécuter.

Le Preneur devra supporter, à ses frais, toute modification d'arrivée de ses branchements, de remplacement de ses compteurs ou toute transformation de ses installations intérieures pouvant être exigées par les compagnies distributrices ou chargées de l'entretien de la distribution des eaux, de l'électricité, du téléphone, du chauffage, de la climatisation ou autre installation et de laisser traverser les Locaux Loués par toute canalisation ou conduit qui deviendrait nécessaire.

Conformément à l'article L.145-40-2 du Code de commerce, sera fourni par le Bailleur au plus tard le jour de la prise d'effet du bail, un état prévisionnel des travaux que le Bailleur envisage de réaliser dans les trois (3) années suivant la Date de Prise d'Effet de la Durée du Bail, accompagné d'un budget prévisionnel. Il est précisé qu'aucun état récapitulatif des travaux réalisés dans les trois (3) dernières années ne peut être annexé aux présentes, le Bien étant en cours de construction.

Tous les trois (3) ans, dans le délai de deux (2) mois à compter de chaque échéance triennale, un état prévisionnel et récapitulatif sera communiqué au Preneur.

Le Preneur déclare qu'il a consenti à prendre à bail les Locaux Loués dans les conditions prévues au présent Bail, au regard de la configuration et de la nature des Locaux Loués et du Bien conformément à la Notice Descriptive et Plans du Bien annexés aux présentes.

En conséquence et pendant toute la durée du Bail, le Preneur ne pourra se prévaloir de l'état prévisionnel et du budget prévisionnel susmentionnés pour quelque cause que ce soit, notamment pour exiger du Bailleur ou de ses mandataires la réalisation de travaux, remettre en cause son consentement au présent Bail ou contester le paiement de charges.

En particulier, le Bailleur reste libre de réaliser ou non les travaux mentionnés dans ledit état prévisionnel, de réaliser des travaux complémentaires, de différer ou de renoncer à leur réalisation, ou encore de les modifier ou de les réaliser à des conditions, notamment financières, autres que celles figurant dans le budget prévisionnel, et ce sans l'accord du Preneur, ce que ce dernier reconnaît et accepte, cet état et ce budget étant communiqués à titre informatif et prévisionnel uniquement.

14.5 - AUTORISATIONS ADMINISTRATIVES – MISES EN CONFORMITE

Le Preneur :

- n'entreprendra pas dans les Locaux Loués une activité et/ou des travaux soumis à autorisations et/ou déclarations administratives sans les avoir préalablement obtenues ;

- fera son affaire personnelle de toutes les formalités et autorisations nécessaires à son activité ;

- communiquera au Bailleur, à première demande de sa part, les pièces justificatives de toutes les autorisations et/ou déclarations de même que du respect par le Preneur de toutes obligations ou prescriptions prévues par lesdites autorisations et/ou déclarations ;

- acquittera toutes sommes, redevances, taxes et autres droits liées à ces autorisations et/ou déclarations.

Le défaut d'obtention, la suspension, le retrait ou la caducité des autorisations nécessaires à l'exercice de l'activité du Preneur et/ou à la réalisation par lui de travaux dans les Locaux Loués ne pourra remettre en cause l'exécution du présent Bail et ne pourra entraîner une quelconque réclamation ou recours du Preneur ou responsabilité du Bailleur.

Si le Preneur ou le Bailleur se voyait ordonner la fermeture provisoire ou définitive des Locaux Loués du fait du Preneur, une telle fermeture n'entraînerait ni la résiliation du Bail, ni la réduction ou suppression des charges financières auxquelles le Preneur est tenu en vertu du présent Bail, et ce sans préjudice du droit réservé au Bailleur de mettre fin au contrat de Bail pour défaut d'exploitation des Locaux Loués.

Le Preneur devra également exécuter et supporter, à ses frais et charges exclusifs, tous travaux de sécurité et/ou de mise en conformité des Locaux Loués (*à l'exception des travaux limitativement énumérés à l'article 606 du Code civil*) et toutes démarches qui pourraient être prescrits par :

- toute réglementation et/ou législation en vigueur ou à venir de quelque nature que ce soit (*ex. protection incendie, police, environnement, voirie, salubrité, hygiène, santé, sécurité, travail, amiante*) ; et/ou

- l'autorité compétente en vertu de toute réglementation et/ou législation en vigueur ou à venir ;

- tout règlement applicable ou qui sera applicable au Bien (*règlement intérieur, règlement de jouissance, règlement de copropriété, état descriptif de division en volume, etc.*) qui lui a été remis ou qui lui sera remis dès son adoption en main propre par le Bailleur.

Le Bailleur précise que le Bien est soumis à la réglementation applicable aux établissements recevant du public (ERP) définie aux articles R.123-2 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, de type W et de 4ème catégorie.

En conséquence, le Preneur s'engage à respecter toutes les obligations administratives ou autres, au titre de la réglementation applicable aux établissements recevant du public de telle sorte que le Bailleur ne puisse en aucune manière être inquiété ou recherché à ce sujet pendant toute la durée du Bail et de ses éventuels renouvellements.

En particulier, le Preneur se conformera à toutes les recommandations et prescriptions de la commission consultative départementale de sécurité et d'accessibilité et exécutera à ses frais, et sans aucun recours contre le Bailleur, tous travaux (*à l'exclusion des travaux limitativement énumérés à l'article 606 du Code civil*) qui pourraient être exigés dans les Locaux Loués à cet égard pendant la durée du Bail et de ses éventuels renouvellements.

A cet effet, le Preneur devra communiquer au Bailleur tous les procès-verbaux de la commission consultative départementale de sécurité et d'accessibilité, dans le mois qui suit l'établissement desdits procès-verbaux.

Le Preneur s'engage à réaliser dans les six (6) mois, tous travaux (*à l'exclusion des travaux limitativement énumérés à l'article 606 du Code civil*) ou prescriptions qui pourraient être exigés par la commission consultative départementale de sécurité et d'accessibilité, pendant toute la durée du Bail et de ses éventuels renouvellements.

14.6 - REGLEMENT(S) D'ORGANISATION COLLECTIVE

Le **PRENEUR** devra se conformer, à tout règlement intérieur ou cahier des charges applicables aux locaux loués, qui pourraient s'appliquer aux locaux loués pendant le cours du Bail. Pour ce faire, le **BAILLEUR** devra en cours de bail communiquer au **PRENEUR** tout règlement ou cahier des charges qui pourrait être adopté.

14.7 - GARNISSEMENT

Jusqu'à la date d'expiration ou de résiliation du Bail, le Preneur devra garnir et tenir constamment garnis les Locaux Loués de matériel, mobilier et marchandises en quantité et valeur suffisantes pour répondre et servir à toute époque de garantie au Bailleur du paiement du loyer et de l'ensemble des accessoires et obligations du présent Bail. A défaut, le Bail serait résilié si bon semble au Bailleur.

Le Preneur devra tenir les Locaux Loués constamment en activité les jours ouvrables.

14.8 - VISITES DES LOCAUX LOUES

Si un événement susceptible d'entraîner des conséquences dommageables nécessite l'accès aux Locaux Loués et que le Preneur n'est pas en mesure de permettre l'accès aux Locaux Loués, le Bailleur est expressément autorisé à faire ouvrir les portes par un serrurier dont la rémunération devra être remboursée par le Preneur.

Dès que congé aura été donné, et au moins pendant les six (6) derniers mois de jouissance du Bail ou de ses renouvellements, et encore en cas de mise en vente des Locaux Loués (en tout ou partie), le Preneur devra laisser visiter les Locaux Loués par

le ou les représentants du Bailleur et les candidats acquéreurs ou locataires, chaque jour aux heures d'ouverture.

Le Preneur souffrira l'apposition d'écriteaux ou d'affiches aux emplacements convenant au Bailleur relatifs à la vente ou à la location des Locaux Loués. Ces écriteaux et affiches ne devront toutefois pas gêner l'exploitation des Locaux Loués par le Preneur.

14.9 - ABONNEMENTS – FLUIDES

Le Preneur fait son affaire personnelle de l'obtention des fluides et alimentations des Locaux Loués et conclura, à ses frais, les contrats d'abonnements directement avec les fournisseurs de son choix, notamment pour ce qui concerne les télécommunications (*téléphone, internet, etc.*), l'électricité et l'eau.

Le Preneur devra payer ses consommations d'eau, d'électricité et autres fluides suivant les indications des compteurs s'il en existe, ainsi que la location desdits compteurs.

Le cas échéant, en cas de modification de l'installation ou de dysfonctionnement des compteurs, les consommations de fluides seront imputées au Preneur au prorata des surfaces des Locaux Loués au sein du Bien, sous déduction le cas échéant des surfaces louées au(x) preneur(s) qui feraient l'objet d'une facturation au réel.

Le Preneur ne pourra prétendre à aucune diminution de loyer ou indemnité en cas de suppression temporaire ou de réduction des services collectifs.

Le Preneur ne pourra rendre le Bailleur responsable et renonce à tous recours contre ce dernier en cas d'infiltrations provenant des conduites d'eau, du sol, du sous-sol, de l'humidité ou de toute autre cause, sauf si ces infiltrations proviennent d'une défaillance prouvée du Bailleur.

14.10 - PLAQUES ET ENSEIGNES

Le Preneur pourra :

*se signaler sur le totem situé à l'entrée de l'ensemble immobilier s'il en est installé un,

* En l'absence de totem, il pourra apposer sa plaque ou son enseigne à l'entrée de l'ensemble immobilier avec l'accord préalable du Bailleur, et ce sous réserve de toute autorisation administrative que le Preneur devra obtenir.

* apposer une vitrophanie sur les fenêtres des locaux loués avec l'accord préalable du Bailleur, et ce sous réserve de toute autorisation administrative que le Preneur devra obtenir.

En cas d'autorisation accordée par le Bailleur, les frais d'installation de toute plaque ou enseigne devront être supportés par le Preneur qui devra également obtenir, à ses frais et sous sa responsabilité exclusive, toute autorisation administrative requise et régler toutes taxes et redevances qui pourraient être dues au titre de la (des) plaque(s) et enseigne(s) installée(s).

14.11 - RESTITUTION DES LOCAUX LOUES – ACCESSION EN FIN DE BAIL

Avant sa sortie, le Preneur sera tenu d'effectuer toutes réparations lui incombant afin que les Locaux Loués soient restitués dans le même état que celui dans lequel ils se trouvaient à la date de mise à disposition des Locaux Loués tel que décrit dans l'Etat des Lieux d'Entrée visé à l'ARTICLE 10.4 -ci-dessus.

Avant de déménager, le Preneur devra, préalablement à tout enlèvement des mobiliers et matériels, (i) avoir acquitté la totalité des sommes dues aux termes du Bail et notamment tous les impôts et charges, (ii) avoir accompli toutes les démarches nécessaires pour avertir l'administration fiscale de son déménagement, et (iii) en justifier au Bailleur et lui communiquer sa nouvelle adresse.

Après complet déménagement du Preneur et avant restitution des clés, un état des lieux de sortie sera dressé contradictoirement entre les Parties, ou, à défaut d'accord en elles, par Commissaire de Justice à frais partagés.

Cet état des lieux de sortie sera comparé au procès-verbal de la mise à disposition des Locaux Loués valant Etat des Lieux d'Entrée visé à l'ARTICLE 10.4 - ci-dessus. Au cas où le Preneur ne serait pas présent au jour et heure prévus pour l'état des lieux de sortie, celui-ci pourra être établi, si bon semble au Bailleur, par l'huissier présent qui pourra se faire assister d'un serrurier pour pénétrer dans les Locaux Loués.

Si des réparations ou travaux s'avéraient nécessaires :

- le Preneur devra, dans les quinze (15) Jours de la notification des devis établis à la demande du Bailleur, donner son accord sur lesdits devis. Si le Preneur ne manifeste pas son intention dans le délai précité, les devis seront réputés agréés et le Bailleur pourra les faire exécuter par des entreprises de son choix, en imputant le montant au Preneur, notamment sur le dépôt de garantie ;

- le Preneur sera, à compter de son départ et jusqu'à la remise en parfait état des Locaux Loués, redevable envers le Bailleur d'une indemnité journalière payable à semaine échue égale à une (1) fois et demi le dernier loyer journalier TTC en cours, augmenté des charges et taxes de toute sorte, le tout calculé sur une base journalière, et ce sous réserve du droit réservé au Bailleur d'obtenir en outre la réparation de tout préjudice complémentaire.

Tous les travaux, embellissements, aménagements, améliorations, installations et constructions quelconques, ainsi que, le cas échéant, ceux qui pourraient être imposés par des dispositions législatives ou réglementaires, réalisés par le Preneur en cours de Bail, deviendront, en fin de Bail, la propriété du Bailleur sans qu'aucune indemnité ne soit due au Preneur. Toutefois, le Bailleur aura la faculté d'exiger, en totalité ou en partie, y compris pour les travaux qu'il aurait autorisés et aux frais du Preneur, la remise en l'état initial à la Date de Prise d'Effet du Bail des Locaux Loués.

Le Preneur devra faire son affaire, au terme du Bail, de la résiliation des contrats de location qu'il aurait pu souscrire pour ses installations spécifiques.

ARTICLE 15 - ASSURANCES

Les Locaux Loués ainsi que les responsabilités respectives du Bailleur et du Preneur seront assurés conformément aux stipulations visées ci-après.

15.1 - ENGAGEMENTS DU BAILLEUR

Le Bailleur fera garantir auprès d'une ou plusieurs compagnies d'assurances notoirement solvables :

- les Locaux Loués, en valeur à neuf, y compris tous agencements et

installations considérés comme immeuble par nature ou destination, installations attachées au fond à perpétuelle demeure au sens de l'article 525 du Code civil, équipements et installations en place à la Date de Prise d'Effet de la Durée du Bail, y compris les honoraires de l'architecte constructeur notamment contre les risques suivants : l'incendie, la foudre, les explosions, les dommages électriques, la chute et/ou chocs d'appareils de navigation aérienne, parties d'appareils ou objets tombant de ceux-ci, le choc de véhicules terrestres, les ouragans, tempêtes, trombes, tornades, cyclones, grêle, ainsi que le poids de la neige sur les toitures, les grèves, émeutes, mouvements populaires, les actes de vandalisme, malveillance, sabotage, les attentats, les dégâts des eaux, le bris de glaces, les catastrophes naturelles, le recours des voisins et des tiers, les pertes de loyers suite à un événement garanti, les frais de déblais, démolition, enlèvement, transport à la décharge, étaievements, échafaudage rendus nécessaires pour la remise en état des lieux, les honoraires d'experts à concurrence du barème de l'Union Professionnelle des Experts, les pertes de loyer, ainsi que toutes autres garanties que le Bailleur jugera nécessaire de souscrire ;

- les conséquences pécuniaires de sa responsabilité civile à raison des dommages corporels, matériels et immatériels causés à des tiers du fait des Locaux Loués (des bâtiments, agencements, installations et équipements), de sa qualité de propriétaire non occupant, ainsi que des activités du personnel attaché au service du Bien.

15.2 - ENGAGEMENTS DU PRENEUR

A la Date de Prise d'Effet du Bail, le Preneur aura fait garantir en valeur à neuf, auprès d'une ou plusieurs compagnies d'assurances notoirement solvables :

- les meubles, objets mobiliers, matériels, marchandises entreposés ainsi que toutes les installations, équipements et embellissements exécutés ou non à ses frais dans les Locaux Loués qu'il occupe, notamment contre les risques suivants : l'incendie, la foudre, les explosions, les dommages électriques, la chute et/ou chocs d'appareils de navigation aérienne, parties d'appareils ou objets tombant de ceux-ci, le choc de véhicules terrestres, les ouragans, tempêtes, trombes, tornades, cyclones, grêle, ainsi que le poids de la neige sur les toitures, les grèves, émeutes, mouvements populaires, les actes de vandalisme, malveillance, sabotage, les attentats, les dégâts des eaux, les catastrophes naturelles, les bris de glace, la privation de jouissance, le recours des voisins et des tiers, les frais de déblais, démolition, enlèvement, transport à la décharge, étaievements, échafaudage rendus nécessaires pour la remise en état des lieux, les honoraires d'experts à concurrence du barème de l'Union Professionnelle des Experts, et les pertes d'exploitation de son activité, dont celles qui résulteraient de mesures sanitaires contraignantes adoptées par les pouvoirs publics.

Il pourra souscrire à sa convenance des garanties complémentaire afin de couvrir les biens contre tous autres risques.

- Les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile pouvant lui incomber à raison des dommages corporels, matériels et immatériels causés aux tiers du fait notamment de son activité, de ses matériels et marchandises et des personnes dont il est civilement responsable.

Ces polices seront maintenues en vigueur durant toute la durée du Bail et de ses éventuels renouvellements.

15.3 - OBLIGATIONS DU PRENEUR RELATIVES AUX ASSURANCES

15.3.1. Obligations relatives aux assurances souscrites par le Bailleur.

Le Preneur s'engage à communiquer au Bailleur, à la souscription et en cours de Bail, tous éléments susceptibles de modifier la destination des Locaux Loués ou simplement d'aggraver le risque et de modifier le taux de prime applicable aux Locaux Loués.

Le Preneur n'en demeurera pas moins tenu de laisser libre accès aux Locaux Loués aux assureurs du Bailleur afin de leur permettre une bonne appréciation des risques à couvrir.

Les primes payées par le Bailleur au titre des assurances qu'il a souscrites seront traitées comme des charges et seront remboursées par le Preneur et notamment par provision. Toute surprime appliquée par les assureurs du Bailleur et/ou par les assureurs des autres locataires, pour aggravation de risque, sera intégralement supportée par le Preneur.

Si une règle proportionnelle est appliquée, en cas de sinistre, à l'indemnité que doit toucher le Bailleur du fait de l'inobservation par le Preneur des conventions ci-dessus sur l'aggravation des risques, ce dernier sera tenu d'indemniser le Bailleur à concurrence du préjudice causé à celui-ci.

Le Preneur ne devra en aucun cas, rien faire ou laisser faire qui puisse détériorer les Locaux Loués et il s'oblige à informer immédiatement et par écrit, après qu'il en a eu connaissance, le Bailleur de toute atteinte qui serait portée à la propriété, de toutes dégradations ou détériorations qui viendraient à se produire dans les Locaux Loués, quand bien même il n'en subsisterait aucun dégât apparent, sous peine d'être tenu personnellement de lui rembourser le montant du préjudice direct ou indirect résultant pour le Bailleur de ce sinistre, ou d'être notamment responsable vis-à-vis de lui du défaut de déclaration en temps utile dudit sinistre à la compagnie d'assurances des Locaux Loués.

Le Preneur devra informer immédiatement, au plus tard dans les cinq (05) jours ouvrés, et par écrit le Bailleur de tout sinistre s'étant produit dans le Bien, quand bien même il n'en résulterait aucun dégât apparent, sous peine d'être tenu personnellement de lui rembourser le montant du préjudice direct ou indirect résultant pour le Bailleur de ce sinistre ou, d'être notamment responsable vis-à-vis de lui du défaut de déclaration en temps utile dudit sinistre à la compagnie d'assurances du Bien.

Le Preneur s'engage également à se conformer à toute décision prise par le Bailleur pour répondre à une modification technique légitimement demandée par les assureurs ou à leur recommandation.

15.3.2. Obligations relatives aux assurances souscrites par le Preneur

Le Preneur devra assumer la charge en totalité des primes des polices qu'il est

tenu de souscrire en vertu des stipulations ci-dessus.

Faute par le Preneur de souscrire, renouveler ou payer les primes des polices ci-dessus, le Bailleur se réserve le droit de souscrire les garanties nécessaires et/ou de faire procéder au règlement des primes, étant précisé qu'il pourra réclamer au Preneur le remboursement des primes ainsi avancées. En vue d'assurer l'exécution des stipulations qui précèdent, le Preneur devra adresser au Bailleur, à la date de mise à disposition des Locaux Loués, une copie des polices d'assurances reprenant les garanties demandées ci-dessus ainsi qu'une attestation d'assurance certifiant qu'il est à jour du paiement de ses primes.

Pendant la durée du Bail, il devra justifier de la validité de ses contrats, dans les cinq (5) Jours de toute demande du Bailleur par des attestations justifiant du paiement de ses primes.

En cas de sinistre, affectant les locaux loués, le Preneur devra déclarer à ses assureurs tout sinistre, quelle qu'en soit l'importance, même s'il n'en résulte aucun dégât apparent, et ce, dès qu'il en a connaissance et au plus tard dans les cinq (5) Jours.

En cas de détérioration des Locaux Loués résultant par exemple de vol, effraction, bris de glace, etc. (cette liste n'étant pas limitative), le Preneur s'engage à remettre les Locaux Loués en état et à en supporter le coût.

15.4 - RENONCIATION RECIPROQUE A RECOURS

Le Preneur et ses assureurs renoncent expressément en cas de sinistre à tous recours et actions quelconques contre le Bailleur et ses assureurs, soit du fait de la destruction totale ou partielle de ses matériels, meubles et objets, soit du fait de la privation de jouissance des Locaux Loués, soit du fait de toutes autres pertes ou dommages.

En contrepartie, le Bailleur et ses assureurs renoncent expressément en cas de sinistre à tous recours et actions quelconques contre le Preneur et ses assureurs, soit du fait de la destruction totale ou partielle des Locaux Loués, soit du fait de la privation de jouissance des Locaux Loués, soit du fait de toutes autres pertes ou dommages, cas de malveillance et de dol exceptés.

Par ailleurs, le Preneur et ses assureurs renoncent à tous recours en responsabilité ou réclamation contre le Bailleur et ses assureurs dans les cas suivants :

- vol, tentative de vol, tout autre acte délictueux ou toute voie de fait dont le Preneur pourrait être victime dans les Locaux Loués, le Bailleur n'assumant aucune obligation de surveillance. Le Preneur devra faire son affaire personnelle d'assurer comme il le jugera convenable la garde et la surveillance des Locaux Loués et de ses biens ;
- suppression, interruption ou mauvais fonctionnement des divers services communs et des éléments d'équipements communs (eau, électricité, ascenseur, réseaux informatiques etc.) ou toute autre nuisance provenant soit de la situation du Bien, de travaux ou de réparations, quelles qu'en soient, la cause, la nature et la durée, le Bailleur s'engageant de son côté à faire toute diligence pour faire rétablir le fonctionnement desdits équipements et la fourniture desdits fluides ;
- interruption, diminution ou irrégularité des activités de Preneur ou de la jouissance des Locaux Loués en raison de mesures contraignantes adoptées par les pouvoirs publics à des fins sanitaires.

Le Preneur ne pourra exiger du Bailleur et de ses assureurs aucune indemnité ni diminution de loyer et/ou de charges pour toutes interruptions ou irrégularités dans ses activités, équipements et services :

- en cas d'agissements générateurs de dommages de tous tiers en général, le Preneur renonçant notamment à tous recours contre le Bailleur sur le fondement de l'article 1719, alinéa 3 du Code civil ;
- en cas d'accidents survenant dans le Bien ou du fait du Bien pendant le cours du Bail, quelle qu'en soit la cause. Le Preneur devra donc prendre à son compte personnel et à sa charge entière, toute responsabilité civile en résultant à l'égard soit de son personnel, soit du Bailleur, soit des tiers, sans que le Bailleur puisse être inquiété ou poursuivi de son chef ;
- en cas de vice ou défaut du Bien, le Preneur renonçant particulièrement à se prévaloir des dispositions des articles 1719 et 1721 du Code civil ;
- en cas de gêne quelle qu'elle soit résultant de l'exécution des travaux de levée des réserves ou des travaux au titre des différentes garanties dues par les constructeurs, et ce quelle que soit la durée totale de ces travaux ;
- en cas de désordres résultant de l'état du sol et du sous-sol (présence de réseaux, nappes, excavations, massifs, etc.) et de tous éboulements et désordres qui pourraient en résulter par la suite ;
- en cas de désordres résultant de l'état du Bien et de tous désordres qui pourraient en résulter, qu'il s'agisse des immeubles par nature ou des immeubles par destination ;
- en cas de mesures contraignantes adoptées par les pouvoirs publics à des fins sanitaires ayant un impact sur l'activité du Preneur.

Enfin, le Preneur devra supporter, quelle que soit leur durée, tous travaux qui pourraient être exécutés sur la voie publique ou dans les immeubles voisins, alors même qu'il en résulterait une gêne pour la jouissance des Locaux Loués, sans recours contre le Bailleur notamment au titre d'une réduction du loyer et/ou des charges et/ou d'une indemnisation de quelque nature.

ARTICLE 16 - DESTRUCTION DES LOCAUX LOUES

Si les Locaux Loués venaient à être détruits en totalité, quelle que soit l'origine du sinistre, le présent Bail serait résilié de plein droit, sans indemnité de part ni d'autre et sans préjudice des droits de l'une des Parties contre l'autre si la destruction peut être imputée à cette dernière.

En cas de destruction partielle, l'article 1722 du Code Civil dispose que :

"Si, pendant la durée du bail, la chose louée est détruite en totalité par cas fortuit, le bail est résilié de plein droit ; si elle n'est détruite qu'en partie, le preneur peut, suivant les circonstances, demander ou une diminution du prix, ou la résiliation même du bail. Dans l'un et l'autre cas, il n'y a lieu à aucun dédommagement."

Par dérogation à ces dispositions, il est convenu qu'en cas de destruction partielle des locaux, c'est au BAILLEUR et non au PRENEUR qu'il appartiendra d'opter pour la poursuite du Bail, moyennant une réduction proportionnelle du loyer, ou pour sa résiliation.

Toutefois, si la destruction partielle est telle que le **PRENEUR** ne peut poursuivre ses activités sans gêne substantielle, elle sera assimilée à une destruction totale et le bail sera résilié de plein droit.

Pendant toute la durée de la remise en état des Locaux Loués partiellement détruits, le **PRENEUR** acquittera régulièrement un montant équivalent au dernier Loyer facturé, en principal et accessoires s'il en existe au prorata des surfaces utilisables.

Les indemnités d'assurances perte de loyers dues pour cette période au titre des surfaces inutilisables seront acquises au **BAILLEUR**.

A défaut d'accord entre les parties, la constatation du caractère totalement impropre ou non des Locaux Loués ou l'existence ou non d'une gêne substantielle de nature à rendre les Locaux Loués en totalité impropres ainsi que les surfaces utilisables et le calcul de la réduction de Loyer seront effectués par un expert choisi d'un commun accord par le **BAILLEUR** et le **PRENEUR**.

A défaut pour les Parties de nommer un tel expert dans les **vingt (20) jours** ouvrés suivant la date du sinistre, il sera procédé à cette désignation à la requête de la partie la plus diligente par le Président du Tribunal judiciaire du lieu de situation des Locaux Loués statuant en référé, les frais et honoraires de l'ordonnance étant supportés à parts égales entre le **BAILLEUR** et le **PRENEUR**, de même en ce qui concerne les honoraires de l'expert ainsi choisi ou désigné.

Ces dispositions s'appliqueront mutatis mutandis à défaut d'accord entre les parties sur la nature totale ou partielle du sinistre.

L'expert statuera en droit. Sa décision rendue en dernier ressort ne sera susceptible d'aucun recours.

Il fixera en accord avec les parties le montant de ses honoraires. Les frais et honoraires de l'expertise amiable seront avancés par moitié par chacune des Parties. Ils seront supportés à parts égales par le **PRENEUR** et le **BAILLEUR**.

En cas de poursuite du Bail, ce dernier continuera bien entendu à porter sur l'intégralité des Locaux Loués, sans pour autant porter atteinte au droit du Bailleur de faire exécuter les travaux de remise en état aux frais, risques et périls de qui il appartiendra.

En cas de destruction partielle ou totale des Locaux Loués, le Bailleur pourra engager la responsabilité du Preneur si la destruction peut être imputée à ce dernier, étant précisé que l'entier bénéfice des indemnités d'assurance perçues au titre des polices visées ci-dessus serait dans ce cas acquis au Bailleur.

ARTICLE 17 - CESSION DU BAIL – SOUS-LOCATION

17.1 - CESSION

Le Preneur ne pourra céder son droit au présent Bail, en totalité ou en partie, sans l'autorisation préalable et écrite du Bailleur, sous peine de nullité de la cession consentie et même de résiliation du présent Bail, si bon semble au Bailleur. Il est ici précisé que le Preneur ne pourra céder son droit au présent Bail indépendamment de son fonds de commerce, la cession isolée du droit au Bail étant prohibée.

Néanmoins, le **BAILLEUR** consent d'ores et déjà à ce que le **PRENEUR** puisse céder en tout ou partie son droit au bail, soit :

- au profit de l'AGENCE DE L'URBANISME DE L'ARTOIS (A.U.L.A.)
- ou, au profit, de tout autre preneur dès lors que l'intégralité des surfaces du bâtiment seront louées.

La cession par le Preneur de son droit au Bail à l'acquéreur de son fonds de commerce ne pourra intervenir qu'après agrément préalable et écrit du Bailleur quant au cessionnaire, lequel agrément ne pourra être refusé que pour motif sérieux et légitime.

Toute cession sera constatée par acte notarié ou sous seing privé auquel le

Bailleur sera appelé à participer. Le projet de cession sera porté à la connaissance du Bailleur par lettre recommandée avec avis de réception un (1) mois avant la date de cession prévue.

Le Preneur restera garant, solidairement avec son cessionnaire et tous les cessionnaires successifs, du paiement du loyer et des charges et du respect des clauses et conditions du Bail. Par application des dispositions de l'article L.145-16-2 du Code de commerce, la garantie solidaire du Preneur pourra être invoquée par le Bailleur jusqu'à l'expiration d'un délai de trois (3) ans à compter de la date de cession du Bail. Le Bailleur devra informer le Preneur cédant de tout défaut de paiement du cessionnaire ou des cessionnaires successifs dans le délai d'un (1) mois à compter de la date à laquelle le loyer aurait dû être acquitté par ce/ces dernier(s).

Au cas où une cession serait autorisée, et dans la mesure où l'administration serait susceptible d'invoquer l'article 725 alinéa 3 du Code Général des Impôts (ou tout texte le modifiant ou le remplaçant) en ce qui concerne la mutation de jouissance des locaux objet de ladite cession, le Preneur prendra en charge l'entière responsabilité de la contestation ou du paiement de tous droits ou taxes qui pourraient être exigés, de manière que le Bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché.

Une copie exécutoire de l'acte de cession ou un original enregistré devra être signifié, conformément aux stipulations de l'article 1690 du Code civil, au Bailleur dans le mois de sa signature, sans frais pour le Bailleur.

Enfin, conformément aux dispositions de l'article L.145-40-1 du Code de commerce, un état des lieux de sortie sera dressé entre le Bailleur et le Preneur, en sa qualité de cédant au jour de la cession du droit au présent Bail. De même, un état des lieux d'entrée sera établi par le Bailleur et le cessionnaire lors de la prise de possession des Lieux Loués par le cessionnaire.

Les Parties conviennent que la présente clause devra, à peine de nullité, être reproduite dans l'acte de cession, auquel devra être annexé l'état de restitution des Locaux Loués.

17.2 - SOUS-LOCATION – DOMICILIATION – LOCATION-GERANCE

Le Preneur ne pourra sous-louer, domicilier ou donner en location-gérance tout ou partie des Locaux Loués, même à titre précaire ou gratuit, sans l'autorisation écrite préalable du Bailleur.

En cas de sous-location autorisée, le Preneur restera seul tenu, vis à vis du Bailleur, de l'exécution des termes et conditions du Bail.

Le contrat de sous-location devra :

- prévoir que la durée de la sous-location sera au plus égale à la durée restant à courir du Bail. Cette durée prendra fin, immédiatement et de plein droit, au cas où le Bail viendrait à cesser par anticipation, pour quelque cause que ce soit, avant l'expiration de son terme contractuel. Le Preneur devra dans ce cas remettre les Locaux Loués libres de toute occupation à l'expiration du Bail, quelle qu'en soit la cause ;
- stipuler la renonciation expresse du sous-locataire à toute action et à tout droit à l'encontre du Bailleur, notamment pour ce qui concerne le renouvellement

de la sous-location par application des dispositions de l'article L.145-32 du Code de commerce ;

- préciser son inopposabilité au Bailleur. Le Preneur s'engage à assumer, vis-à-vis de son sous-locataire, le versement de toutes indemnités éventuelles de quelque nature qu'elles soient, en particulier celles pouvant être dues au titre de la propriété commerciale. Le sous-locataire ne pourra, en aucun cas, se prévaloir des dispositions du contrat de sous-location à l'égard du Bailleur ;
- reproduire le présent ARTICLE 17.2 -.

Les Locaux Loués, même s'ils sont matériellement divisibles, formant un tout juridiquement et conventionnellement indivisible, pour toute la durée du Bail et de ses éventuels renouvellements, tacites reconductions et même en cas d'éventuelles cessions, aucun sous-locataire ne pourra opposer quelque droit que ce soit au Bailleur.

En cas de sous-location et dans la mesure où l'administration serait susceptible d'invoquer l'article 725 alinéa 3 du Code Général des Impôts (ou tout texte le modifiant ou le remplaçant) en ce qui concerne la mutation de jouissance des locaux objet de ladite sous-location, le Preneur prendra en charge l'entière responsabilité de la contestation ou du paiement de tous droits ou taxes qui pourraient être exigés, de manière que le Bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché.

Une copie du contrat de sous-location sera transmise par le Preneur au Bailleur au plus tard dans un délai de huit (8) Jours à compter de la date de sa signature.

Le Preneur et le titulaire de la sous-location seront solidaires envers le Bailleur dans le paiement de toutes les sommes dues au titre du Bail.

ARTICLE 18 - MODIFICATION DE LA SOCIETE PRENEUSE

Le Preneur s'engage à notifier au Bailleur dans les quinze (15) Jours suivant l'événement :

- toute modification du Preneur (*dénomination sociale, commerciale, transfert du siège social, etc.*) intervenues au cours du Bail ou de ses renouvellements éventuels en lui remettant un extrait k-bis et/ou une copie des statuts à jour ;

ARTICLE 19 - CLAUSE RESOLUTOIRE

A défaut (i) de paiement de toute somme due au titre du bail (*loyers, charges, impôts, remboursements divers*) ou de toutes sommes qui en constituent l'accessoire ou (ii) de manquement par le Preneur à l'une quelconque des obligations essentielles du bail (*celles visées aux articles « destination », « indexation », « jouissance des Locaux Loués », « garnissement », « autorisations administratives – mises en conformité », « cession du bail », « sous-location »*) et UN (01) mois après un commandement de payer ou après une sommation d'exécuter restée sans effet contenant déclaration par le Bailleur de son intention d'user du bénéfice de la présente clause, le Bailleur pourra résilier de plein droit le présent Bail, et ce sans préjudice de tous dommages et intérêts que le Bailleur pourrait réclamer au Preneur.

Dès la résiliation du Bail par application de la présente clause :

- le Preneur sera débiteur, de plein droit et jusqu'à la reprise de possession des Locaux Loués par le Bailleur, de l'indemnité d'occupation visée à l'ARTICLE 20 - ci-dessous ;
- le Preneur supportera l'intégralité des frais liés à la procédure de résiliation.

Il est précisé que l'ensemble des sommes qui pourraient être dues par le Preneur au titre de la présente clause porteront intérêt conformément à l'ARTICLE 13.7 -ci-dessus.

ARTICLE 20 - INDEMNITE D'OCCUPATION

En cas de maintien dans les Locaux Loués après la fin du Bail, le Preneur sera redevable :

- d'une indemnité d'occupation journalière égale à deux (2) fois le loyer journalier TTC en vigueur en fin de Bail et payable à semaine échue. L'application de cette clause ne peut en aucun cas être interprétée comme constitutive d'un droit au maintien dans les Locaux Loués ;
- des charges, impôts et taxes dus jusqu'au jour où les Locaux Loués auront été restitués au Bailleur, le tout sans préjudice de tous autres dommages et intérêts du Bailleur ;
- envers le Bailleur et ses employés, mandataires et filiales, de toutes réclamations élevées au titre du présent Bail sur le fondement de l'occupation des Locaux Loués ou des activités exploitées dans les Locaux Loués par le Preneur ou tout sous-locataire, employés, mandataires, représentants et visiteurs du Preneur.

ARTICLE 21 - SUBROGATION

Si, pendant la durée du Bail ou de ses éventuels renouvellements, le Bailleur transfère, en totalité ou en partie et par tout moyen de droit, la propriété des Locaux Loués à une personne physique ou morale de son choix, celle-ci se trouvera de plein droit subrogée dans tous les droits et obligations du Bailleur au titre du présent Bail, sans novation au Bail, et notamment au regard du dépôt de garantie versé par le Preneur.

Ainsi, le Preneur renonce à tout recours contre le Bailleur/vendeur au titre de la restitution dudit dépôt de garantie.

ARTICLE 22 - ETAT DES RISQUES ET POLLUTIONS

Un dossier à en-tête « NOTARISQUES.fr », relatif aux risques concernant l'Immeuble objet du présent acte a été établi en date du 13 février 2024 par la société dénommée MEDIA IMMO sise 16, rue Jacques Tati – 91080 COURCOURONNES, et est ci-annexé. Ce dossier comprend, savoir : Annexe n°15

- un état des risques naturels, miniers et technologiques,
- un état des risques de pollution des sols, réalisé sur la base des données BASIAS et BASOL,
- la localisation des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE).

Il ressort de ce dossier les informations suivantes, savoir :

Etat des risques et pollution

Règlementation générale

Les dispositions de l'article L. 125-5 du Code de l'environnement sont ci-après littéralement rapportées par extrait :

« 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 naturels et technologiques est fourni au nouveau locataire dans les conditions et selon les modalités prévues à l'article 3-3 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986.

L'état des risques naturels et technologiques, 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.

[...] »

Risques naturels, miniers et technologiques

Le dossier d'état des risques fait état des informations suivantes relativement aux risques naturels, miniers et technologiques, savoir :

Exposition de l'immeuble au regard d'un ou plusieurs plans de prévention des risques				
	Zonage réglementaire sur la sismicité : zone 2 – Faible		Exposé	-
	Commune à potentiel radon de niveau 3		Non exposé	-
	Immeuble situé dans un Secteur d'Information sur les Sols		Non exposé	-
PPRRn	Inondation	Approuvé le 29/03/2021	Non exposé	-

PPPRn	Inondation par crue	Approuvé le 29/03/2021	Non exposé	-
PPPRn	Inondation par ruissellement et coulée de boue	Approuvé le 29/03/2021	Non exposé	-
PPPRt	Effet de surpression	Approuvé le 22/05/2012	Non exposé	-
PPPRt	Effet thermique	Approuvé le 22/05/2012	Non exposé	-
PPPRt	Effet toxique	Approuvé le 22/05/2012	Non exposé	-
Informations portées à connaissance				
-	Mouvement de terrain Affaissements et effondrements	Informatif	Exposé	-
-	Mouvement de terrain – Argile (Loi ELAN)	Informatif	Exposé	-
-	Mouvements de terrains miniers	Informatif	Non exposé	-

Un état des risques naturels, miniers et technologiques figure au dossier susvisé, ainsi que la liste des arrêtés de catastrophe naturelle de la commune.

Absence de sinistre donnant lieu à versement d'indemnité

En application de l'article L. 125-5 IV du Code de l'environnement, les Parties – dont aucune n'est propriétaire de tout ou partie du terrain d'assiette du Bâtiment au jour de la signature des présentes – déclarent qu'elle n'ont pas connaissance de sinistres antérieurs ayant affecté ledit terrain et/ou les constructions qui y sont éventuellement édifiées et 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.

Etat des risques de pollution des sols (ERPS)

Cet état a pour but de communiquer, à titre informatif, les informations rendues publiques par l'Etat concernant les risques de pollution des sols, via les bases de données suivantes, savoir :

- la base de données BASIAS (Base des anciens sites industriels et activités de services), éditée par le BRGM (Bureau de Recherches Géologiques et Minières),
- la base de données BASOL (Base de données sur les sites et sols pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif), sur le site internet du ministère de l'écologie, du développement durable et de l'énergie.

A ce jour, selon les informations disponibles, il s'avère qu'à moins de 500 mètres du **BIEN** objet des présentes, savoir :

- 2 sites pollués (ou potentiellement pollués) sont répertoriés par BASOL,
- 10 sites industriels et activités de service sont répertoriés par BASIAS.

La liste des sites est jointe à l'état des risques de pollution des sols figurant en annexe.

Radon

Le **BIEN** objet des présentes est situés sur commune classée en catégorie 1, selon les informations mises à disposition par l'Institut de Radioprotection et de Sûreté Nucléaire (ISRN).

Localisation des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE)

La dernière partie du dossier d'état des risques dresse une liste, à titre informatif, des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) situées à moins de 5.000 mètres du **BIEN** objet des présentes, à partir d'une base de données contenant les installations soumises à autorisation ou à enregistrement (en construction, en fonctionnement ou en cessation d'activité) émanant du Ministère de l'Ecologie, du Développement Durable et de l'Energie (MEDDE).

Secteur d'information sur les sols

Des secteurs d'information sur les sols comprenant les terrains où la connaissance de la pollution des sols justifie, notamment en cas de changement d'usage, la réalisation d'études de sols et de mesures de gestion de la pollution pour préserver la sécurité, la santé ou la salubrité publiques et l'environnement peuvent être créés conformément aux dispositions de l'article L 125.6 du Code de l'environnement.

Il n'existe pas actuellement de secteur d'information sur les sols créée par arrêté préfectoral.

ARTICLE 23 - POLLUTION DES SOLS

En complément de l'Etat des Risques Pollution demeuré annexé aux présentes après mention, demeure annexé au présent Bail un rapport de diagnostic de pollution des sols, n° RFE2022.0153.P.V01 réalisé par la société APOGEO le 22 mai 2022, et un rapport de diagnostic de pollution des sols, n° RFE2023.0347.P.V014 réalisé par la société APOGEO en septembre 2023. Annexe n°16 Annexe n°17

ARTICLE 24 - DIAGNOSTIC TECHNIQUE AMIANTE

Le Bien ayant été construit en application d'un permis de construire délivré postérieurement au 1^{er} juillet 1997, le diagnostic technique amiante n'a pas à être communiqué au Preneur par le Bailleur.

ARTICLE 25 - DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

Aucun diagnostic de performance énergétique n'a été établi, conformément aux dispositions des articles L 134-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation.

Il est en effet précisé que les biens loués ne comportent au jour de la signature des présentes aucune installation de chauffage.

Un diagnostic de performance énergétique sera remis par le BAILLEUR au

PRENEUR dans les 3 mois suivant la Date de Prise d'Effet de la Durée du Bail et constituera une Annexe au Bail.

Il est ici rappelé que ledit diagnostic n'a qu'une valeur informative et que le Preneur ne peut s'en prévaloir à l'encontre du Bailleur.

ARTICLE 26 - LOI ELAN ET DECRET TERTIAIRE (ECO-ENERGIE TERTIAIRE)

L'article L.111-10-3 du Code de la construction et de l'habitation, créé par la loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 (dite « loi ELAN »), a créé deux nouvelles obligations à la charge des propriétaires et locataires de bâtiments :

- une obligation de réduire le niveau de consommation d'énergie du bâtiment
- une obligation pour les parties au contrat de bail commercial de se communiquer mutuellement leurs données de consommation énergétique et de les transmettre, à compter de l'année 2021, sur la plateforme numérique « OPERAT » mise en place par l'Etat via l'ADEME.

En application de cet article, le décret du 23 juillet 2019 (dit « Décret Tertiaire»), apporte les précisions qui suivent :

Ces nouvelles obligations sont applicables à tout bâtiment hébergeant une activité tertiaire marchande (commerce, transports, activités financières, services, hébergement, restauration, immobilier, information-communication) ou non marchande (services publics), sur une surface de plancher cumulée supérieure ou égale à 1.000 m², et existant à la date de publication de la loi ELAN, c'est-à-dire au 24 novembre 2018.

Afin de satisfaire aux objectifs et préconisations de la loi ELAN, les Parties s'obligent à conjuguer leurs efforts afin d'améliorer les performances environnementales de l'Immeuble.

A cette fin :

- Chaque partie s'engage à communiquer à l'autre les données en sa possession relatives aux consommations d'énergie, d'eau, aux émissions de gaz à effet de serre des parties communes de l'Immeuble et/ou privatives des Locaux. Elles se communiqueront, s'il en existe, le bilan carbone de l'Immeuble ou le bilan carbone de l'activité exercée dans les Locaux.

A cet effet, le **PRENEUR** autorise le **BAILLEUR** à collecter de manière automatique les données de consommations d'énergie et s'engage à lui donner dès qu'il aura souscrit un abonnement d'énergie le N° de compteur.

- Chaque partie s'engage à introduire dans ses processus décisionnaires relatifs aux aménagements et/ou aux équipements de l'Immeuble ou des Locaux, ou relatifs à leur mode de gestion, une dimension environnementale afin d'opter pour les solutions les plus performantes, chaque fois que cela sera raisonnablement possible et pour ne jamais mettre en péril les certifications et/ou labellisations obtenues.

Si les Parties ne parvenaient pas à un accord sur le choix des travaux ou des installations à réaliser en vue d'améliorer les performances environnementales de

l'Immeuble, le **BAILLEUR** serait alors libre de décider des travaux ou installations à entreprendre, qu'il jugera pertinents pour améliorer les performances de l'Immeuble ou nécessaires pour satisfaire à l'évolution de la législation et/ou du Grenelle de l'Environnement.

Pour tous travaux et/ou installations visant à améliorer les performances environnementales de l'Immeuble et ne relevant pas de l'entretien ou du remplacement courant, le **PRENEUR** s'oblige :

- A donner accès aux Locaux pour permettre leur réalisation après notification du **BAILLEUR** et aux jours et heures ouvrés,
- Et, après réalisation de ces travaux et/ou installations, à respecter le cahier des charges d'utilisation,

Le **PRENEUR** fera son affaire personnelle, à ses frais et dans les règles de l'art de l'affichage de l'attestation numérique annuelle générée par la plateforme numérique et de l'évaluation de l'émission de gaz à effet de serre dans les modalités et conformément aux dispositions de l'article R 131-43 du Code de la construction et de l'habitation.

En cas de non-respect de l'une des obligations de la présente clause par le **PRENEUR**, le **BAILLEUR** pourra si bon lui semble mettre en œuvre la clause résolutoire et lui faire supporter l'ensemble des préjudices qui pourraient en résulter pour le **BAILLEUR**. Cette clause oblige les deux parties.

Conformément à l'article L.125-9 du Code de l'environnement (complété par le Décret n°2011-2058 du 30 décembre 2011) et R.137-1 à L.137-3 du Code de la construction et de l'habitation, les Parties souhaitent mettre en place des actions de suivi en vue d'une amélioration des performances de l'Immeuble.

Elles se sont à cette fin rapprochées et sont convenues dans l'annexe environnementale, demeurée annexée aux présentes après mention, des termes et conditions de leur collaboration, pour améliorer la performance environnementale de l'Immeuble. Annexe n°18

Il est ici rappelé que l'annexe environnementale ne se substitue pas au Bail, dont les clauses prévalent sur celles de l'annexe environnementale.

ARTICLE 27 - ABSENCE D'EXCLUSIVITE

Le Preneur accepte de ne bénéficier d'aucun droit d'exclusivité ni d'une quelconque garantie de non-concurrence, le Bailleur se réservant le droit de consentir à tout tiers un bail pour des activités identiques ou similaires à celles du Preneur, dans des immeubles situés dans le voisinage du Bien et/ou au sein du Bien.

ARTICLE 28 - TOLERANCES

Toute modification des présentes ne pourra résulter que d'un écrit sous forme d'acte bilatéral ou d'échange de lettres.

Toutes les tolérances de la part du Bailleur relatives au Bail, quelles qu'en aient pu être la fréquence et la durée, ne pourront en aucun cas être considérées comme emportant modification du Bail, ou comme génératrices d'un droit quelconque en faveur du Preneur, le Bailleur pouvant à tout moment y mettre fin, sans aucune formalité ni préavis.

ARTICLE 29 - NEGOCIATION

Les parties déclarent que les présentes conventions ont été négociées directement entre elles, sans le concours ni la participation d'un intermédiaire.

Si cette affirmation se révélait erronée, les éventuels honoraires de cet intermédiaire seraient à la charge de l'auteur de la déclaration inexacte.

ARTICLE 30 - CONFIDENTIALITE

Chaque Parties s'engage au cours du Bail et pendant une durée de dix-huit (18) mois après sa cessation à conserver la confidentialité des informations qui ont été communiquées sous quelque forme que ce soit, directement ou indirectement, à l'autre Partie dans le contexte du Bail et qui sont manifestement d'une nature sensible ou exclusive, sauf obligation légale ou nécessité de communication institutionnelle de divulguer ces informations et sous réserve que la Partie tenue de divulguer les informations informe préalablement par écrit l'autre Partie de l'objet et des motifs de la divulgation et prenne toute disposition permettant d'en limiter la portée.

ARTICLE 31 - INFORMATIONS

Au cas où le Bail viendrait à être l'objet d'inscriptions, de nantissements ou de privilège du chef du Preneur, le Bailleur devra en être avisé par acte extrajudiciaire par le ou les bénéficiaires desdites inscriptions, au plus tard dans les quinze (15) jours de l'inscription qui sera prise au Greffe du Tribunal de Commerce.

En application des dispositions de l'article L.511-2 du Code de Procédure Civile d'Exécution, en cas de menace sur le recouvrement de sa créance de loyers et accessoires, le Bailleur pourra faire inscrire, à titre provisoire, un nantissement sur le fonds de commerce du Preneur.

D'ores et déjà, il est convenu que ce nantissement provisoire grèvera tous les éléments du fonds de commerce, sans exception ni réserve, et notamment ceux énumérés à l'article L.142-2 du Code de commerce.

ARTICLE 32 - EXPROPRIATION

En cas d'expropriation pour cause d'utilité publique comme de préemption par une personne publique ou une personne délégataire de la puissance publique, le Preneur ne pourra rien réclamer au Bailleur, tous ses droits étant réservés contre l'autorité expropriante.

ARTICLE 33 - ELECTION DE DOMICILE – FRAIS – NOTIFICATION

Pour l'exécution des présentes, notamment la réception de tous actes extrajudiciaires ou de poursuites, le Bailleur et le Preneur font élection de domicile en leurs sièges sociaux respectifs.

Si l'enregistrement du Bail était requis, les frais en découlant (en ce compris toute taxe de publicité foncière et tous droits d'enregistrement, même à titre rétroactif dans le cadre de tout redressement fiscal, y inclus toutes pénalités requises par l'administration fiscale à ce titre) seraient à la charge exclusive du Preneur qui s'y oblige.

Sauf à ce qu'il en soit autrement stipulé dans le Bail ou aux termes de dispositions légales, toute notification devra être adressée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par lettre remise contre récépissé.

La date de première présentation du courrier recommandé ou la date du récépissé de décharge fera foi de la date de réception.

Toute notification devra être adressée aux coordonnées suivantes :

Bailleur : LINKCITY NORD-EST

Nom du représentant : François CREMER
Adresse : 165 bis Avenue de la Marne, 59700, Marcq en Baroeul
Téléphone : 06 66 48 85 02
E-mail : f.cremer@linkcity.com

Preneur : COMMUNAUTE d'AGGLOMERATION DE BETHUNE-BRUAY, ARTOIS LYS ROMANE

Nom du représentant : Yannick VISSOUZE
Adresse : Hôtel Communautaire - 100 Av. de Londres, 62400 Béthune
Téléphone : 03 21 61 50 00
E-mail : yannick.vissouze@bethunebruay.fr

Investisseur : SCI STATION B

Nom du représentant : Laurent CERUFFI
Adresse : 196 rue Ludwig Van Beethoven 59500 DOUAI
Téléphone : 03 27 99 85 83
E-mail : laurent.Ceruffi@maisonsetcites.fr

Les adresses ci-dessus et le nom des personnes habilitées à recevoir les notifications pourront être modifiés par l'une ou l'autre des Parties en notifiant à l'autre Partie, dans les conditions précisées au présent ARTICLE, la nouvelle adresse ou le nom des nouvelles personnes habilitées. En tout état de cause, l'élection de domicile ne pourra être faite qu'en France Métropolitaine à l'exclusion de toute élection de domicile en dehors de ce territoire.

ARTICLE 34 - FRAIS

Tous les frais, droits et honoraires des présentes, y compris le coût de la copie exécutoire à remettre au **BAILLEUR** seront supportés par l'**INVESTISSEUR** qui s'y oblige.

Le **PRENEUR** ou ses ayants-droit devront, en outre, rembourser au **BAILLEUR** les frais des actes extra-judiciaires et autres frais de justice motivés par des infractions du fait du **PRENEUR** aux clauses et conditions des présentes, s'il y a lieu.

ARTICLE 35 - COPIE EXECUTOIRE

Une copie exécutoire du présent acte de bail commercial sera délivrée au **BAILLEUR**.

ARTICLE 36 - ENREGISTREMENT

En application du troisième Alinéa de l'Article 60 Annexe IV du Code Général des Impôts, le présent Bail est dispensé de l'enregistrement.

ARTICLE 37 - DECLARATIONS GENERALES

CONCERNANT LE BAILLEUR

Le représentant de la société **BAILLEUR** déclare que :

- la société est une société française et a son siège social en France,
- la société n'a fait l'objet d'aucune action en nullité et ne se trouve pas en état de dissolution anticipée,
- le mandataire social ne se trouve pas frappé d'incapacité légale ou judiciaire d'exercer ses fonctions,
- la société n'est pas en état de règlement judiciaire, de liquidation de biens, cessation de paiement, redressement judiciaire ou autres.

CONCERNANT LE PRENEUR

Le représentant du **PRENEUR** déclare que :

- la société est une société française et a son siège social en France,
- la société n'a fait l'objet d'aucune action en nullité et ne se trouve pas en état de dissolution anticipée,
- le mandataire social ne se trouve pas frappé d'incapacité légale ou judiciaire d'exercer ses fonctions,
- la société n'est pas en état de règlement judiciaire, de liquidation de biens, cessation de paiement, redressement judiciaire ou autres.

ARTICLE 38 - ATTRIBUTION DE JURIDICTION

Le Bail est soumis au droit français et tout litige résultant de son existence, de sa validité, de son interprétation ou de son exécution sera de la compétence du Tribunal Judiciaire du lieu de situation du Bien.

ARTICLE 39 - MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

L'Office notarial traite des données personnelles concernant les personnes mentionnées aux présentes, pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes.

Ce traitement est fondé sur le respect d'une obligation légale et l'exécution d'une mission relevant de l'exercice de l'autorité publique déléguée par l'Etat dont sont investis les notaires, officiers publics, conformément à l'ordonnance n° 45-2590 du 2 novembre 1945.

Ces données seront susceptibles d'être transférées aux destinataires suivants :

- les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le livre foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central Électronique des Notaires, registre du PACS, etc.),

- les offices notariaux participant ou concourant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,
- le Conseil supérieur du notariat ou son délégataire, pour la production des statistiques permettant l'évaluation des biens immobiliers, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013,
- les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant fait l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne et encadré par la signature de clauses contractuelles types de la Commission européenne, visant à assurer un niveau de protection des données substantiellement équivalent à celui garanti dans l'Union Européenne.

La communication de ces données à ces destinataires peut être indispensable pour l'accomplissement des activités notariales.

Les documents permettant d'établir, d'enregistrer et de publier les actes sont conservés 30 ans à compter de la réalisation de l'ensemble des formalités. L'acte authentique et ses annexes sont conservés 75 ans et 100 ans lorsque l'acte porte sur des personnes mineures ou majeures protégées. Les vérifications liées aux personnalités politiquement exposées, au blanchiment des capitaux et au financement du terrorisme sont conservées 5 ans après la fin de la relation d'affaires.

Conformément à la réglementation en vigueur relative à la protection des données personnelles, les personnes peuvent demander l'accès aux données les concernant. Le cas échéant, elles peuvent demander la rectification ou l'effacement de celles-ci, obtenir la limitation du traitement de ces données ou s'y opposer pour des raisons tenant à leur situation particulière. Elles peuvent également définir des directives relatives à la conservation, à l'effacement et à la communication de leurs données personnelles après leur décès.

L'Office notarial a désigné un Délégué à la protection des données que les personnes peuvent contacter à l'adresse suivante : cil@notaires.fr.

Si les personnes estiment, après avoir contacté l'Office notarial, que leurs droits ne sont pas respectés, elles peuvent introduire une réclamation auprès d'une autorité européenne de contrôle, la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés pour la France.

ARTICLE 40 - CERTIFICATION D'IDENTITE

Le notaire soussigné certifie que l'identité complète des parties dénommées dans le présent document telle qu'elle est indiquée en tête des présentes à la suite de leur nom ou dénomination lui a été régulièrement justifiée.

ARTICLE 41 - FORMALISME LIE AUX ANNEXES

Les annexes, s'il en existe, font partie intégrante de la minute.

Lorsque l'acte est établi sur support papier, les pièces annexées à l'acte sont revêtues d'une mention constatant cette annexe et signée du notaire, sauf si les feuilles de l'acte et des annexes sont réunies par un procédé empêchant toute substitution ou addition.

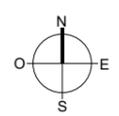
Si l'acte est établi sur support électronique, la signature du notaire en fin d'acte vaut également pour ses annexes.

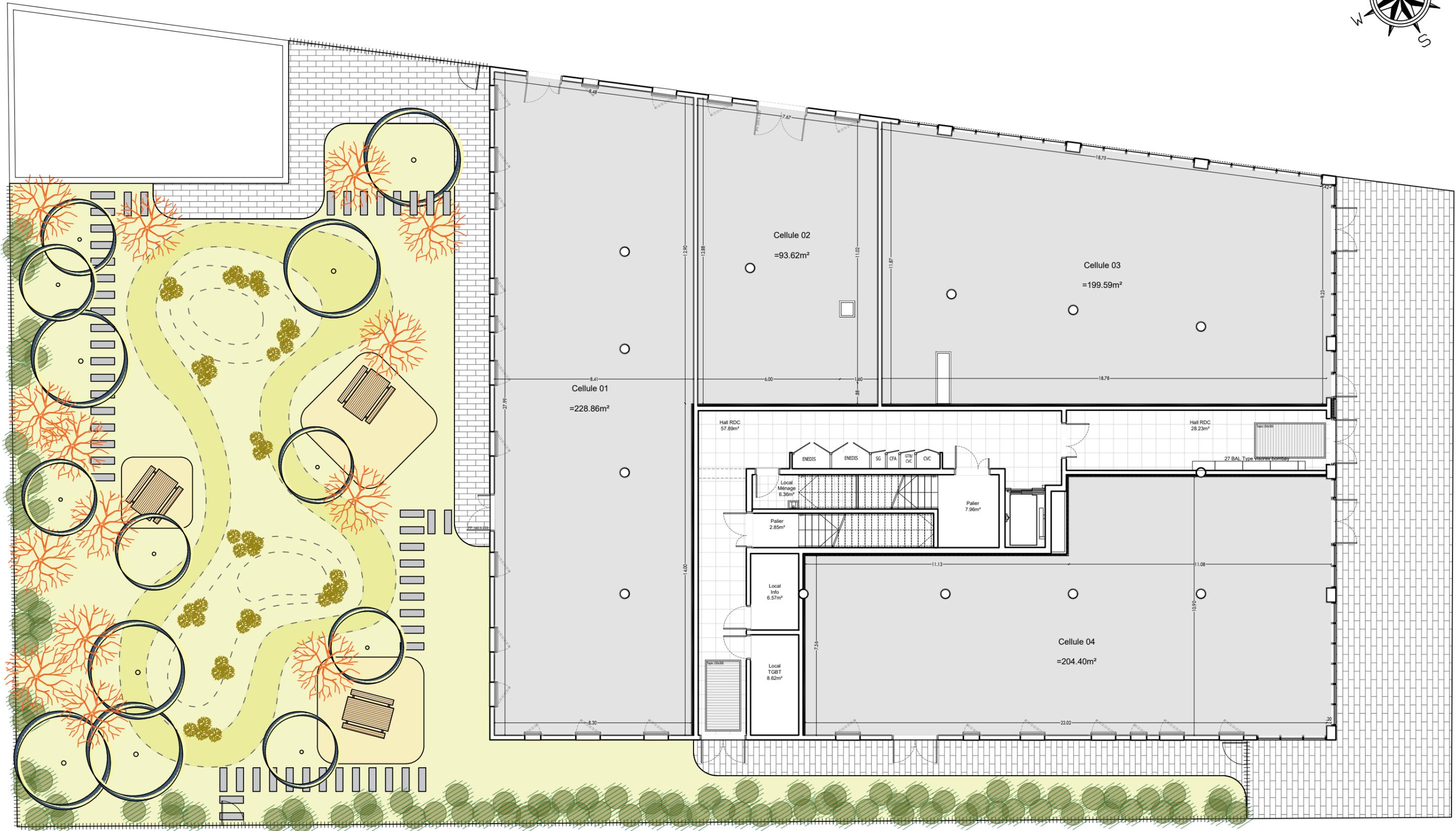
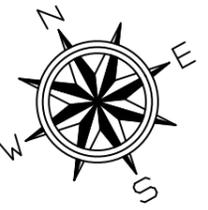
DONT ACTE sans renvoi

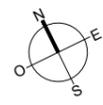
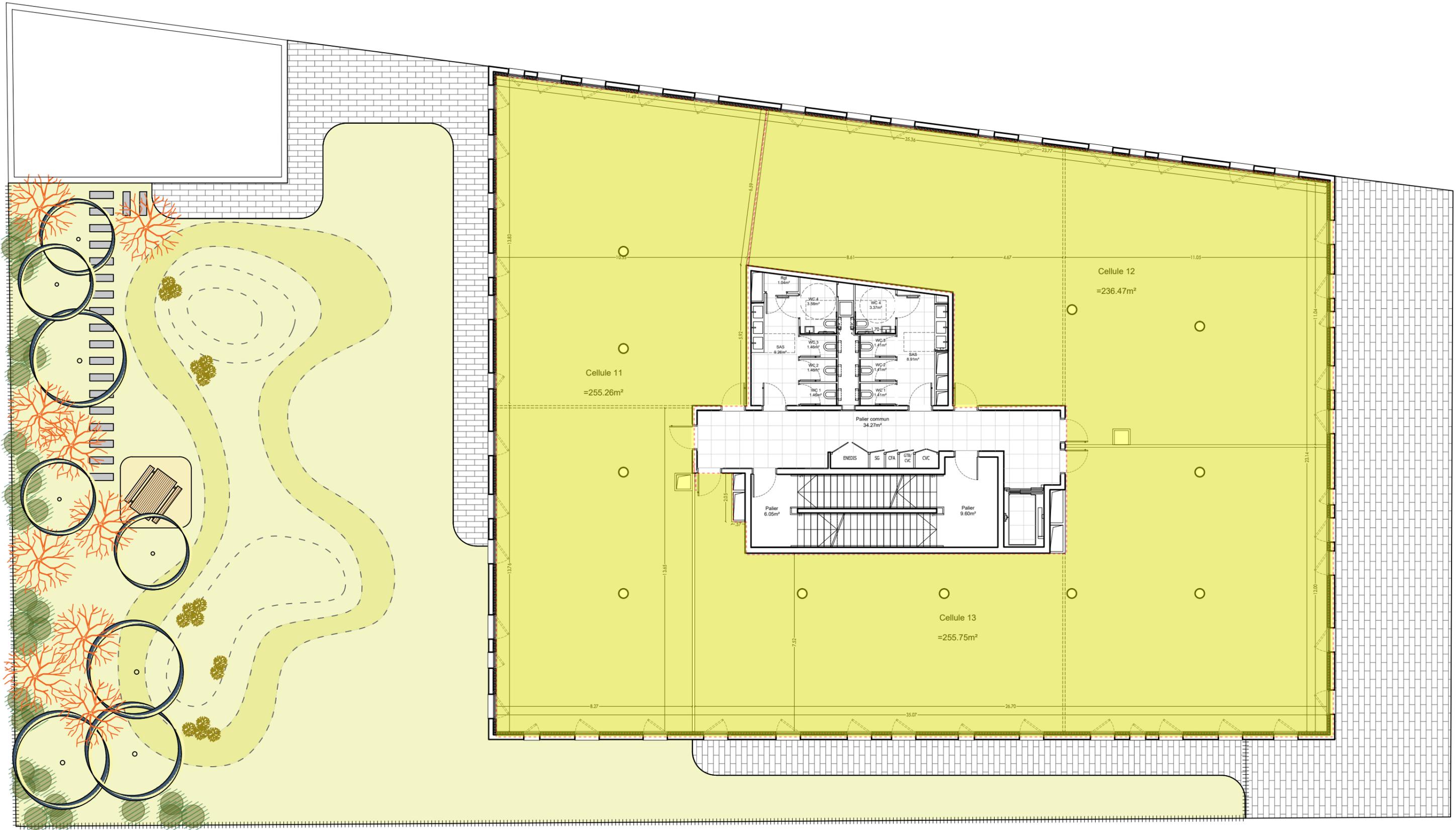
Généré en l'office notarial et visualisé sur support électronique aux lieu, jour, mois et an indiqués en en-tête du présent acte.

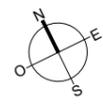
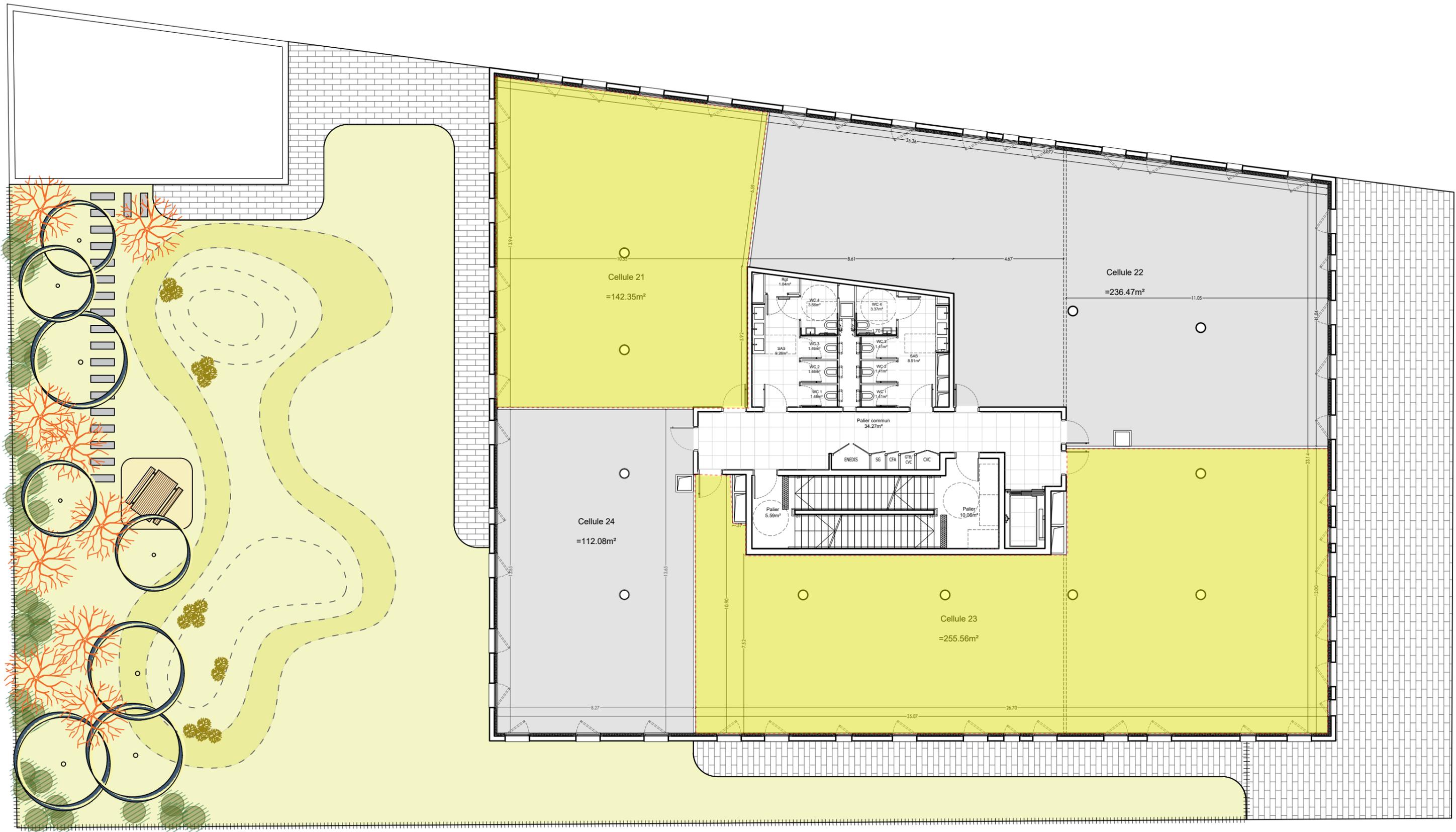
Et lecture faite, les parties ont certifié exactes les déclarations les concernant, avant d'apposer leur signature manuscrite sur tablette numérique.

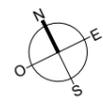
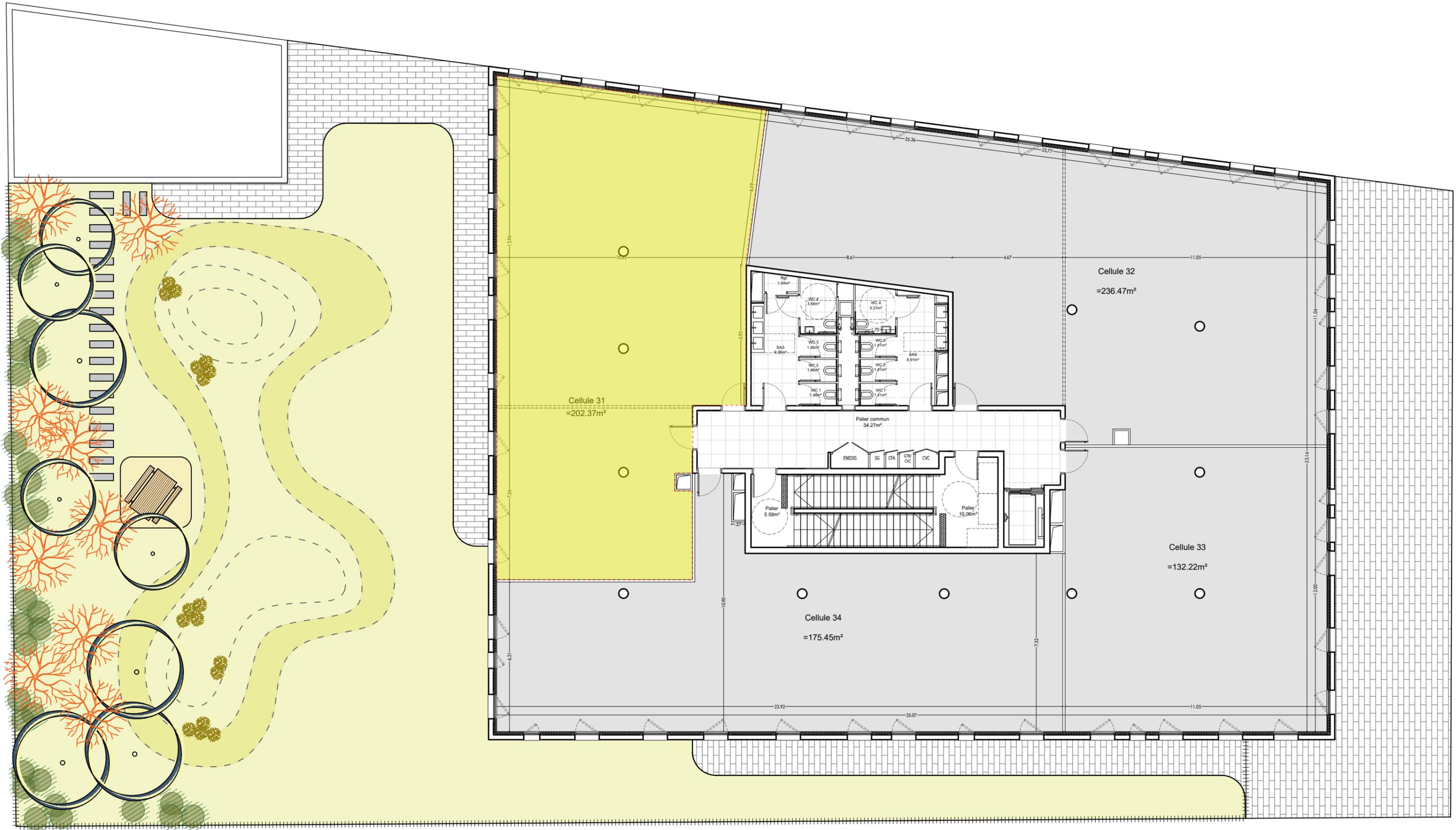
Le notaire, qui a recueilli l'image de leur signature, a lui-même apposé sa signature manuscrite, puis signé l'acte au moyen d'un procédé de signature électronique qualifié.

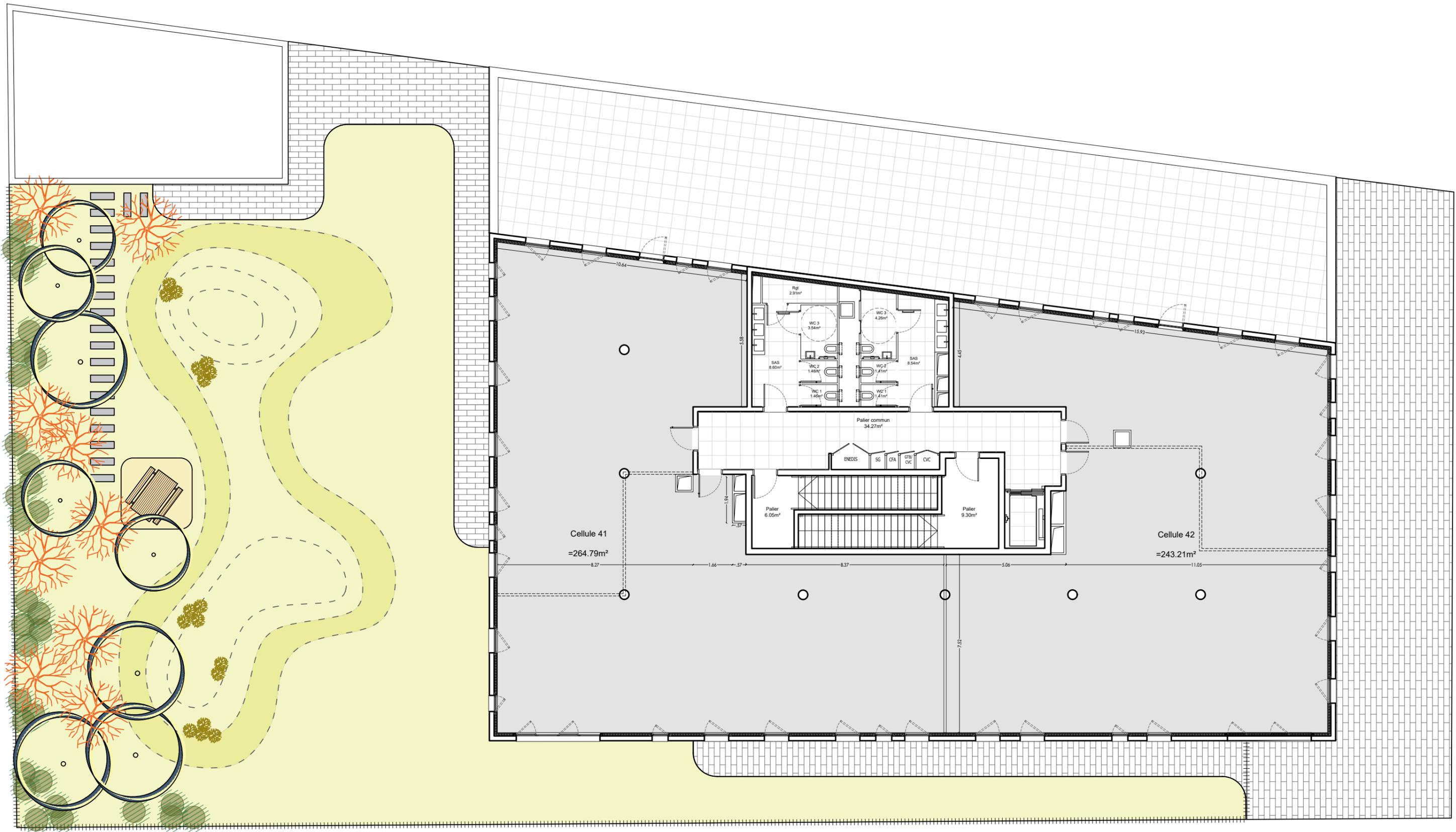


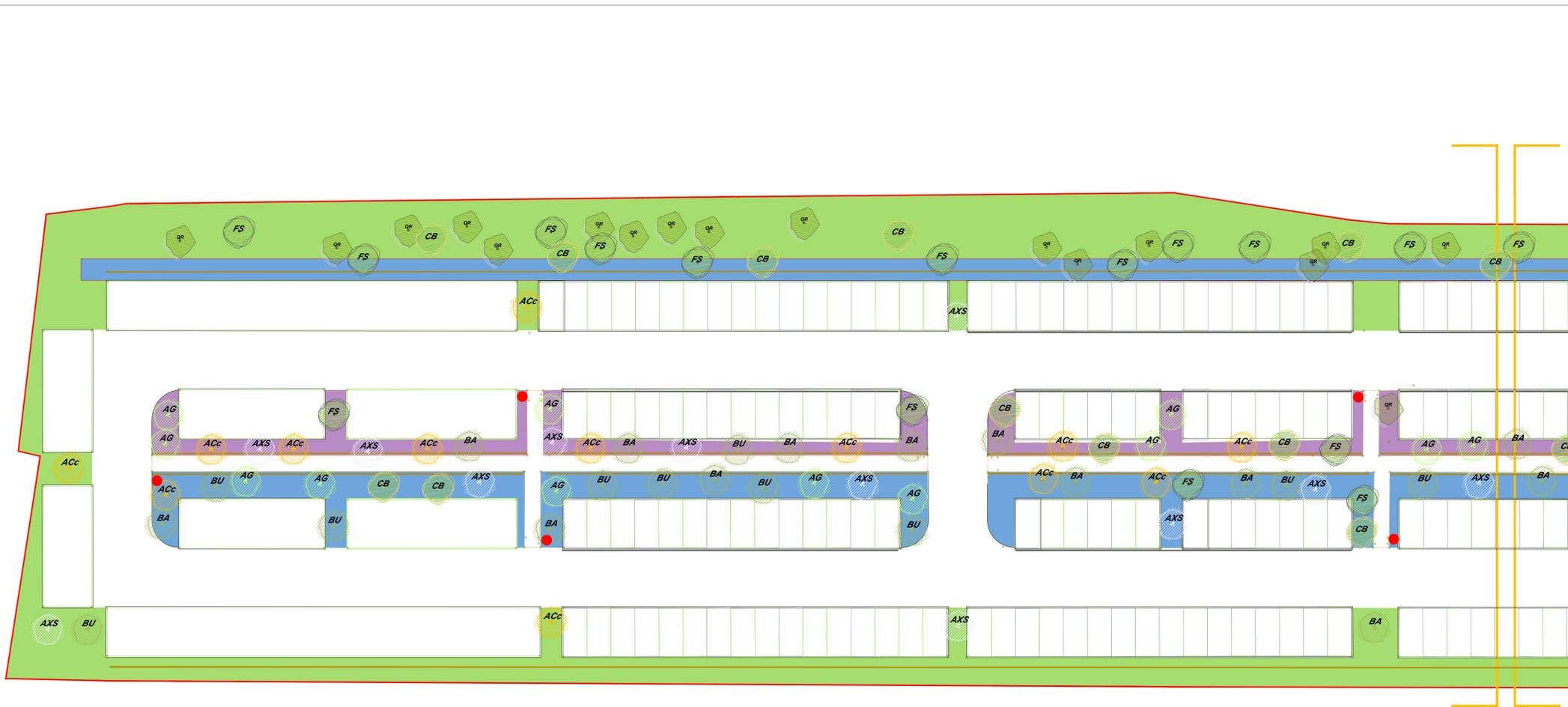












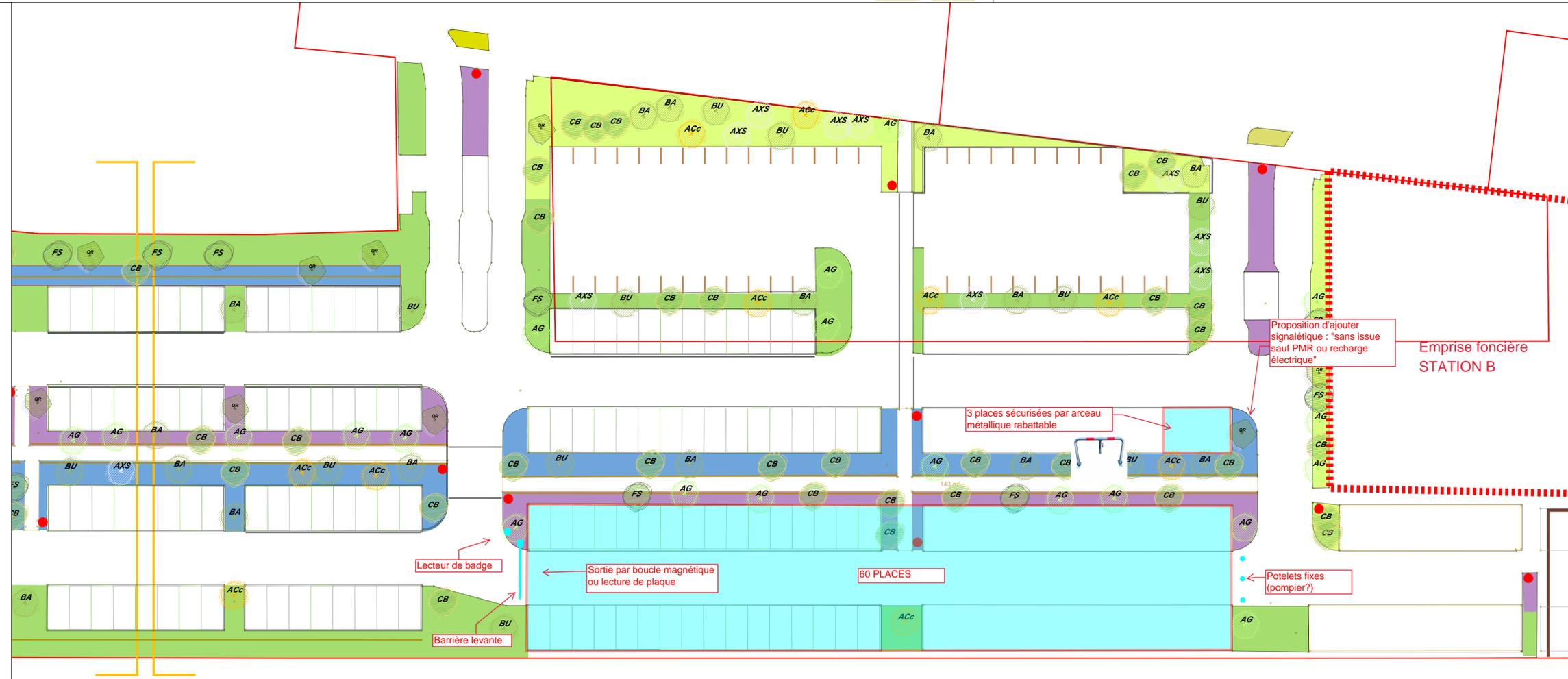
- qr** ARBRE-TIGE : Quercus robur 'Fastigiata'
 - FS** ARBRE-TIGE : Fagus sylvatica 'Fastigiata'
 - CB** ARBRE-TIGE : Carpinus betulus
 - AG** ARBRE-TIGE : Alnus glutinosa
 - BU** CÉPÉE : Betula utilis (minimum 3 ramifications)
 - BA** CÉPÉE : Betula alba (minimum 3 ramifications)
 - ACC** CÉPÉE : Acer campestre (minimum 3 ramifications)
 - AXS** CÉPÉE : Alnus X 'Spaethii'
 - Corbeille métallique
 - Clôture bois
- Massif Vivaces et tapissantes**
- Vinca minor - G9 - 6 unités / m² (20%)
 - Stipa tenuifolia - G9 - 6 unités / m² (25%)
 - Pennisetum alopecuroides - G9 - 5 unités / m² (15%)
 - Carex grayi - G9 - 6 unités / m² (15%)
 - Hedera helix sagittalis - G9 - 6 unités / m² (25%)
- Neue plantée**
- Iris versicolor - G9 - 7 unités / m² (10%)
 - Acorus calamus - G9 - 5 unités / m² (25%)
 - Butomus unbellatus - G9 - 4 unités / m² (20%)
 - Lobelia cardinalis - G9 - 5 unités / m² (15%)
 - Euphorbia palustris - G9 - 4 unités / m² (10%)
 - Carex elata - G9 - 4 unités / m² (20%)
- Massifs arbustifs moyens**
- Arbustes :
 - Cornus alba, Conteneur 3L - 0.5 unité / m² (30%)
 - Abelia x grandiflora, Conteneur 3L - 0.6 unité / m² (30%)
 - Choisya ternata 'White Dazzler', Conteneur 3L - 0.4 unité / m² (40%)
- Vivaces en tapisantes :**
- Gaura lindheimeri - G9 - 2.5 unités / m² (30%)
 - Verbena bonariensis - G9 - 1.5 unités / m² (30%)
 - Perovskia atriplicifolia - G9 - 1 unités / m² (40%)
- Massifs arbustifs bas**
- Arbustes :
 - Hebe brachysiphon, Conteneur 3L - 0.4 unité / m² (30%)
 - Loropetalum chinense 'Burgundy', Conteneur 3L - 0.6 unité / m² (30%)
 - Osmanthus Burkwoodi, Conteneur 3L - 0.5 unité / m² (40%)
- Vivaces en tapisantes :**
- Pennisetum alopecuroides 'Little Bunny' - G9 - 1.5 unités / m² (30%)
 - Gaura lindheimeri - G9 - 2 unités / m² (30%)
 - Stipa tenuissima - G9 - 5 unités / m² (40%)

DEPARTEMENT DU PAS DE CALAIS

Ville de Béthune

Aménagement du parking relais Nord

Plan de recolement des aménagements paysagers



<p>fte de Béthune - Zal de l'Épinette 62160 AIX NOULETTE TEL : 03.21.45.88.00 FAX : 03.21.45.88.30</p>	<p>Modifications : Date :</p>
	<p>ECHELLE : 1/500</p> <p>Dressé le : 22/09/2021</p>



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale des Finances Publiques

Le 20 décembre 2023

Direction départementale des Finances Publiques du Pas-de-Calais

Pôle d'évaluations domaniales

Immeuble Foch

5, rue du Docteur Brassart

62034 ARRAS Cedex

téléphone : 03 21 23 68 00

mél. : ddfip62.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

Le Directeur départemental des Finances
publiques du Pas-de-Calais

à

Monsieur le Président

Communauté d'Agglomération Béthune Bruay
Artois Lys Romane

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Franck DANNELY

Courriel : franck.dannely@dgfip.finances.gouv.fr

Téléphone : 06 68 62 74 80

Réf DS: 15026671

Réf OSE : 2023-62119-90351

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR LOCATIVE

La charte de l'évaluation du Domaine, élaborée avec l'Association des Maires de France, est disponible sur le site collectivites-locales.gouv.fr

Nature du bien : bail commercial en l'état futur d'achèvement pour la location du 1er étage d'un bâtiment tertiaire et de 12 places de stationnement

Adresse du bien : Avenue Marechal Juin à Béthune

Valeur locative : 145€HT HC /m²SUBL, soit 110.635 €HT HC pour les 763m² de SUBL
500€HT HC/place de stationnement, soit 6.000 €HT HC pour les 12 places de stationnement.

Ces valeurs sont assorties d'une marge d'appréciation de 10 %
(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

Il est rappelé aux consultants que cet avis de valeur ne leur interdit pas de réaliser une cession à un prix plus élevé ou une acquisition(ou une prise à bail) à un prix plus bas.

Par ailleurs, les collectivités territoriales et leurs établissements peuvent, à condition de pouvoir le justifier, s'écarter de la valeur de ce présent avis pour céder à un prix inférieur ou acheter(ou prendre à bail) à un prix supérieur.

1 - CONSULTANT

CABBALR

affaire suivie par : Cécile Le Roux

2 - DATES

de consultation :	22/11/2023
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	<input type="checkbox"/>
Acquisition :	amiable <input type="checkbox"/> par voie de préemption <input type="checkbox"/> par voie d'expropriation <input type="checkbox"/>
Prise à bail :	<input checked="" type="checkbox"/>
Autre opération :	

3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	<input checked="" type="checkbox"/>
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016 ¹ :	<input type="checkbox"/>
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	<input type="checkbox"/>

3.3. Projet et prix envisagé

Signature d'un bail commercial en l'état futur d'achèvement pour la location du 1er étage d'un bâtiment tertiaire et de 12 places de stationnement

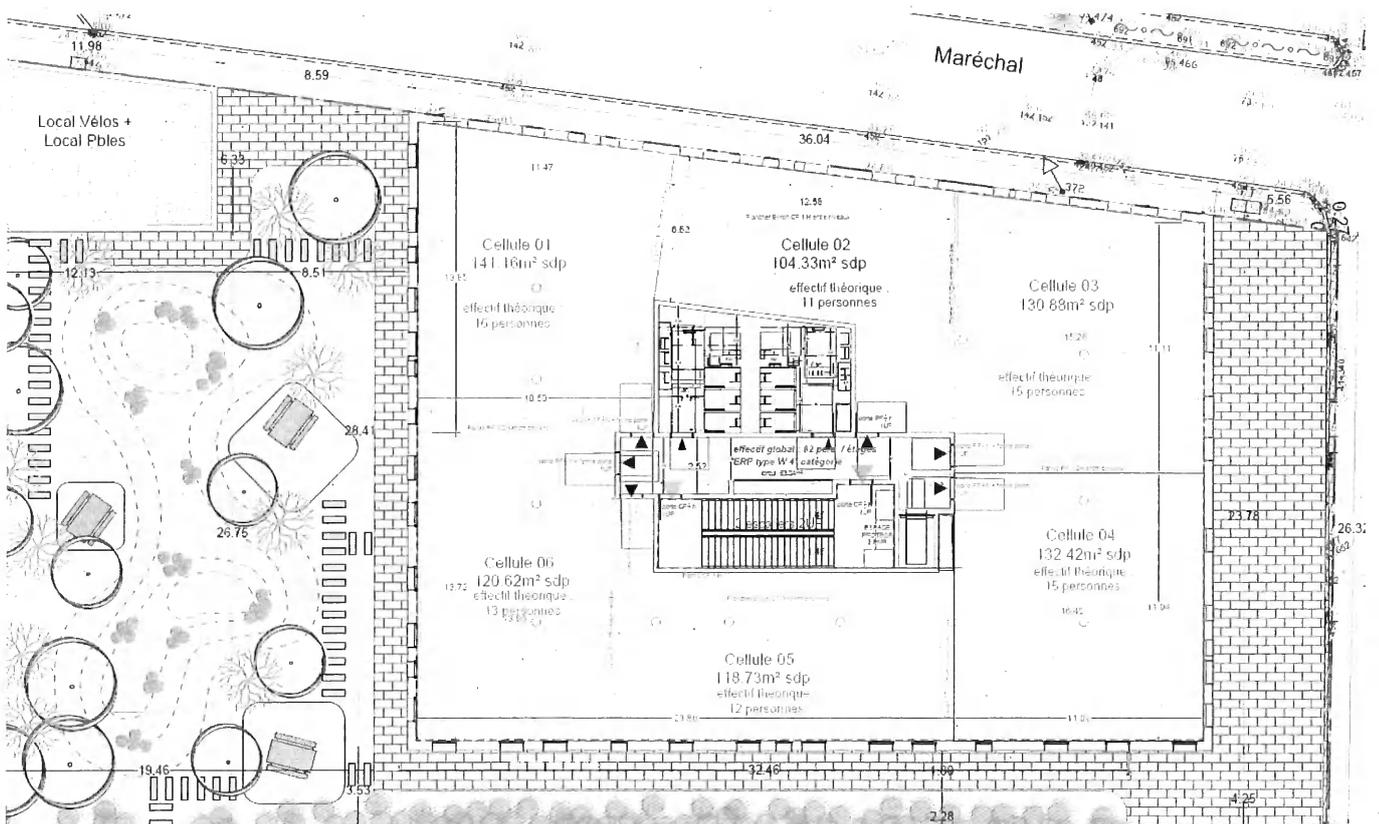
Loyer de 145 € HT/m² SUBL de bureaux + 500 € HT/place de parking

¹ Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine

4 - DESCRIPTION DU BIEN

L'immeuble sous expertise figure au cadastre sous les références suivantes :

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
BETHUNE	AZ 277, 322, 323, 327, 329, 332 333 238	Avenue Marechal Juin	SUB = 763 m ²	6 cellules de bureaux situées en R+1 dans un bâtiment tertiaire à construire + 12 places de stationnement . Ensemble situé à côté de la Gare SNCF



5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

LINKCITY NORD EST

5.2. Conditions d'occupation

bail commercial en l'état futur d'achèvement pour la location du 1er étage d'un bâtiment tertiaire et de 12 places de stationnement

6 - URBANISME

Zone urbaine

7 - MÉTHODE(S) D'ÉVALUATION MISE(S) EN ŒUVRE

Méthode comparative

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

- **Bureaux neufs ou récents**

TC	adresse	surf	Loyer € HT /m ² /an	obs
1	LENS	417 à 834 m ²	155 €	plateaux de bureaux neufs divisibles
2	LIEVIN	95 à 1584 m ²	140 €	plateaux de bureaux neufs divisibles
3	LIEVIN	94 à 1927 m ²	140 €	plateaux de bureaux neufs divisibles
		moyenne	145 €	
		medianne	140 €	

- **Places de parking**

TC	adresse	surf	Loyer € cc place/an
1	BETHUNE	15 m ²	900 €
2	BETHUNE	15 m ²	840 €
3	BETHUNE	15 m ²	840 €
4	BETHUNE	15 m ²	960 €
		moyenne	860 €
		medianne	840 €

8.2. Analyse et arbitrage du service – Termes de référence et valeur retenue

Au vu des termes de comparaison ci-dessus et de la localisation privilégiée (à côté de la gare SNCF), les loyers proposés pour ces 763 m² de bureaux (145 € HT / m² /an) et ces places de parking (500 € / place /an) peuvent être jugés acceptables

9 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR LOCATIVE – MARGE D'APPRÉCIATION

L'évaluation aboutit à la détermination d'une valeur, éventuellement assortie d'une marge d'appréciation, et non d'un loyer. Le loyer est un montant sur lequel s'accordent deux parties ou qui résulte d'une mise en concurrence, alors que la valeur n'est qu'une probabilité de loyer.

La valeur locative de ces locaux et places de parking est donc arbitrée comme suit :

- 145€HT HC /m²SUBL, soit 110.635 €HT HC pour les 763m² de SUBL
- 500€HT HC/place de stationnement, soit 6.000 €HT HC pour les 12 places de stationnement.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 %.

La marge d'appréciation reflète le degré de précision de l'évaluation réalisée (plus elle est faible et plus le degré de précision est important). De fait, elle est distincte du pouvoir de négociation du consultant.

Dès lors, le consultant peut, bien entendu, toujours louer à un prix plus élevé ou à un prix plus bas sans nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale.

Par ailleurs, sous réserve de respecter les principes établis par la jurisprudence, les collectivités territoriales, leurs groupements et leurs établissements publics ont la possibilité de s'affranchir de cette valeur par une délibération ou une décision pour louer à un prix plus bas ou à un prix plus élevé.

10 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 18 mois.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire si l'accord* des parties sur la chose et le prix (article 1583 du Code Civil) n'intervenait pas ou si l'opération n'était pas réalisée dans ce délai.

**pour les collectivités territoriales et leurs groupements, la décision du conseil municipal ou communautaire de permettre l'opération équivaut à la réalisation juridique de celle-ci, dans la mesure où l'accord sur le prix et la chose est créateur de droits, même si sa réalisation effective intervient ultérieurement.*

En revanche, si cet accord intervient durant la durée de validité de l'avis, même en cas de signature de l'acte authentique chez le notaire après celle-ci, il est inutile de demander une prorogation du présent avis.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait également nécessaire si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer au cours de la période de validité du présent avis.

Aucun avis rectificatif ne peut, en effet, être délivré par l'administration pour prendre en compte une modification de ces dernières.

11 - OBSERVATIONS

L'évaluation est réalisée sur la base des éléments communiqués par le consultant et en possession du service à la date du présent avis.

Les inexactitudes ou insuffisances éventuelles des renseignements fournis au pôle d'évaluation domaniale sont susceptibles d'avoir un fort impact sur le montant de l'évaluation réalisée, qui ne peut alors être reproché au service par le consultant.

Il n'est pas tenu compte des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

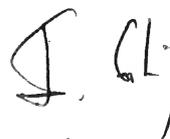
12 - COMMUNICATION DU PRÉSENT AVIS À DES TIERS ET RESPECT DES RÈGLES DU SECRET PROFESSIONNEL

Les avis du Domaine sont communicables aux tiers dans le respect des règles relatives à l'accès aux documents administratifs (loi du 17 juillet 1978) sous réserve du respect du secret des affaires et des règles régissant la protection des données personnelles.

Certaines des informations fondant la présente évaluation sont couvertes par le secret professionnel.

Ainsi, en cas de demande régulière de communication du présent avis formulée par un tiers ou bien de souhait de votre part de communication de celui-ci auprès du public, il vous appartient d'occulter préalablement les données concernées.

Pour le Directeur départemental des Finances
Publiques et par délégation,



La responsable du pôle État, Stratégie et Ressources

Isabelle ORTIZ

Administratrice de l'État