

**MAIRIE LES DEUX ALPES**  
**48 avenue de la Muzelle**  
**38860 - LES DEUX ALPES**

**DELIBERATION CONSEIL MUNICIPAL**

**Séance du 25 novembre 2019**

**N° 2019.186**

**L'an deux mille dix-neuf, le 25 novembre 2019 à 18h,**

Le conseil municipal de la commune LES DEUX ALPES, dûment convoqué le 21 novembre 2019, s'est réuni en session ordinaire en mairie, sous la présidence de M. Stéphane SAUVEBOIS.

**Présents :** M. Stéphane SAUVEBOIS, Maire, M. Pierre BALME, maire délégué,  
Agnès ARGENTIER, adjointe,  
BALME Michel, BARBIER Guylaine, BEL Florence, CHARREL Romain, CHOPARD Laurence,  
DEBOUT Stéphanie, DEVAUX Jean-Pierre, DODE Maryvonne, FOURNIER Jean-Luc,  
GIRAUD Laurent, GONON Catherine, LESCURE Hervé, MARTIN Jocelyne, MOREAU Françoise,  
POIROT Fabien, ROY Sylvie, conseillers municipaux.  
**Absents :** Maurice ARLOT, Jean-Luc BISI, Delphine BOURGEAT, Nicolas CASSEGRAIN,  
Emmanuel DURDAN, Thierry GUIGNARD.

**Pouvoirs :** Jean-Noël CHALVIN donne pouvoir à Guylaine BARBIER, Estelle FAURE donne pouvoir à Jocelyne MARTIN, Magali LESCURE donne pouvoir à Pierre BALME.

**Conformément à l'article L.2121-15 du code général des collectivités territoriales (CGCT), il a été procédé à la nomination des secrétaires de séance pris au sein du conseil :**

MM. Michel BALME et Jean-Luc FOURNIER ayant obtenu la majorité des suffrages, ont été désignés pour remplir ces fonctions qu'ils ont acceptées et conformément à l'article L.2121-18 du même code, la séance a été publique.

**DOMAINE : DOMAINE et PATRIMOINE – 3.3 – Locations**

**OBJET : Bail dérogatoire pour la location de l'Espace 1800 avec la société BELAMBRA Clubs**

**VU** le Code Général des Collectivités Territoriales, notamment l'article L2241-1 ;

**VU** le projet de bail dérogatoire annexé ;

Monsieur le Maire expose à l'assemblée que par acte notarié du 21 octobre 2019, la société BELAMBRA DEVELOPPEMENT a acquis auprès de la commune, un ensemble immobilier situé au village du Clos des Fonds, hameau de la Meije en vue de la restructuration de l'hôtel et de l'immeuble en un club BELAMBRA SELECTION.

Ce projet a fait l'objet du dépôt d'un permis de construire, obtenu le 5 avril 2019.

Cependant et compte tenu de l'ouverture de la station pour la saison hivernale 2019/2020, les travaux ne peuvent débuter avant le mois de mai 2020.

C'est pourquoi, pour maintenir l'ouverture de l'Espace 1800, la commune s'est rapprochée de la société BELAMBRA DEVELOPPEMENT pour lui proposer d'exploiter le lot de copropriété n° 112 pour les cinq mois de la saison hivernale (soit du 30 novembre 2019 au 12 avril 2020 inclus) contre un loyer forfaitaire de 15 000 € (soit 3 000 €/mois).

Suite à cet accord et pour fixer les modalités d'exploitation de l'Espace 1800, un bail dérogatoire doit être conclu entre les parties.

Envoyé en préfecture le 28/11/2019

Reçu en préfecture le 28/11/2019

Affiché le

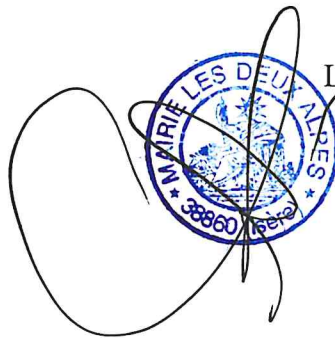
**SLOW**

ID : 038-200064434-20191125-DEL2019186-DE

Le conseil municipal ayant entendu cet exposé et après en avoir délibéré, à l'unanimité des membres présents, décide :

- **D'APPROUVER** la conclusion d'un bail dérogatoire avec la société BELAMBRA DEVELOPPEMENT pour la saison hivernale 2019/2020, soit du 30 novembre 2019 au 12 avril 2020 inclus ;
- **D'AUTORISER** le maire ou son délégué à signer tous les documents inhérents à la demande susvisée et notamment le bail dérogatoire susvisé.

Fait et délibéré en séance, les jour et mois que dessus. Au registre sont les signatures.



Pour extrait conforme,  
Le maire, Stéphane SAUVEBOIS

Envoyé en préfecture le 28/11/2019

Reçu en préfecture le 28/11/2019

Affiché le



ID : 038-200064434-20191125-DEL2019186-DE



V 18 11 2019

**BAIL DEROGATOIRE**

**(Article L. 145-5 du Code de commerce)**

**ENTRE LES SOUSSIGNEES :**

La société **BELAMBRA DEVELOPPEMENT**, société à responsabilité limitée au capital de 214.3000 euros, dont le siège social est situé 63 avenue du Général Leclerc à **BOURG LA REINE (92340)**, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de **NANTERRE** sous le numéro 484 824 024,

Représentée par Monsieur Frédéric LE GUEN en sa qualité de Gérant, lui-même représenté par Monsieur Patrick ILLIANO, Directeur Immobilier dûment habilité,

Ci-après dénommée le « **Bailleur** »,  
D'une part,

**ET :**

La commune de **LES DEUX ALPES**, collectivité locale de droit public située dans le département de l'Isère, dont l'adresse est située avenue de la Muzelle à **LES DEUX ALPES**, identifiée au SIREN sous le numéro 200 064 434,

Représentée par **XXXXX**, dûment habilité.

Ci-après dénommée le « **Preneur** »,  
D'autre part,

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

**IL A ETE PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIT :**

Par acte authentique en date du 21 octobre 2019, la société BELAMBRA DEVELOPPEMENT a acquis auprès de la commune de LES DEUX ALPES un ensemble immobilier (ci-après dénommé l' « **Immeuble** » ou l' « **Ensemble Immobilier** »), situé aux DEUX ALPES (Isère), Village du Clos des Fonds, Hameau de la Meije, comprenant les lots suivants :

- lot de volume n°1, lot de copropriété n°112,
- lot de volume n°11,
- lot de volume n°12,
- lot de volume n°14 et n°15,
- lot de volume n°4 et n°10,
- lot de volume n°2,
- les parcelles AI 784 et AI 787,
- les parcelles AI 790 et AI 791.

Cette acquisition a été effectuée par la société BELAMBRA DEVELOPPEMENT en vue de l'exploitation d'un club de vacances sous l'enseigne « BELAMBRA CLUBS ».

En effet, il convient de souligner que concomitamment à cette acquisition la société BELAMBRA DEVELOPPEMENT a acquis la totalité des actions de la SH Deux Alpes (RCS Paris numéro 522 014 265 en cours de transfert au RCS de Nanterre) exploitant un fonds de commerce d'activité d'hôtellerie 4 (\*\*\*\*) étoiles et de restauration (l' « **Hôtel** ») au sein d'un ensemble immobilier situé sur la commune des Deux Alpes (38) situé sur un terrain cadastré Section AI n°408, lieudit Prapellier d'une contenance de 1ha22a41ca.

Il convient de souligner que la SH Deux Alpes détient également la totalité des actions de la SI Deux Alpes (RCS Paris 522 090 919 en cours de transfert au RCS Nanterre) propriétaire des murs de l'Hôtel.

En vue de la restructuration de l'Hôtel et de l'Immeuble en un club Belambra « Sélection », un permis de construire a été obtenu le 5 avril 2019 et est actuellement purgé de tous recours et de droit de retrait.

Compte tenu de l'ouverture de la station pour la saison touristique 2019/2020, les travaux de restructuration ne peuvent pas débiter avant le mois de mai 2020.

Dans ces conditions, la commune de LES DEUX ALPES s'est montrée intéressée par l'exploitation du lot de copropriété n°112 pour la saison hiver 2019/2020.

**Commenté [A1]:** Vérification en cours des lots concernés

C'est dans ces conditions que les Parties sont convenues de conclure le présent bail dérogatoire.

**CECI ETANT EXPOSE, IL A ETE CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIT :**

**ARTICLE 1. OBJET DU CONTRAT**

Le Bailleur donne à bail, en application expresse de l'article L. 145-5 du Code de commerce, au Preneur, qui accepte, les lieux ci-après désignés (ci-après dénommé le « Bail »).

De convention expresse sans laquelle le Bail n'aurait pas été conclu, les Parties entendent déroger aux dispositions des articles L. 145-1 et suivants du Code de commerce portant sur le statut général des baux commerciaux. En conséquence, et conformément à l'article L. 145-5 du Code de commerce, le Bail est soumis aux dispositions du droit commun des baux et notamment aux articles 1714 à 1762 du Code civil et aux charges et conditions prévues aux présentes.

Cette location dérogatoire ne confère pas au Preneur le bénéfice de la propriété commerciale composée du droit pour le Preneur au renouvellement de son bail ou au paiement d'une indemnité d'éviction.

En outre, les Parties déclarent avoir pris connaissance des dispositions de l'article L.145-5 du Code de commerce, ci-après rapportées :

*« Les parties peuvent, lors de l'entrée dans les lieux du preneur, déroger aux dispositions du présent chapitre à la condition que la durée totale du bail ou des baux successifs ne soit pas supérieure à trois ans. A l'expiration de cette durée, les parties ne peuvent plus conclure un nouveau bail dérogeant aux dispositions du présent chapitre pour exploiter le même fonds dans les mêmes locaux.*

*Si, à l'expiration de cette durée, et au plus tard à l'issue d'un délai d'un mois à compter de l'échéance le preneur reste et est laissé en possession, il s'opère un nouveau bail dont l'effet est réglé par les dispositions du présent chapitre.*

*Il en est de même, à l'expiration de cette durée, en cas de renouvellement exprès du bail ou de conclusion, entre les mêmes parties, d'un nouveau bail pour le même local.*

*Les dispositions des deux alinéas précédents ne sont pas applicables s'il s'agit d'une location à caractère saisonnier.*

*Lorsque le bail est conclu conformément au premier alinéa, un état des lieux est établi lors de la prise de possession des locaux par un locataire et lors de leur restitution, contradictoirement et amiablement par les parties ou par un tiers mandaté par elles, et joint au contrat de location.*

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

En conséquence, le Preneur s'engage formellement à quitter les lieux loués au plus tard à l'expiration du Bail tel que spécifiée ci-dessous.

Il est précisé que les stipulations des présentes ont été librement négociées entre les Parties.

## ARTICLE 2. DESIGNATION

Le Bail porte sur une partie de l'Immeuble, à savoir le lot de copropriété n°112 :

Commenté [A2]: A valider.

*« Un local commercial à usage de détente, loisirs, brasserie-bar et piscine, situé au niveau 0 du bâtiment, portant les lettres H1, H2, H3 et H4, en triplex avec les niveaux -1 et 1, reliés entre eux par divers escaliers intérieurs et comportant :*

*- La partie figurant sous la lettre H1, située uniquement au niveau -1, Piscine dont une partie est non couverte avec plage hiver et plage été, local technique, vestiaires et sanitaires, à laquelle on accède soit par le hall du bâtiment, soit par la partie figurant sous la lettre H2, située au niveau 0, au moyen d'un escalier hélicoïdal commun aux quatre parties H1, H2, H3 et H4.*

*- La partie figurant sous la lettre H2, située uniquement au niveau 0 :*

*\* Un local à usage de bar-brasserie, réserve et sanitaires hommes et femmes,*

*\* Le droit à la jouissance exclusive d'une superficie de 70 m<sup>2</sup> à prendre au droit dudit local, de la terrasse non couverte située au sud-ouest du bâtiment, telle qu'elle figure au plan du niveau 0 annexé au règlement de copropriété,*

*- La partie figurant sous la lettre H3 :*

*\* Au niveau 0, auquel on accède soit par le hall du bâtiment, soit par la partie figurant sous le numéro H2 : local avec salle arrière,*

*\* Au niveau auquel on accède depuis la salle arrière par un escalier intérieur : sanitaires hommes et femmes,*

*- La partie figurant sous la lettre H4 :*

*\* Au niveau 0 auquel on accède par la partie figurant sous la lettre H2 ou, du niveau -1, par l'escalier hélicoïdal commun aux quatre parties H1, H2, H3 et H4 : accueil, vestiaires-sanitaires hommes et femmes, local,*

*\* Au niveau auquel on accède soit par un escalier intérieur, soit par l'escalier hélicoïdal sus-indiqué : divers locaux,*

*- Un local technique au niveau 1 commun aux quatre parties du local commercial H1, H2, H3 et H4,*

*- Et l'escalier hélicoïdal sus-indiqué également commun aux quatre parties du local commercial reliant les niveaux -1, 0 et 1.*

*Et les quatre cent soixante-six/mille quatrième (466/1004 èmes) des parties communes générales ».*

Ci-après désignés les « **Locaux Loués** ».



Tels que lesdits locaux existent, s'étendent, se poursuivent et comportent avec leurs aisances et dépendances, sans aucune exception ni réserve, et dont il n'est pas fait une plus ample désignation, le Preneur déclarant parfaitement les connaître pour en avoir été propriétaire préalablement à l'acquisition du 21 octobre 2019.

Les Locaux Loués forment un tout unique et indivisible au profit des Parties.

### ARTICLE 3. ETAT DES LOCAUX LOUES

Le Preneur connaissant parfaitement l'Immeuble en sa qualité de précédent propriétaire, déclare que les locaux loués sont en bon état d'entretien et de réparation et déclare se satisfaire de leur état.

Le Preneur déclare connaître parfaitement les Locaux Loués pour les avoir occupés préalablement à la signature du Bail.

Un état des lieux en date du 18 octobre 2019 a été établi contradictoirement par les Parties préalablement à l'entrée en jouissance du Preneur, au cours duquel l'ensemble des clés et badges d'accès aux locaux loués ont été remis au Preneur. Cet état des lieux est ci-après annexé (Annexe 6).

Dans ces conditions, le Preneur ne pourra, donc, exiger du Bailleur ou de ses mandataires, sous réserve des stipulations du présent Bail, ni travaux de réfection ou de remise en état et de remises aux normes, ni adjonction d'équipements supplémentaires.

En conséquence, le Preneur prendra possession des Locaux Loués, le jour de la prise d'effet du Bail dans l'état où ils se trouveront, sans exception ni réserve et sans recours à l'encontre du Bailleur.

### ARTICLE 4. DESTINATION

Les Locaux Loués ne pourront être affectés qu'à l'usage exclusif de détente, loisirs, brasserie et piscine.

Commenté [A3]: A valider.

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 sans l'accord préalable et écrit du Bailleur.

La destination contractuelle ci-dessus stipulée n'implique, de la part du Bailleur, aucune garantie ni diligence quant à l'obtention des autorisations administratives qui pourraient être nécessaires à l'avenir, à quelque titre que ce soit au Preneur, pour pouvoir exercer ses activités propres.

Le Bailleur ne pourra, en conséquence, encourir aucune responsabilité en cas de refus ou de retard dans l'obtention des dites autorisations, pendant toute la durée du Bail.

Le Preneur fera en conséquence son affaire personnelle, à ses frais, risques et périls, de toutes les autorisations administratives ou autres quelles qu'elles soient, de tout équipement imposé réglementairement, et du paiement de toutes sommes, redevances, taxes ou autres droits afférents à l'exploitation des Locaux Loués et aux activités qui y sont exercées, tant au moment de la prise de possession des Locaux Loués que pendant l'exécution du Bail et découlant tant de la réglementation existante que de toute nouvelle réglementation.

Le Preneur fera son affaire personnelle de tous les griefs qui pourraient être faits au Bailleur au sujet des activités exercées par le Preneur dans les Locaux Loués, de manière à ce que le Bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché et soit garanti contre toutes les conséquences pouvant en résulter.

Les activités du Preneur dans les Locaux Loués ne devront donner lieu à aucune contravention ni à aucune plainte ni réclamation de la part de quelque autorité administrative que ce soit, le Preneur s'engageant dans une telle hypothèse à prendre toutes les mesures correctives dans les trente (30) jours suivant la contravention, plainte ou réclamation.

## ARTICLE 5. DUREE

Le présent Bail est consenti et accepté pour une durée de cinq (5) mois à compter du 20 novembre 2019 (ci-après dénommé la « **Date de Prise d'Effet du Bail** ») pour s'achever, de plein droit et sans formalités de part ni d'autre, le 20 avril 2020 inclus (ci-après dénommé la « **Date d'Expiration du Bail** »).

Commenté [A4]: A valider.

## ARTICLE 6. LOYER

### 6.1. Montant du loyer

Le présent Bail est consenti et accepté moyennant un loyer mensuel hors taxes, hors charges de XXXXX EUROS (XXXXX €) hors taxes et hors charges (le « **Loyer** »).

### 6.2. Exigibilité et modalités de paiement du loyer

Le loyer mensuel susvisé sera payable mensuellement et d'avance par virement bancaire de façon à ce que le Bailleur soit crédité dans les dix (10) premiers jours de chaque mois civil sur son compte bancaire, les coordonnées bancaires du Bailleur étant jointes en Annexe 3.

Commenté [A5]: A valider par l'agent comptable de la commune

Si le Bail devait commencer à une date autre que le premier jour du mois, le Loyer correspondant au terme en cours sera calculé *pro rata temporis*.

En cas de changement de domiciliation bancaire, le Bailleur communiquera au Preneur, quinze (15) jours avant la plus proche échéance, son nouveau relevé d'identité bancaire, afin de pouvoir procéder en temps et en heure au paiement du loyer et de ses accessoires à l'échéance.

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

### 6.3. Régime fiscal

Le Loyer et toutes les sommes que le Preneur supportera en tant qu'accessoires au Bail s'entendent hors taxe sur la valeur ajoutée, le Bailleur ayant opté pour le régime de la taxe sur la valeur ajoutée.

Le Preneur sera tenu de supporter tous droits et taxes ou impôts (y inclus toute variation de taux) qui pourraient être exigibles sur ledit Loyer, charges et autres paiements prévus par le Bail.

Il est précisé que le Bailleur a opté pour l'assujettissement de ses Loyers et prestations à la taxe sur la valeur ajoutée en application de l'article 260-2° du Code général des impôts, ce qui est expressément accepté par le Preneur.

Le Preneur s'engage, en conséquence, à acquitter entre les mains du Bailleur, en sus desdits loyer et accessoires, le montant de la taxe sur la valeur ajoutée ou de toute autre taxe nouvelle complémentaire ou de substitution qui pourrait être créée, au taux légalement en vigueur au jour de chaque règlement, et ce nonobstant le fait que le Preneur soit ou non redevable de la TVA.

Le Preneur s'engage à payer au Bailleur le montant de la taxe grevant le Loyer et ses accessoires et/ou indemnités d'occupation et à rembourser au Bailleur les charges et les accessoires, ou toute autre taxe nouvelle, complémentaire ou de substitution qui pourrait être substituée ou créée, au taux légalement en vigueur au jour de chaque règlement des Loyers, charges et accessoires et auxquels les locataires seraient assujettis.

Toutefois, si pour quelque raison que ce soit, le Loyer venait à être assujetti au droit d'enregistrement ou tout autre droit ou taxe, le Preneur s'engage à en rembourser le Bailleur, quand bien même le redevable fiscal serait le Bailleur.

### ARTICLE 7. DEPOT DE GARANTIE

Pour garantir l'ensemble des obligations incombant au titre des présentes, le Preneur s'engage à verser au Bailleur, le jour de la signature du Bail un dépôt de garantie égal à un (1) mois de Loyer hors taxes et hors charges, soit la somme de XXXX (XXXX €).

Le dépôt de garantie est destiné à garantir au Bailleur :

- (i) la restitution des Locaux Loués dans les conditions de l'article 14.2 ci-après et conformément à leur destination ;

- (ii) le bon paiement de toutes les sommes relatives aux réparations à la charge du Preneur, arrêtées amiablement ou judiciairement en fin de jouissance ;
- (iii) le paiement de toutes autres sommes qui pourraient être dues par le Preneur en cours de Bail et jusqu'à la remise des clés à titre de Loyers, charges, impôts remboursables, accessoires, travaux ou et de toutes autres sommes ;
- (iv) la bonne exécution des clauses et conditions du Bail.

En aucun cas, le Preneur ne sera en droit de compenser tout ou partie du Loyer, de l'indemnité d'occupation, des charges, taxes ou de tous autres accessoires avec le dépôt de garantie.

Le Bailleur aura la faculté à tout moment d'utiliser, sans formalité, le dépôt de garantie pour le règlement par compensation de sommes dues à titre de loyers, charges, impôts remboursables, accessoires ou autres. Dans cette hypothèse, le Preneur devra reconstituer ledit dépôt à première demande de la part du Bailleur, sous sanction de la clause résolutoire si bon semble au Bailleur.

La compensation étant expressément prévue au bénéfice du Bailleur, le Bailleur exercera, ainsi, sur les sommes nanties à son profit toutes les prérogatives y attachées en conformité avec les articles 2333 et suivants du Code civil. Il est entendu que, en cas de résiliation du Bail pour quelque cause que ce soit, le dépôt de garantie se compensera automatiquement avec les sommes alors devenues exigibles et non réglées dans les délais par le Preneur.

Ces sommes non productives d'intérêts seront rendues au Preneur en fin de Bail après remise des clefs et paiement de toutes les charges, de même que toute somme dont il pourrait être débiteur envers le Bailleur ou dont celui-ci pourrait être rendu responsable par le fait du Preneur à quelque titre que ce soit.

En cas d'ouverture d'une procédure collective du chef du Preneur, il sera procédé à une compensation de plein droit entre le montant du dépôt de garantie détenu et les sommes dues faisant l'objet de la déclaration de créance en conformité avec les dispositions des articles L.621-24 et L.621-43 du Code de commerce.

## **ARTICLE 8. CHARGES ET CONDITIONS**

Le Bail est consenti et accepté sous les charges et conditions ordinaires et de droit résultant de la loi et de l'usage, ainsi qu'aux conditions suivantes, que les Parties s'engagent à exécuter.

### **8.1 Conditions de jouissance**

Le Preneur devra utiliser les Locaux Loués honorablement et paisiblement, conformément aux articles 1728 et 1729 du Code civil.

Les activités autorisées ne devront donner lieu à aucune contravention, ni à aucune plainte ou réclamation de la part de qui que ce soit.

Le Preneur fera, en conséquence, son affaire personnelle de tous les griefs qui seraient faits au Bailleur à son sujet, de manière que ce dernier ne soit jamais inquiété et soit garanti de toutes les conséquences qui pourraient en résulter, même sans faute du Preneur.

## **8.2 Exploitation**

Le Preneur s'engage à maintenir les Locaux Loués pendant toute la durée du bail en état permanent d'utilisation effective et normale, sauf les fermetures hebdomadaires et annuelles.

Le Preneur s'oblige à prendre toutes dispositions et mesures nécessaires pour éviter au voisinage toute nuisance sonore ou autre, toute pollution sur le plan des trépidations, odeurs, émanation, fumées.

Le Preneur ne pourra encombrer les parties communes, ni y laisser séjourner quoi que ce soit. Il ne pourra édifier aucune construction, ou installation quelconque, ni effectuer d'aménagement sur les parties communes, même celles qui seraient éventuellement affectées à usage privatif.

Le Preneur fera assurer à ses frais l'enlèvement de ses ordures et déchets qui ne seraient pas évacués par les services municipaux. De manière générale, le Preneur s'engage à se soumettre à toutes les mesures d'ordre, d'accès et de propreté de l'Ensemble Immobilier dont dépendent les Locaux Loués édictées, le cas échéant, par le Bailleur.

## **8.3. Autorisations et réglementation**

Le Preneur se conformera à l'ensemble des lois, règlements et ordonnances en vigueur au cours de l'exécution du Bail et applicables aux seuls Locaux Loués, en ce qui concerne la sécurité, la salubrité, la voirie, la police, l'hygiène, l'environnement, la réglementation du travail, les règles définies par l'APSAD, la réglementation relative à l'accessibilité des personnes handicapées.

Le Preneur effectuera à ses frais exclusifs tous travaux ou modifications nécessaires afin de respecter l'ensemble des lois, règlements, ordonnances et réglementations, qui seraient liés à l'activité du Preneur dans les Locaux Loués, le tout de façon à ce que le Bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché. Il en sera de même des travaux imposés par voie d'injonction administrative ainsi que de tous les travaux de mises aux normes ou en conformité des Locaux Loués à leur destination contractuelle, telle que visée à l'article 4 des présentes, en application d'une réglementation générale et d'ordre national.

Le cas échéant, le Preneur fournira tous justificatifs au Bailleur à sa première demande, relatifs à l'exécution à ses frais et sous sa responsabilité par des entreprises et sous la direction des hommes de l'art, des travaux mis à sa charge en vertu du présent article.

Le Preneur payera toutes sommes, redevances, taxes et autres droits afférents à l'utilisation des Locaux Loués ou à l'exercice de son activité. Le Preneur s'engage à respecter l'intégralité des contraintes, sujétions, servitudes de toute nature affectant les Locaux Loués.

## **8.4. Plaques, enseigne, pré-enseigne, publicité**

Aucun store, aucune plaque, enseigne, antenne ou installation quelconque, intéressant l'aspect extérieur des Locaux Loués ne pourra être placé sans avoir préalablement recueilli l'accord écrit du Bailleur.

Le Preneur devra également solliciter, à ses frais exclusifs, toutes autorisations nécessaires qu'elles relèvent de l'administration, du droit des tiers ou autre et supporter l'ensemble des désagréments causés par lesdites installations. Le Preneur sera seul responsable des accidents occasionnés par l'enseigne placée par lui. Il devra s'assurer à ce titre et en justifier à première demande écrite du Bailleur.

Le Preneur devra, en outre, enlever à ses frais lesdites installations au jour de son départ et remettre en leur état initial les Locaux Loués ou éléments dans ou sur lesquels ces installations auront été apposées.

### **8.5. Entretien - Réparations**

Le Preneur devra, pendant toute la durée du Bail, maintenir l'intégralité des Locaux Loués, en bon état de propreté et d'entretien, le Preneur devant réaliser les réparations ayant pour objet de remédier à la vétusté ou à la force majeure et ce, par dérogation à l'article 1755 du Code Civil en effectuant toutes réparations locatives et de menu entretien au sens de l'article 1754 du Code Civil.

Le Preneur prendra également à sa charge :

- les dépenses relatives aux grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code civil ainsi que le cas échéant, les honoraires liés à la réalisation de ces travaux ;
- les travaux de remplacement des gros éléments d'équipement ;

de sorte que loyer sera net de toutes charges pour le Bailleur.

En fin de bail ou au départ du Preneur, les Locaux Loués seront rendus en bon état d'entretien et de réparations locatives.

Le Preneur devra en outre entretenir les équipements spécifiques, tels que piscine, climatisation, ventilation, installations électriques et téléphoniques, câblage informatique ou autre conformément aux normes en vigueur, afin de les maintenir et de les rendre en bon état d'utilisation.

Le Preneur devra fournir à première demande du Bailleur, toutes les justifications qui pourraient lui être demandées au sujet des conditions d'exécution du Bail.

### **8.6. Travaux du Preneur**

Pendant le cours du Bail, le Preneur ne pourra, sans le consentement préalable et écrit du Bailleur, procéder à :

- aucun travaux, démolition, construction ;
- aucun percement de murs, de poutres ou de planchers ;
- aucun scellement dans les structures que ce soit dans le sol, le mur ou le plafond ;
- aucune modification la distribution des Locaux Loués.

Dès lors, avant toute réalisation de travaux, le Preneur devra obtenir l'agrément préalable du Bailleur, et le cas échéant de son architecte, suite à la transmission des plans et descriptif des travaux projetés.

En cas d'autorisation donnée par le Bailleur, tous les travaux que fera exécuter le Preneur le seront sous sa seule responsabilité, à ses risques et périls.

Le Preneur fera son affaire personnelle de l'obtention des autorisations administratives nécessaires et de toutes les réclamations faites les voisins ou les tiers, notamment pour bruits, odeurs, chaleur ou trépidations et souscrira toutes les assurances nécessaires à la réalisation des travaux, de façon à ce que le Bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché à ces sujets.

Le Preneur devra dans tous les cas de travaux, embellissements, installations ou autres, respecter les termes de tous règlements, plus généralement, toute réglementation s'y rapportant et souscrire les polices d'assurances correspondantes. Il s'engage à supporter toutes les conséquences de tous ses travaux qui seraient préjudiciables au gros œuvre et à la solidité des Locaux Loués et à indemniser le Bailleur de tous dommages de quelque nature qu'ils soient et qui auraient pour unique cause l'exécution desdits travaux.

Tous embellissements, améliorations, réparations, travaux quelconques effectués par le Preneur dans les Locaux Loués accèderont, de plein droit et sans formalité, au Bailleur en fin de jouissance sans indemnité d'aucune sorte. Le Bailleur se réserve toutefois le droit d'exiger que les Locaux Loués soient remis dans l'état existant au jour de la Date de Prise d'Effet du Bail, en tout ou en partie, aux frais du Preneur.

#### **8.7. Travaux du Bailleur**

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, tous les travaux affectant les Locaux Loués ou l'Ensemble Immobilier que le Bailleur jugerait opportuns, et ce quelle que soit leurs natures sous réserve que le Preneur puisse poursuivre son activité dans les Locaux Loués.

Le Bailleur s'engage à ce que pendant la réalisation de ces travaux, l'accès aux Locaux Loués soit assuré en tout état de cause. Sauf en cas d'urgence nécessitée par la sécurité de l'Ensemble Immobilier ou de ses occupants, le Bailleur informera le Preneur préalablement à la réalisation des travaux, au moins soixante-douze (72) heures à l'avance, de la nature, du calendrier de réalisation et de la localisation des travaux.

Par ailleurs, le Bailleur s'engage à faire exécuter ses travaux à des périodes qui gêneront le moins possible l'activité du Preneur.

Pour le cas où des travaux seraient envisagés, le Bailleur transmettra au moins quinze (15) jours avant la réalisation desdits travaux un programme de réalisation de ceux-ci (nature et durée des travaux). Dans tous les cas, le Bailleur s'engage à garantir l'accès aux Locaux Loués pendant

ladite période de travaux et fera tout son possible pour réduire la gêne occasionnée au Preneur dans l'exercice de son activité.

## **8.8. Impôts, taxes et charges**

### **8.8.1 Impôts et Taxes**

Le Preneur s'engage à satisfaire à toutes les charges de ville, de police et de voirie ou autres taxes nationales, régionales, départementales, municipales ou autres, de quelque nature que soient ces charges, de manière à ce que le Bailleur ne soit jamais inquiété à cet égard, et notamment à acquitter toute contribution personnelle et mobilière, taxe locative, et plus généralement, tous autres impôts et taxes afférents aux Locaux Loués dont le Bailleur pourrait être responsable.

Le Preneur devra rembourser au Bailleur, les taxes locatives ainsi que celles que les propriétaires sont en droit de récupérer contre le locataire. En outre, le Preneur devra rembourser au Bailleur les taxes foncières, la taxe de balayage et d'enlèvement des ordures, les taxes sur les bureaux, les taxes additionnelles sur les emplacements de stationnement, et plus généralement, tous impôts, taxes, redevances, contributions et charges assis ou à asséoir sur les Locaux Loués présents et/ou qui pourraient être créés ultérieurement, sous quelque forme et à quelque titre que ce soient, notamment, en remplacement ou en supplément de ceux ci-dessus visés, et ce quels qu'en soient le mode d'imposition.

### **8.8.2 Charges locatives**

Le Preneur devra rembourser au Bailleur ou à son représentant, en plus du loyer, la part lui incombant de toutes les charges, prestations et taxes de toute nature afférentes aux Locaux Loués, ainsi qu'une quote-part des charges afférentes à l'Immeuble au prorata des surfaces louées, de telle sorte que le loyer payé soit net de toutes charges pour le Bailleur.

Il est précisé que l'ensemble des consommations, énergies et fluides produites depuis le 21 octobre 2019 feront l'objet d'un remboursement par le Preneur au Bailleur au titre des charges, lesdites charges ayant pour objet le maintien en fonctionnement des Locaux Loués en vue de la prochaine saison 2019/2020.

### **8.8.3 Modalité de paiement des impôts, charges et taxes locatives**

Le Preneur versera en début de chaque mois, en plus du loyer, une provision pour couvrir les charges susmentionnées, correspondant au douzième du montant annuel prévu.

A titre purement informatif, le montant prévisionnel de la provision pour charges sera, pour la première année, de [●] euros.

Dans les neuf (9) mois suivant la fin de chaque année civile, ou le cas échéant, dans les trois (3) mois à compter de la reddition des charges de copropriété sur l'exercice, le Bailleur, ou son mandataire, arrêtera les comptes de l'année écoulée, les adressera au Preneur en lui réclamant le complément dû en cas d'insuffisance des provisions ou en le créditant de l'excédent payé selon le cas. Les Parties conviennent qu'un éventuel retard ne libérera pas le Preneur de son éventuelle obligation de paiement



Dans le premier cas, le Preneur s'engage à acquitter le complément dû dans les 15 jours de la réception de la facture du Bailleur.

Le Preneur disposera d'un délai de quatre (4) mois à compter de la réception de l'avis d'échéance correspondant à la régularisation des charges, pour le contester, délai pendant lequel le Bailleur communiquera sur demande du Preneur les pièces justificatives. A défaut de contestation dans ce délai, le Preneur est réputé avoir accepté l'apurement annuel.

Le Bailleur pourra à tout moment ajuster la provision susvisée en fonction de l'évolution des budgets de charges définis année après année.

Lors du départ du Preneur, les charges seront calculées *pro rata temporis*, jusqu'à la remise des clés.

L'ensemble de ces charges sera assujéti à la taxe sur la valeur ajoutée.

## **ARTICLE 9. ASSURANCES**

### **9.1. Assurance du Bailleur**

Le Bailleur devra souscrire et maintenir à ses frais pendant toute la durée du Bail, auprès de compagnies d'assurance notoirement solvables et autorisées à assurer sur le territoire français, une ou plusieurs polices d'assurance garantissant :

- Les Locaux Loués, y compris tous agencements et installations considérés comme immeubles par nature ou destination, contre les risques d'incendie, de foudre, d'explosions, de dégâts des eaux, de bris de glace, et généralement contre tous les autres risques assurables, ainsi que les frais consécutifs tels que relogement et pertes de loyer pendant une durée de 3 ans, ainsi que les recours des voisins et des tiers ;
- Les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile qu'il peut encourir dans le cadre de son activité ainsi qu'en sa qualité de propriétaire.

Le Bailleur acquittera régulièrement ses primes d'assurance.

### **9.2. Assurance du Preneur**

Le Preneur devra souscrire et maintenir à ses frais pendant toute la durée du Bail, auprès de compagnies d'assurance notoirement solvables et autorisées à assurer sur le territoire français, une ou plusieurs polices d'assurance garantissant :

- Les embellissements, objets mobiliers, matériels et marchandises lui appartenant, contre les risques d'incendie, d'explosions, de dégâts des eaux, de bris de glace, et généralement contre tous les autres risques assurables ;
- Les conséquences pécuniaires de sa responsabilité civile locative ainsi que les recours des voisins et des tiers ;

- Les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile qu'il peut encourir dans le cadre de son activité.

Le Preneur acquittera régulièrement ses primes d'assurances et justifiera du tout au Bailleur à première demande.

Le Preneur devra rembourser au Bailleur, la prime d'assurance visée notamment à l'article 9.1 et acquittée par lui.

### 9.3. Renonciation à recours réciproque

Le Preneur renonce et fait renoncer ses assureurs à tout recours, en cas de sinistre, qu'il serait fondé à exercer contre le Bailleur et ses assureurs. A titre de réciprocité, le Bailleur renonce et fera renoncer ses assureurs à tout recours qu'il serait fondé à exercer contre le Preneur et ses assureurs.

## ARTICLE 10. RESPONSABILITE - RECOURS

En dehors des cas, objets des polices d'assurance listées ci-dessus, le Preneur renonce expressément à tout recours en responsabilité ou réclamation contre le Bailleur ainsi qu'à toute diminution de loyer pour les cas suivants limitativement énumérés et ce, sauf faute du Bailleur :

- en cas de vol, de tentative de vol, cambriolage ou tout acte criminel ou délictueux dont le Preneur pourrait être victime dans les Locaux Loués,
- en cas d'endommagement et/ou de la destruction totale ou partielle de son mobilier, de son matériel, de ses marchandises et, plus généralement, de tous objets lui appartenant ou dont il serait détenteur à quelque titre que ce soit, et du fait de la privation de jouissance et toutes pertes d'exploitation même en cas de perte totale ou partielle de son fonds de commerce, y compris du fait des dommages causés à ou des pertes subis par les éléments incorporels attachés audit fonds, ou qu'ils aient pour cause le fait d'un éventuel colocataire, gardien ou autre personne dont le Bailleur serait civilement responsable ;
- au cas d'expropriation pour cause d'utilité publique, sous réserve des droits ouverts, le cas échéant, aux preneurs de locaux à usage commercial, industriel ou artisanal, par les dispositions législatives et réglementaires ;
- en cas de dégâts causés dans les Locaux Loués du fait de troubles, émeutes, grèves, ainsi que de trouble de jouissance en résultant, sans toutefois que ceci puisse entraîner pour le Preneur l'obligation de reconstruire ;
- en cas de toute action fondée sur l'article 1719 du Code civil, de trouble apporté à la jouissance du Preneur par la faute de tiers, quelle que soit leur qualité, le Preneur devant agir directement contre eux sans pouvoir mettre en cause le Bailleur ;
- en cas d'interruption, même prolongée et quelle qu'en soit la cause, de l'eau, de l'électricité, du chauffage, et plus généralement de toute source d'énergie et fluide quelconque, de tout système informatique s'il en existe et de tout équipement et notamment les ascenseurs sauf carence avérée du Bailleur.

## **ARTICLE 11. CESSION**

Toute cession du seul droit au présent Bail est interdite.

## **ARTICLE 12. SOUS-LOCATION**

Le Preneur ne pourra sous-louer les Locaux Loués, ni se substituer toute personne physique ou morale dans les Locaux Loués, par voie de location-gérance ou autrement, ni concéder à quelque titre et sous quelque modalité que ce soit, fût-ce à titre gratuit ou temporairement, l'usage des Locaux Loués.

## **ARTICLE 13. DESTRUCTION DES LOCAUX LOUES**

Dans le cas où à la suite d'un incendie, d'une explosion quelle qu'en soit la cause ou d'un sinistre quelconque, les Locaux Loués venaient à être détruits ou rendus inutilisables en totalité, le Bail serait résilié de plein droit sans indemnité de part ni d'autre, mais sans préjudice des droits du Bailleur contre le Preneur si la destruction peut être imputée à ce dernier.

Par dérogation à l'article 1722 du Code civil et si toutefois les Locaux Loués n'étaient détruits ou rendus inutilisables que partiellement à la suite d'un sinistre quelconque, les dispositions qui suivent s'appliqueront :

- si les surfaces ainsi détruites ou rendues inutilisables représentent 30 % ou plus de la surface locative des Locaux Loués, le Preneur pourra mettre fin au Bail lequel sera alors résilié de plein droit sans indemnité de part et d'autre, mais sans préjudice des droits du Bailleur contre le Preneur si la destruction peut être imputée à ce dernier. Dans le cas où le Preneur déciderait de ne pas mettre fin au Bail, le Bail demeura en vigueur, étant toutefois précisé que, durant la période de reconstruction, le Bailleur octroiera au Preneur un abattement de loyer au prorata de la surface détruite ou rendue inutilisable ;
- si les surfaces ainsi détruites ou rendues inutilisables représentent moins de 30 % de la surface locative des Locaux Loués, le Bail demeurera en vigueur, étant toutefois précisé que, durant la période de reconstruction, le Bailleur octroiera au Preneur un abattement de loyer au prorata de la surface détruite ou rendue inutilisable.

En cas de contestation sur le pourcentage des surfaces détruites et/ou rendues inutilisable, la durée de reconstruction, et le montant de loyer résultant de l'abattement, un expert sera choisi d'un commun accord par le Bailleur et le Preneur, et faute par ces derniers de nommer un tel expert dans les quarante-cinq (45) jours calendaires suivants la date du sinistre, il sera procédé à cette désignation à la requête de la Partie la plus diligente par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance 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.

La poursuite du Bail ne portera aucunement atteinte au droit du Bailleur de faire exécuter les travaux de remise en état aux frais, risques et périls de qui il appartiendra conformément aux conditions prévues au Bail.

En cas de démolition ou d'expropriation pour cause d'utilité publique, les droits du Preneur sont réservés contre la Ville ou l'Etat ou toute autorité expropriante, sans que rien ne puisse être réclamé au Bailleur.

## **ARTICLE 14. VISITE ET RESTITUTION DES LOCAUX LOUES**

### **14.1 Visite**

Le Bailleur, ses représentants, son architecte, ses ouvriers ou toute personne qu'il aura autorisée à cet effet à pénétrer dans les Locaux loués, pourront visiter les Locaux Loués pour s'assurer de leur état, visiter, réparer et entretenir les Locaux Loués, effectuer tous diagnostics ou prendre toutes mesures conservatoires de ses droits, sous réserve d'avertir le Preneur quarante-huit (48) heures avant la date prévue pour cette visite. Cette stipulation ne s'appliquera pas en cas d'urgence.

### **14.2 Restitution**

Avant son départ des Locaux Loués, le Preneur sera tenu d'effectuer toutes réparations lui incombant afin que les Locaux Loués soient restitués en bon état d'entretien et de réparations de toutes sortes et de toutes natures, et ce en conformité avec les obligations contractuelles découlant du présent Bail.

A défaut, il devra régler au Bailleur le coût des travaux nécessaires pour leur remise en bon état.

## **ARTICLE 15. DPE-ETAT DES RISQUES ET POLLUTION**

### **15.1. Diagnostic de performance énergétique (DPE)**

Le Bailleur remet au Preneur le dossier de diagnostic de performance énergétique prévu par l'article L. 134-3-1 du Code de la construction et de l'habitation (Annexe 4).

### **15.2. Etat des risques et pollutions (ERP)**

En application des articles L.125-5 et R.125-26 du Code de l'environnement et au vu des renseignements sollicités et obtenus de la mairie du lieu de situation de l'Ensemble Immobilier, le Bailleur a établi un état des risques et pollutions auxquels les Locaux Loués sont exposés dont un original signé par le Bailleur et le Preneur demeure ci-annexé (Annexe 5).

Le Bailleur déclare que l'Ensemble Immobilier, depuis qu'il en est propriétaire ou précédemment à sa connaissance, n'a pas subi de sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance au titre des catastrophes naturelles, minières ou technologiques.

## **ARTICLE 16. CLAUSE RESOLUTOIRE**

Il est expressément convenu qu'à défaut de paiement à son échéance exacte de tout ou partie :

- d'un seul terme de loyer,
- des charges et remboursement divers qui sont payables en même temps que celui-ci,
- de toutes sommes qui en constituent l'accessoire,

ou à défaut de l'exécution de l'une quelconque des clauses, charges et conditions du Bail par le Preneur, notamment celles visés aux articles 4, 5, 6, 7, 8, 9, 11, 12 14, 15, ainsi que dans le cas de manquement aux textes légaux ou réglementaires applicables et un (1) mois après un simple commandement ou une sommation d'exécuter restée en tout ou en partie sans effet pendant ce délai, et contenant déclaration par le Bailleur de son intention d'user du bénéfice de la présente clause, le Bail sera résilié de plein droit, si bon semble au Bailleur, sans qu'il soit besoin d'autres formalités judiciaires qu'une simple ordonnance de référé pour, si besoin en était, contraindre le Preneur à quitter les lieux et ordonner la vente des mobiliers et ce, nonobstant toutes offres de paiement ou consignations ultérieures.

Même après avoir notifié le commandement ou la sommation d'exécuter ci-dessus visée, et quand bien même le juge des référés aurait été saisi, le Bailleur conservera la faculté discrétionnaire de renoncer à la résiliation du Bail, ce, tant que cette résiliation n'aura pas été constatée par une décision de justice devenue définitive.

Dans l'hypothèse où le Preneur refuserait à évacuer les Locaux Loués, son expulsion pourrait avoir lieu sans délai sur une simple ordonnance de référé rendue par le Président du Tribunal de Grande Instance compétent ou par toute autre juridiction statuant en référé et exécutoire par provision nonobstant appel, et sans préjudice de toutes autres indemnités ou dommages-intérêts.

Au cas où après résiliation du Bail, les lieux ne seraient pas restitués au Bailleur au jour convenu, libres de toute occupation, les charges et autres prestations seront dues jusqu'au jour où les lieux auront été restitués au Bailleur, le tout sans préjudice de tous autres dommages et intérêts.

En aucune circonstance, et pour quelque cause que ce soit, la clause ci-dessus ne pourra être considérée comme comminatoire et comme clause de style.

#### **ARTICLE 17. IMPREVISION**

Les Parties entendent expressément déroger, tant pour le présent contrat que pour ses éventuels renouvellements, reconductions, prorogations et avenant, aux dispositions de l'article 1195 du Code civil relatif à l'imprévision institué par l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016 et renoncent à se prévaloir des dispositions de l'article précité, au cas de changement de circonstances imprévisible lors de la conclusion du présent Bail rendant son exécution excessivement onéreuse, chaque Partie acceptant expressément d'en assumer le risque.

#### **ARTICLE 18. DISPOSITIONS DIVERSES**

Le Preneur renonce expressément à l'application des dispositions des articles 1219 et 1220 du Code civil. En conséquence, le Preneur ne pourra se prévaloir de l'exception d'inexécution à l'encontre du Bailleur pour cesser d'exécuter ses propres obligations et ce, même si ladite inexécution répond au critère de gravité des articles 1219 et 1220 du Code civil. Le Preneur sera ainsi tenu de continuer à exécuter l'ensemble de ses obligations telles que définies au Bail.

Par dérogation à l'article 1222 du Code civil, le Preneur ne pourra faire ou faire exécuter lui-même aucune obligation du Bailleur, notamment la réalisation de tous travaux, sans obtenir au préalable l'autorisation du juge compétent.

Le Preneur renonce à résoudre unilatéralement le Bail dans les conditions prévues à l'article 1226 du Code Civil, le Preneur gardant toutefois la faculté de demander judiciairement la résiliation du Bail en cas de manquement grave du Bailleur à ses obligations.

Les Parties déclarent que le Bail ne relève d'aucun groupe de contrats nécessaires à la réalisation d'une même opération au sens de l'article 1186 du Code civil, de sorte qu'il sera indépendant, sur le plan de la validité et de l'exécution de tout autre contrat.

#### **ARTICLE 19. TOLERANCE – PORTEE DES PRESENTES**

Les présentes expriment l'intégralité de l'accord des parties relativement au Bail et annulent et remplacent toute convention antérieure écrite ou orale s'y rapportant directement ou indirectement.

Toute modification des présentes ne pourra résulter que d'un document écrit et bilatéral. Une telle modification ne pourra en aucun cas être déduite, soit de tolérances, soit de la passivité du Bailleur, celui-ci restant libre d'exiger à tout moment et sans préavis le respect de la complète application de toutes les clauses et conditions du Bail.

#### **ARTICLE 20. FRAIS – ELECTION DE DOMICILE**

Chaque Partie conservera à sa charge les frais, droits et honoraires relatifs à la rédaction des présentes et de leurs suites.

Pour l'exécution des présentes et de toutes leurs suites, y compris la signification de tous actes, les Parties font élection de domicile en leurs sièges sociaux.

#### **ARTICLE 21. DROIT APPLICABLE**

Le droit applicable au présent Bail et à toutes ses suites est le droit français.

#### **ARTICLE 22. ATTRIBUTION DE JURIDICTION**

Tout litige survenant sur l'interprétation des présentes sera de la compétence du Tribunal de Grande Instance du lieu de situation de l'Ensemble Immobilier.

#### **ARTICLE 23. LISTE DES ANNEXES**

Les annexes au Bail ci-dessous énumérées forment un tout indissociable avec ce dernier et ont valeur contractuelle, à savoir :

- Annexe 1.** Extrait K-bis et Pouvoirs
- Annexe 2.** Plans des Locaux Loués
- Annexe 3.** Relevé d'identité bancaire du Bailleur
- Annexe 4.** Diagnostic de performance énergétique
- Annexe 5.** Etat des risques et pollutions (ERP)
- Annexe 6.** Etat des lieux d'entrée

**FAIT A  
LE  
EN DEUX (2) EXEMPLAIRES ORIGINAUX**

La société BELAMBRA DEVELOPPEMENT

La commune de LES DEUX ALPES

Envoyé en préfecture le 28/11/2019

Reçu en préfecture le 28/11/2019

Affiché le



ID : 038-200064434-20191125-DEL2019186-DE