

## BAIL COMMERCIAL

**Entre les soussignés :**

La société **GEOXIA MAISONS INDIVIDUELLES**, société par actions simplifiée au capital de 42 986 366.40 euros dont le siège est situé 3 rue Joseph Monier 93500 Rueil Malmaison immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Nanterre sous le numéro 389 002 767.

Représentée par son représentant légal, en sa qualité de Président, Monsieur Olivier BERSIHAND

Ci-après dénommée « le BAILLEUR »,

d'une part,

**ET**

La société **ANTEMETA**, société par actions simplifiée, ayant son siège social à 5 rue Jacqueline Auriol – 78280 GUYANCOURT, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de R.C.S. de VERSAILLES, sous le numéro 489 288 969, représentée aux présentes par Stéphane BLANC, Président, dûment habilité à cet effet,

Ci-après dénommée « le PRENEUR »,

d'autre part,

Par les présentes, Le BAILLEUR donne à bail au PRENEUR qui accepte les locaux conformément aux dispositions des articles L. 145-1 à L. 145-60 du code de commerce, de celles non abrogées du décret du 30 septembre 1953 modifié, de celles de la loi n° 2014-626 du 18 juin 2014 relative à l'artisanat, au commerce et aux très petites entreprises, les textes subséquents, notamment le décret n° 2014-1317 du 3 novembre 2014 et dans les conditions définies aux présentes.

Les Parties conviennent expressément et irrévocablement que l'ensemble des Locaux Loués est régi par ledit statut des baux commerciaux.

Par les présentes, le BAILLEUR fait bail et donne à loyer au PRENEUR les lieux ci-après désignés.

### **Article préliminaire**

Le PRENEUR déclare avoir parfaitement connaissance de la volonté du BAILLEUR de mettre en vente les locaux objets du présent bail.

Par ailleurs, le BAILLEUR informe le PRENEUR que la mise en location des locaux objets du présent bail est accessoire aux activités statutaires du BAILLEUR et est justifiée par la décision du BAILLEUR de vendre ces locaux.

### **Article 1 Désignation des lieux loués**

Les locaux objets des présentes se situent dans un ensemble immobilier sis à SAINT PRIEST (69800) Z.A.C. SECTEUR FEUILLY Allée Jacques Monod, Parc Technologique –Porte des Alpes – Secteur ZB4, dénommé « la cité de l'environnement » consistant en un bâtiment à usage de bureaux.

Les Locaux se composent comme suit :

- Au niveau R+2 : un local à usage de bureaux d'une superficie de 198,25 m<sup>2</sup>

Les biens immobiliers ainsi loués aux termes du présent acte seront ci-après dénommés les « *Locaux Loués* ».

Il est précisé que toute erreur, soit dans la désignation, soit dans la composition des Locaux Loués ne pourra donner lieu à aucun recours, ni réclamation de la part du PRENEUR, celui-ci déclarant bien connaître les Locaux Loués pour les avoir vus, visités et acceptés sans réserve.

Un état des lieux d'entrée a été effectué contradictoirement ce jour entre les parties qui demeure ci-après annexé.

### **Article 2 Durée**

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de neuf années entières et consécutives qui commenceront à courir le 9 mars 2020.

Conformément aux dispositions de l'article L. 145-4 du code de commerce, le PRENEUR seul aura la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale, sous réserve d'en informer le BAILLEUR au moins six (6) mois avant l'expiration de la période triennale en cours.

Conformément aux dispositions du 3<sup>ème</sup> alinéa du même article, le BAILLEUR a la même faculté, dans les formes et délai de l'article L. 145-9, s'il entend invoquer les dispositions des articles L. 145-18, L. 145-21, L. 145-23-1 et L. 145-24 du code de commerce afin de construire, de reconstruire ou de surélever l'immeuble existant, de réaffecter le local d'habitation accessoire à cet usage, de transformer à usage principal d'habitation un immeuble existant par reconstruction, rénovation ou réhabilitation ou

d'exécuter des travaux prescrits ou autorisés dans le cadre d'une opération de restauration immobilière et en cas de démolition de l'immeuble dans le cadre d'un projet de renouvellement urbain.

### **Article 3 Destination des lieux loués**

Les Locaux Loués devront être affectés à l'usage de bureaux.

Le PRENEUR fera son affaire personnelle de toutes les autorisations administratives nécessaires pour l'exercice de ses activités dans les Locaux Loués et du paiement de toutes sommes, redevances, taxes et autres droits afférents aux activités exercées, ainsi que des éventuelles autorisations de la copropriété.

### **Article 4 Charges et Conditions**

Le présent bail est consenti et accepté sous les charges et conditions ordinaires et de droit en pareille matière et notamment sous celles suivantes que les parties s'obligent à exécuter.

#### ***Article 4.1. Entretien et réparation***

Le PRENEUR tiendra les lieux loués de façon constante en bon état d'entretien et de réparations locatives, le BAILLEUR ne conservant à sa charge que les grosses réparations mentionnées à l'article 606 du code civil.

Pour le cas où après une mise en demeure du BAILLEUR ou de son mandataire restée infructueuse, le PRENEUR n'effectuait pas les réparations et/ou vérifications nécessaires, le BAILLEUR ou son mandataire le fera en lieu et place du PRENEUR, l'ensemble des coûts et éventuels frais étant à la charge du PRENEUR.

Le PRENEUR ne pourra rien faire ni laisser faire qui puisse détériorer les lieux loués. À défaut, le PRENEUR supportera en totalité, le coût de toutes réparations dans les biens loués et/ou dans toute autre partie de l'immeuble où ils se trouvent qui seraient nécessitées par un défaut d'exécution des réparations dont le PRENEUR a la charge et/ou par des dégradations résultant de son fait, du fait de son personnel et de ses préposés ou de ses visiteurs.

Un inventaire précis et limitatif des catégories de charges et d'impôts, taxes et redevances, avec indication de leur répartition entre le BAILLEUR et le PRENEUR demeure ci-après annexé.

De même, demeurent annexés au présent bail les budgets et coûts prévisionnels de travaux devant intervenir au cours de la première période triennale ainsi qu'un état récapitulatif avec indication de leur coût des travaux réalisés au cours des trois exercices antérieurs. Un nouveau budget prévisionnel devra être fourni par le BAILLEUR au PRENEUR à chaque échéance triennale.

Enfin, en cours de bail, le BAILLEUR, devra informer le PRENEUR des charges, taxes et redevances nouvelles.

À sa sortie, le PRENEUR restituera les lieux en bon état d'entretien et de réparation locative.

Un état des lieux de sortie contradictoire sera effectué entre les parties et ce, à frais partagés entre les parties s'il est dressé par huissier.

#### **Article 4.2. Travaux**

Le PRENEUR pourra effectuer des travaux d'aménagement du local pour les besoins de son activité.

Par contre, il ne pourra pas effectuer de transformation, changement de distribution et/ou percement sans accord préalable et écrit du BAILLEUR. En cas d'autorisation du BAILLEUR pour effectuer de tels travaux, le PRENEUR devra les effectuer à ses risques et périls sans que le BAILLEUR puisse être inquiété ni recherché à ce sujet. Ces travaux soumis à autorisation du BAILLEUR, et sous réserve d'avoir obtenu toutes les autorisations administratives nécessaires, devront être exécutés sous la surveillance d'un architecte dont les honoraires seront à la charge du PRENEUR, qui devra souscrire le cas échéant une assurance dommages ouvrage.

Tous travaux, transformations, embellissements, améliorations, installations ou constructions faites par le PRENEUR et ayant le caractère d'immeuble au sens de l'article 525 du code civil, deviendront en fin de bail, la propriété définitive du BAILLEUR sans indemnité de part ni d'autre.

Les travaux des Locaux Loués de mise en conformité avec la réglementation en vigueur ou à venir, les travaux de mise aux normes ou les travaux prescrits par l'administration sont à la charge exclusive du PRENEUR et en particulier, les travaux de mise aux normes d'accessibilité.

De même, les travaux destinés à remédier à la vétusté et à la force majeure sont à la charge exclusive du PRENEUR.

#### **Article 4.3. Amiante, prescriptions légales ou administratives relatives à la sécurité**

Le BAILLEUR déclare et garantit que les Locaux Loués ne contiennent pas d'amiante et sont conformes, plus généralement, à l'ensemble des prescriptions légales, réglementaires, administratives ou autres concernant la sécurité et la santé des personnes qui sont actuellement en vigueur.

#### **Article 4.4. Information sur les risques naturels et technologiques majeurs**

En application de l'article L. 125-5, I du code de l'environnement, le BAILLEUR déclare que l'arrêté préfectoral prévu à l'article L. 125-5, III du code de l'environnement et arrêtant la liste des communes dans lesquelles les dispositions relatives à l'obligation d'informer sur les risques majeurs est intervenu pour le 12 juillet 2010 sous le n°2010-4677.

Cette déclaration est reprise dans l'état des risques joint en annexe.

Concernant la déclaration relative aux sinistres ayant donné lieu à une indemnisation au titre des catastrophes naturelles et/ou technologiques : en application de l'article L. 125-5, IV du code de l'environnement, le BAILLEUR déclare que depuis qu'il est propriétaire de l'immeuble, les locaux n'ont subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophe naturelle (C. assur., art L. 125-2) ou technologiques (C. assur., art L. 128-2).

Le PRENEUR déclare avoir été parfaitement informé de cette situation et s'oblige à en faire son affaire personnelle sans recours contre le BAILLEUR.

#### **Article 4.5. Diagnostic de performance énergétique et annexe environnementale**

Le preneur a expressément dispensé le bailleur de lui fournir le diagnostic de performance énergétique et déclaré le décharger de cette information.

#### **Article 4.6. Enseigne**

Le PRENEUR ne pourra installer dans l'emprise de sa façade commerciale aucune enseigne et/ou publicité extérieure sans l'accord préalable de la copropriété. Il est précisé que toute enseigne et/ou publicité devra se conformer au règlement de la copropriété et à la réglementation en vigueur, et leur installation est conditionnée à l'obtention des éventuelles autorisations administratives requises. Le PRENEUR devra l'entretenir constamment en bon état et sera seul responsable des accidents que sa pose ou son existence pourrait occasionner.

#### **Article 4.7. Occupation - Jouissance**

Le PRENEUR devra jouir des lieux loués en bon père de famille selon la destination.

Il veillera à ne rien faire ni laisser faire qui puisse apporter un trouble de jouissance au voisinage, par son fait ou celui du personnel qu'il emploie, notamment quant aux bruits, odeurs et fumées et d'une façon générale, ne devra commettre aucun abus de jouissance.

Le BAILLEUR déclare que, conformément à l'article 1725 du Code Civil, il ne garantit pas le PRENEUR du trouble qui pourrait être apporté par des tiers à sa jouissance, notamment en cas de vol. Le BAILLEUR, en aucun cas, sauf faute de sa part, ne peut être responsable du trouble de fait provenant d'un tiers dont le PRENEUR pourrait être victime dans les lieux loués ou dans les dépendances de l'immeuble. Le BAILLEUR n'assumant personnellement aucune obligation de surveillance.

Il garnira les lieux loués et les tiendra constamment garnis de meubles et matériels en valeur et quantité suffisante pour répondre du paiement exact des loyers et de l'accomplissement des charges et conditions du présent bail.

Le PRENEUR s'engage à ne pas charger les planchers d'un poids supérieur à celui qu'ils peuvent supporter et en cas de doute de s'assurer de ce poids auprès d'un architecte. Il s'interdit d'installer et d'utiliser des appareils à moteur qui produiraient des nuisances pour le voisinage.

Le PRENEUR fera son affaire personnelle de toutes réclamations ou contestations qui pourraient survenir du fait de son activité dans les Locaux Loués, de façon à ce que le BAILLEUR ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet.

#### **Article 4.8. Cession - Sous-location**

Le PRENEUR ne pourra céder sous quelque forme que ce soit ses droits au présent bail sans le consentement écrit et préalable du BAILLEUR. Dans tous les cas, le PRENEUR restera garant solidaire, sans pouvoir opposer le bénéfice de discussion ou de division, du cessionnaire et des cessionnaires successifs, pendant une période de 3 ans à compter de la cession dudit bail pour toutes les cessions intervenant pendant la durée du présent bail, tant pour le paiement du loyer et des accessoires que pour l'exécution de toutes les clauses et conditions du bail.

#### **Article 4.9. Visite des lieux**

En cours de bail, le PRENEUR devra laisser le BAILLEUR, ses représentants ou architectes pénétrer dans les lieux loués et les visiter toutes les fois que cela paraîtra utile, mais sans que ces visites puissent être abusives et à condition d'en avoir été informé par écrit par le BAILLEUR au moins 48 heures à l'avance.

Le BAILLEUR pourra également, et sous les mêmes conditions d'information préalable du PRENEUR, faire visiter les lieux loués par d'éventuels locataires en fin de bail ou en cas de résiliation, pendant une période de six mois précédant la date prévue pour le départ du PRENEUR.

#### **Article 5 Contributions et charges diverses du PRENEUR**

Le PRENEUR acquittera exactement les contributions personnelles mobilières auxquelles il est assujéti et dans la limite de ce qu'il est légalement tenu, notamment la taxe professionnelle et, d'une manière générale, tous les impôts, contributions et taxes auxquels il est ou sera personnellement assujéti relativement aux locaux présentement loués.

Il devra justifier de leur paiement au BAILLEUR à toute réquisition et opérer les règlements de telle sorte que celui-ci ne puisse en aucun cas être inquiété, ni recherché à ce sujet.

Le PRENEUR paiera sa consommation d'eau, de gaz, d'électricité, la location et l'entretien des compteurs.

#### **Article 6 Assurances**

##### **Article 6.1. Assurances souscrites par le PRENEUR**

Le PRENEUR contractera auprès d'une compagnie d'assurance notoirement solvable, une police d'assurance pour garantir :

- Le PRENEUR devra assurer et maintenir assurés contre l'incendie, le vol, les dégâts des eaux, les courts circuits, les explosions et tous autres risques généralement assurés, pendant toute la durée du bail, tous les aménagements qu'il aura pu apporter aux Locaux Loués, les objets, le mobilier, le matériel les garnissant et ses frais supplémentaires consécutifs à un sinistre garanti.
- Le PRENEUR devra également assurer le recours des voisins ainsi que sa responsabilité civile envers tous tiers, notamment au titre de dommages corporels, matériels, et immatériels consécutifs ou non, survenant dans les Locaux Loués ou dont le PRENEUR pourrait être responsable, auprès d'une compagnie d'assurances de premier rang ayant son siège social ou une succursale en France et notoirement solvable. Cette responsabilité devra être assurée pour un montant conforme aux meilleurs pratiques de marché en vigueur.

Le PRENEUR devra maintenir et continuer lesdites assurances pendant toute la durée du bail et justifier du paiement des primes à toute réquisition du BAILLEUR.

#### **Article 6.2. Renonciation à recours**

Le BAILLEUR renonce à tous recours contre le PRENEUR et ses assureurs, et s'engage à obtenir de ses assureurs qu'ils renoncent à recours contre le PRENEUR et ses assureurs en cas de sinistre consécutif aux événements précités.

Par réciprocité, le PRENEUR renonce à tous recours contre le BAILLEUR et ses assureurs, et s'engage à obtenir de ses assureurs qu'ils renoncent à recours contre le BAILLEUR et ses assureurs en cas de sinistre couvert par les garanties ci-dessus et à hauteur des montants indemnisés.

#### **Article 6.3. Déclaration des sinistres**

Le PRENEUR devra déclarer sans délai à son assureur d'une part, au BAILLEUR d'autre part, tout sinistre affectant les Locaux Loués dont il aurait connaissance. Cette déclaration qui pourra être verbale ou téléphonique, devra être confirmée par écrit dans les huit jours de la survenance du sinistre.

#### **Article 7 Règlements de ville et de police**

Le PRENEUR devra observer tous les règlements de police, de voirie ou autres dont les locataires sont et pourront être tenus.

#### **Article 8 Loyers et charges**

##### **Article 8.1. Montant**

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel hors charges/hors taxes de trente-trois mille sept cent deux euros et cinquante centimes (33.702,50 € HT).

#### **Article 8.2. Termes**

Le PRENEUR s'oblige à payer le loyer au BAILLEUR par trimestre et d'avance.

Le PRENEUR versera, en outre, en même temps que chaque terme de loyer, une provision représentant un quart du montant estimé par le BAILLEUR des charges, prestations et taxes locatives visées à l'article 11 - Charges et Prestations ci-après.

À titre indicatif, le BAILLEUR informe le PRENEUR que la provision pour charges dont le paiement sera demandé à la prise d'effet du bail est évaluée à quinze mille huit cent soixante (15.860€) euros hors taxes par an pour l'année en cours.

À cet égard, le BAILLEUR a communiqué au PRENEUR le montant des charges de fonctionnement relatives aux Locaux Loués au titre de la dernière année civile close.

Ainsi qu'il est dit plus haut, un inventaire précis et limitatif des catégories de charges, d'impôts, taxes et redevances, avec indication de leur répartition entre le BAILLEUR et le PRENEUR demeure ci-après annexé.

Les versements provisionnels feront l'objet d'un état récapitulatif annuel et d'une régularisation annuelle sur présentation des justificatifs, avec réajustement des appels de charges trimestriels en fonction des charges réelles.

Cet état récapitulatif annuel sera communiqué au PRENEUR dans le délai de trois mois suivant la reddition des charges de la copropriété sur l'exercice annuel.

#### **Article 8.3. Franchise**

Le BAILLEUR convient de manière exceptionnelle d'octroyer au PRENEUR une franchise de loyer correspondant à trois (3) mois de loyer à déduire à raison d'un mois de franchise par trimestre de loyer pour les trois (3) premiers trimestres à compter de la date d'effet du présent bail.

#### **Article 9 Dépôt de Garantie - Caution bancaire**

Pour garantir l'ensemble des obligations lui incombant, le PRENEUR devra verser au BAILLEUR, au jour de la signature des présentes, un dépôt de garantie représentant trois mois de loyer.

Le dépôt de garantie sera conservé par le BAILLEUR pendant la durée du bail : il ne sera pas productif d'intérêt au profit du PRENEUR ; il ne sera restitué au PRENEUR qu'après remise des clés et paiement de toutes les sommes pouvant être dues au BAILLEUR à titre des loyers, charges, impôts et réparations dont

il pourrait être débiteur envers le BAILLEUR, au plus tard quatre mois après la fin du bail ou de son départ effectif des lieux loués, pour quelque cause que ce soit.

Il est expressément convenu que, dans le cas où, par l'effet de l'indexation du loyer de base telle que stipulée ci-dessous, celui-ci serait augmenté ou diminué, la somme versée au titre de dépôt de garantie sera également augmentée ou diminuée dans la même proportion.

Les ajustements du dépôt de garantie seront effectués chaque année lors du versement du premier trimestre de loyer.

#### **Article 10 Indexation du loyer**

Sans préjudice des dispositions afférentes à la révision triennale prévue par les articles L. 145-37 et L. 145-38 du code de commerce, le loyer sera augmenté ou diminué automatiquement et sans qu'une quelconque mise en demeure préalable soit nécessaire, chaque année à la date d'anniversaire de la date de prise d'effet du bail, en fonction de la variation constatée sur les quatre derniers trimestres de l'indice du loyer des activités tertiaires (ILAT) publié par l'INSEE.

L'indice de référence à la date de prise d'effet du bail est l'indice trimestriel afférent à la date de prise d'effet du bail, soit le dernier indice publié à cette date. La première indexation aura lieu un an après la date de prise d'effet du bail, et ainsi de suite d'année en année. L'indice de comparaison est l'indice du même trimestre de l'année suivante et ainsi de suite pour les années suivantes de sorte que l'indice de comparaison de l'année N-1 deviendra l'indice de base pour l'indexation de l'année N.

Au cas où, pour quelque raison que ce soit, l'indice ci-dessus choisi pour l'indexation annuelle du loyer cesserait d'être publié, cette indexation serait faite en prenant pour base soit l'indice de remplacement, soit un nouvel indice conventionnellement choisi. À défaut de se mettre d'accord sur le choix du nouvel indice à adopter, les parties d'ores et déjà s'en remettent à la décision de l'expert désigné par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance, statuant en matière de référé. La clause d'indexation annuelle du prix du loyer constitue une clause essentielle et déterminante sans laquelle le BAILLEUR n'aurait pas contracté.

#### **Article 11 Charges, taxes et prestations**

Le PRENEUR devra rembourser au BAILLEUR, en sus du loyer, sa quote-part des charges, prestations et taxes de toutes natures afférentes aux Locaux Loués, de telle sorte que le loyer soit payé net de toutes charges.

Les charges communes comprendront les dépenses exposées par le BAILLEUR directement ou indirectement du fait de la propriété ou du fonctionnement de l'immeuble dont dépendent les Locaux Loués, au *pro rata* des surfaces louées.

Ainsi qu'il est mentionné plus haut, un inventaire précis et limitatif des catégories de charges et d'impôts, taxes et redevances, avec indication de leur répartition entre le BAILLEUR et le PRENEUR demeure ci-après annexé.

Par ailleurs, le PRENEUR supportera la taxe foncière ainsi que les impôts, taxes et redevances liés à l'usage du local ou de l'immeuble ou à un service dont le PRENEUR bénéficie directement tels que la taxe d'enlèvement des ordures ménagères ainsi que toute nouvelle contribution, taxe municipale, impôts, et redevances liés à l'usage du local ou à un service dont le PRENEUR bénéficie directement. Dans ce contexte, le BAILLEUR devra informer le PRENEUR sans délais des charges, taxes et redevances nouveaux.

### **Article 13 Clause résolutoire**

Il est expressément convenu qu'à défaut de paiement d'un seul terme à son échéance, un mois après la réception du courrier recommandé avec accusé de réception comprenant un commandement de payer resté sans effet, le présent bail sera résilié de plein droit si bon semble au BAILLEUR, même dans le cas de paiement à l'expiration du délai ci-dessus.

Dans le cas où le présent bail serait résilié par le jeu de la clause résolutoire prévue au présent article, le dépôt de garantie demeurera acquis au BAILLEUR à titre de pénalité et ce, sans préjudice de toute autre demande ou action.

Dans le cas où le PRENEUR se refuserait à évacuer les lieux, l'expulsion pourrait avoir lieu par simple ordonnance de référé, laquelle sera exécutoire par provision et nonobstant appel.

### **Article 14 Frais et honoraires**

Tous les frais et honoraires engagés par chacune des parties relativement aux présentes et à leurs suites resteront à leur charge respective.

### **Article 15 Élection de domicile**

Pour l'exécution des présentes et de ses suites, BAILLEUR et PRENEUR élisent domicile en leurs sièges sociaux respectifs.

**Sont annexés au présent bail :**

- Plans des Locaux Loués ;
- État d'entrée des lieux ;
- Tableau de répartition des charges, travaux, impôts, taxes et redevances entre PRENEUR et BAILLEUR ;
- ERNMT;

Fait à Saint Priest, Le. 03/03/2020

En trois exemplaires originaux.

Pour le BAILLEUR (\*)

---



Pour le PRENEUR (\*)

*Lu et approuvé*

**ANTEMETA**

5, rue Jacqueline Auriol  
78280 GUYANCOURT  
Tél : +33 1 30 62 83 22  
Fax : +33 1 30 62 49 62  
SAS au capital de 5 600 000 €  
Siret : 489 288 969 000 38 APE 6202 A

(\*) Faire précéder la signature de la mention manuscrite « lu et approuvé ».

5

Tableau de répartition des charges entre PRENEUR\* et BAILLEUR

Catégories					
	Entretien courant	Réparations	Vitusté et vices cachés	Mises en conformité	Grosses réparations, remplacement et article 608
<b>Chauffage/ Climatisation/ Ventilation/ Désenfumage (CVCD)</b>					
Production : échangeur chauffage, chaudière, moteur,	Preneur	Preneur	Bailleur	Bailleur	Bailleur
corps de chauffe, brûleur, dry cooler, ventilateurs, extracteurs + outils régulation	Preneur	Preneur	Bailleur	Bailleur	Bailleur
Groupes froids	Preneur	Preneur	Bailleur	Bailleur	Bailleur
CTA	Preneur	Preneur	Bailleur	Bailleur	Bailleur
PAC (pompes à chaleur)	Preneur	Preneur	Bailleur	Bailleur	Bailleur
Distribution : conduit d'air, tuyauteries, pompes + outils régulation (vannes 3 voies - V3V), vannes TA, GTB, GTC	Preneur	Preneur	Bailleur	Bailleur	Bailleur
Terrasseau : radiateur, convecteur, ventilo convecteur	Preneur	Preneur	Bailleur	Bailleur	Bailleur
casquette climatisation, aérotherme + régulateurs (thermostatique...)	Preneur	Preneur	Bailleur	Bailleur	Bailleur
Désenfumage : ventilateurs, extracteurs	Preneur	Preneur	Bailleur	Bailleur	Bailleur
Modification d'arrivée de branchement, de remplacement de compteurs ou d'installations intérieures pouvant être exigées par les compagnies ou sociétés de distribution de chauffage	Preneur	Preneur	Bailleur	Bailleur	Bailleur
<b>Électricité</b>					
	Entretien courant	Réparations	Vitusté et vices cachés	Mises en conformité	Grosses réparations, remplacement et article 608
Cellules hautes tensions, transformateurs, TGBT	Preneur	Preneur	Bailleur	Bailleur	Bailleur
Groupes électrogènes immatés, onduleurs et ses batteries	Preneur	Preneur	Bailleur	Bailleur	Bailleur
Appareils d'éclairage extérieurs	Preneur	Preneur	Bailleur	Bailleur	Bailleur
Armoires divisionnaires (inclus câblage à partir du TGBT)	Preneur	Preneur	Bailleur	Bailleur	Bailleur
Appareils d'éclairage intérieurs	Preneur	Preneur	Bailleur	Bailleur	Bailleur
Courants faibles	Preneur	Preneur	Bailleur	Bailleur	Bailleur
Modification d'arrivée de branchement, de remplacement de compteurs ou d'installations intérieures pouvant être exigées par les compagnies ou sociétés de distribution de l'électricité	Preneur	Preneur	Bailleur	Bailleur	Bailleur
<b>Système de Bourlé Inondable</b>					
	Entretien courant	Réparations	Vitusté et vices cachés	Mises en conformité	Grosses réparations, remplacement et article 608
La centrale (local PCS - détection, boucles d'assèchement et de aération)	Preneur	Preneur	Bailleur	Bailleur	Bailleur
Extinctions	Preneur	Preneur	Bailleur	Bailleur	Bailleur
DI	Preneur	Preneur	Bailleur	Bailleur	Bailleur
Accessibilité PMR	Preneur	Preneur	Bailleur	Bailleur	Bailleur
Contrôle d'accès	Preneur	Preneur	Bailleur	Bailleur	Bailleur
<b>Plomberie</b>					
	Entretien courant	Réparations	Vitusté et vices cachés	Mises en conformité	Grosses réparations, remplacement et article 608
Eau chaude sanitaire (ECS) et centralisée	Preneur	Preneur	Bailleur	Bailleur	Bailleur
ECS locale	Preneur	Preneur	Bailleur	Bailleur	Bailleur
Pompes de relevage	Preneur	Preneur	Bailleur	Bailleur	Bailleur
Séparateurs hydrocarbures	Preneur	Preneur	Bailleur	Bailleur	Bailleur
Modification d'arrivée de branchement, de remplacement de compteurs ou d'installations intérieures pouvant être exigées par les compagnies ou sociétés de distribution	Preneur	Preneur	Bailleur	Bailleur	Bailleur
<b>Restaurant cédérita</b>					
	Entretien courant	Réparations	Vitusté et vices cachés	Mises en conformité	Grosses réparations, remplacement et article 608
Équipements de la cuisine et de la salle de restauration	Preneur	Preneur	N/A	N/A	N/A
Extinctions	Preneur	Preneur	Bailleur	Bailleur	Bailleur
Électricité	Preneur	Preneur	Bailleur	Bailleur	Bailleur
<b>Claf Couverts</b>					
	Entretien courant	Réparations	Vitusté et vices cachés	Mises en conformité	Grosses réparations, remplacement et article 608
Mur et structure	Bailleur	Bailleur	Bailleur	Bailleur	Bailleur
Crois revêtement	Bailleur	Bailleur	Bailleur	Bailleur	Bailleur
Étanchéité (terrace et toiture)	Bailleur	Bailleur	Bailleur	Bailleur	Bailleur
Revêtement de sols extérieurs (parkings et voiries)	Bailleur	Bailleur	Bailleur	Bailleur	Bailleur
Sols intérieurs	Bailleur	Bailleur	Bailleur	Bailleur	Bailleur
Grille-corpse, joints entre parois, revêtements simples (entretien courant, nettoyage) menuiseries extérieures, portes de garage, décoration, peinture	Preneur	Bailleur	Bailleur	Bailleur	Bailleur
Issues de secours, rampes d'accès	Preneur	Bailleur	Bailleur	Bailleur	Bailleur
Vitrage	Preneur	Bailleur	Bailleur	Bailleur	Bailleur
Rémunération et charges sociales					
Du personnel de l'ensemble commercial et des entreprises extérieures à l'ensemble commercial, chargés notamment de la circulation, de la police, du gardiennage, du chauffage, du nettoyage, coût des uniformes et équipements	Preneur au prorata de la surface louée				
Honoraires d'architecte et de bureau d'étude	Divers Preneur au prorata de la surface louée				
Espaces verts, systèmes d'arrosage, frais de jardinage, fleurs et plantes	Coût réparti entre Geosé et les locataires des autres bureaux du bâtiment en fonction de la quote part de chacun				
Primes d'assurances du Bailleur	Bailleur				
Primes d'assurances du Preneur	Preneur				
Autres charges : toutes consommations personnelles du Preneur (eau, électricité, de gaz, de téléphone) et tous impôts lui incombant	Preneur				
Frais de surveillances des locaux	Coût réparti entre Geosé Rhône Alpes et les locataires des autres bureaux du bâtiment au prorata des surfaces louées				
Travaux imposés au Preneur par la législation, le règlementation et l'administration (voies, sécurité, police, hygiène, environnement, règlementation du travail, prescriptions des pompiers et mandataires, services)	Preneur dans la limite de ce qu'il est légalement tenu				
Frais de justice, dépens, frais d'acte extrajudiciaire, émoluments et honoraires des auxiliaires de justice	Tous les frais et honoraires engagés par chacune des parties relativement au bail et à ses suites resteront à leur charge respective				
Modification d'arrivée de branchement, de remplacement de compteurs ou d'installations intérieures pouvant être exigées par les compagnies ou sociétés de distribution du gaz ou de téléphone	Bailleur				
Taxes					
Quote-part correspondant aux locaux, impôt foncier tant des parties à usage privé que des parties à utilisation commune, toutes taxes actuelles ou futures afférentes directement aux locaux, toutes taxes afférentes aux enseignes, y compris à toutes enseignes communes de l'ensemble commercial	Preneur au prorata de la surface louée, correspondant à 60 % de l'avis d'imposition				
Contribution économique territoriale (CET)	Bailleur				
Les impôts, taxes et redevances dont le redevable légal est le bailleur ou le propriétaire du local ou de l'immeuble	Bailleur				

(\*) Sous réserve des dispositions des articles 4.1 Entretien et réparation et 4.2 Travaux du contrat de bail, restant à la charge du BAILLEUR les grosses réparations mentionnées à l'article 606 du code civil ainsi que les travaux destinés à remettre à la vétusté, à la force majeure, les travaux dus à des vices cachés et les travaux de mise en conformité avec la réglementation des Locaux Loués ou de l'immeuble dont il dépendent.

Le BAILLEUR

(signature)

**ANTEMETA**  
 5, rue Jacqueline Auriol  
 78280 GUYANCOURT  
 Tél : +33 (0)30 62 33 22  
 Fax : +33 (0)30 62 49 62  
 SAS au capital de 5 500 000 €  
 Siret : 489 288 969 000 28 APE 6202 A



<b>ATTESTATION D'ASSURANCE DOMMAGES</b>
---

Nous soussignés, **ALLIANZ IARD** – 1 cours Michelet CS30051 – 92076 Paris La Défense Cedex - certifions assurer par l'intermédiaire de **VERLINGUE** - 12 rue de Kérogan - 29335 QUIMPER Cedex - la Société ci-après :

**ANTEMETA GROUP SAS**  
5 rue Jacqueline AURIOL  
78280 GUYANCOURT

Certifie que la société **ANTEMETA GROUP SAS** agissant tant pour son compte que pour celui des collectivités dans le cadre des contrats d'exploitation en délégation, est assurée au titre d'une police Dommages aux Biens et Pertes financières consécutives N° **58 813 452**, dont l'échéance principale est fixée au 1er janvier de chaque année, garantissant les sites dont :

Z.A.C. SECTEUR FEUILLY Allée Jacques Monod  
Parc Technologique –Porte des Alpes – Secteur ZB4  
69800 SAINT PRIEST

Ainsi que 6 emplacements de parkings situés au 355 allée Jacques Monod 69800 STPRIEST

**Bénéficiaire des couvertures délivrées par la police d'assurance**

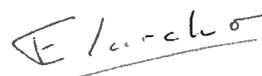
- ✓ Incendie
- ✓ Chute de la Foudre
- ✓ Explosions/implosions
- ✓ Risques Electriques
- ✓ Choc d'un véhicule
- ✓ Chute d'Objets Aériens/spatiaux/météorites et Ondes de Choc
- ✓ Fumées, vapeurs, émanations
- ✓ Tempêtes, Grêle et Neige sur les toitures
- ✓ Dégâts des Eaux, Gel, Fuite accidentelle des installations sprinklers et autres installations automatiques
- ✓ Actes de Vandalisme, Emeutes, Mouvements Populaires, Actes de Terrorisme et de Sabotage, Attentats
- ✓ Catastrophes Naturelles

L'assureur s'engage à renoncer à recours contre les personnes physiques et morales pour lesquelles le souscripteur s'est lui-même engagé à renoncer à recours, sauf cas de malveillance.

La présente attestation est valable pour la période **du 01/03/2020 au 31/12/2020**, sous réserve du règlement de la prime. Le présent document établi par Allianz IARD a pour objet d'attester l'existence du contrat. Il ne constitue par une présomption d'application des garanties et ne peut engager Allianz IARD au-delà des conditions et limites du contrat auquel il se réfère. Les exceptions de garantie opposables aux souscripteurs et assurés le sont également à toute personne bénéficiaire de l'indemnité (résiliation, nullité, exclusions).

Toute adjonction autre que le cachet et la signature du représentant de la Compagnie est réputée non écrite.

Pour l'assureur, par délégation  
Fait à Neuilly-Sur-Seine  
Le 10 mars 2020



**VERLINGUE**  
COUVERTURE EN ASSURANCES  
Adresse postale :  
12, rue de Kérogan - CS 44012  
29335 QUIMPER cedex  
Tel. 0 820 200 200 et 01 83 11 11 11 - Fax 0 820 209 242  
contact@verlingue.fr - www.verlingue.fr





### Situation de l'immeuble au regard du zonage sismique réglementaire

> L'immeuble se situe dans une commune de sismicité classée en :

Zone 1 très faible	Zone 2 faible	Zone 3 modérée ✓	Zone 4 moyenne	Zone 5 forte
-----------------------	------------------	---------------------	-------------------	-----------------

### Situation de l'immeuble au regard du zonage réglementaire à potentiel radon

> L'immeuble se situe dans une commune à potentiel radon classée en niveau 3 Oui  Non

### Information relative à la pollution des sols

> Le terrain est situé en secteur d'information sur les sols (SIS) Oui  Non

### Information relative aux sinistres indemnisés par l'assurance suite à une catastrophe N/M/T\*

> L'information est mentionnée dans l'acte de vente Oui  Non

\* catastrophe naturelle minière ou technologique

### Documents de référence permettant la localisation de l'immeuble au regard des risques pris en compte

Vendeur/bailleur

date/lieu

Acquéreur/locataire

02/03/2020 355 allée jacques monod, 69800, saint-j

**ANTEMISTA**  
5, rue Jacqueline Auriol  
78280 GUYANCOURT  
Tél : +33 1 30 62 33 22  
Fax : +33 1 30 62 49 62  
SAS au capital de 5 500 000 €  
Siret : 489 288 969 00138 APE 6202A

Information sur les risques naturels, miniers ou technologiques, la sismicité, le potentiel radon, les pollutions de sols,  
pour en savoir plus, consultez le site Internet :

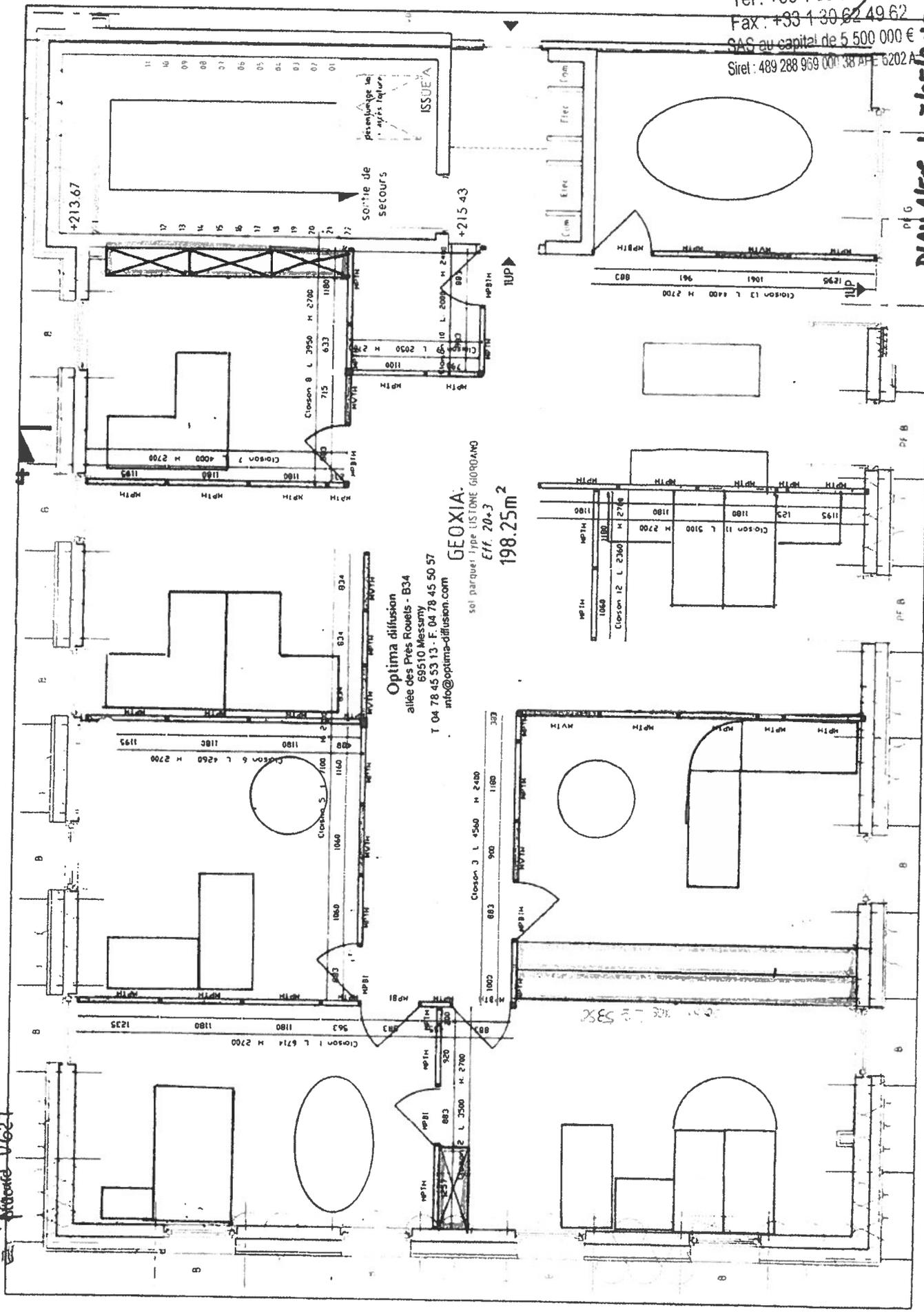
[www.georisques.gouv.fr](http://www.georisques.gouv.fr)

**ANTEMETA**

5, rue Jacqueline Auriol  
 78280 GUYANCOURT  
 Tél : +33 1 30 62 33 22  
 Fax : +33 1 30 62 49 62  
 SAS au capital de 5 500 000 €  
 Siret : 489 288 959 0001 38 APE 6202 A

PLAN A156 le 3/05/2010

Plan de situation T.C.14  
 planche V.627



**Optima diffusion**  
 allée des Prés Rouvets - B34  
 69510 Messimy  
 T 04 78 45 53 13 - F 04 78 45 50 57  
 info@optima-diffusion.com

**GEOXIA:**  
 sol parquet type LISTONE GIORDANO  
 Eff. 20+3  
 198.25m<sup>2</sup>

07

