

Département Seine Saint Denis (93)

Commune d'Aulnay-Sous-Bois - 93600

DEMANDE DE PERMIS DE CONSTRUIRE

Construction des nouveaux bâtiments de centre des données

1-47 Bld André Citroën, 93600 Aulnay-sous-Bois

PROMESSE SYNALLAGMATIQUE DE CONCESSION OU D'ACQUISITION



<p>MAÎTRE D'OUVRAGE</p> <p>DATA HILLS</p> <p>22 place Vendôme</p> <p>75001 Paris</p> <p>Tél : 01 80 96 76 19</p>	<p>OPERATEUR</p> <p>SDC CAPITAL PARTNERS</p> <p>817 Broadway Ste 10</p> <p>New York, NY 10003</p> <p>Tél : 01 40 41 94 30</p>	<p>ARCHITECTE</p> <p>REID BREWIN ARCHITECTES</p> <p>22, rue de Palestro</p> <p>75002 Paris</p> <p>Tél : 01 40 41 94 30</p>
<p>INGÉNIEUR STRUCTURE</p> <p>DESIGN BOX</p> <p>163 rue du Faubourg St Honoré</p> <p>750008 Paris</p> <p>Tél : 02 35 36 84 41</p>	<p>BE TCE</p> <p>IMOGIS</p> <p>28 Rue Diderot</p> <p>92000 Nanterre</p> <p>Tél : 01 41 39 06 66</p>	<p>BET TCE</p> <p>BLACK AND WHITE ENGINEERING</p> <p>Generator Studios, Trafalgar Street</p> <p>Newcastle upon Tyne, NE1 2LA (UK)</p> <p>Tél : +44 (0)191 230 0206</p>
<p>BET VRD</p> <p>HERA</p> <p>1 rue des étangs</p> <p>91 590 BAULNE</p> <p>Tél : 06 09 67 01 06</p>	<p>INGÉNIEUR ENVIRONNEMENT</p> <p>EODD</p> <p>50 rue Albert</p> <p>75013 Paris</p> <p>Tél : 04 72 76 06 90</p>	<p>PAYSAGISTE</p> <p>WILLEMEN ARCHITECTURE LANDSCAPE DESIGN</p> <p>9 bis rue de Montbauron</p> <p>78 000 Versailles</p> <p>Tél : 01 39 50 50 58</p>
<p>DATE :</p> <p>02/05/2024</p>	<p>PHASE :</p> <p>PC</p>	<p>NUMERO :</p> <p>PC35</p>

CONTRAT DE BAIL CIVIL

ENTRE LES SOUSSIGNEES :

La société dénommée « **FIFTY** », société en nom collectif au capital de 30 000,00 €, dont le siège est à VILLEMONTBLE (93250), 54 allée du Plateau, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BOBIGNY sous le numéro 850 444 167,

Représentée par son gérant, la société dénommée « **TERRA NOBILIS** », société par actions simplifiée au capital de 189 520,00 €, dont le siège est à VILLEMONTBLE (93250), 54 allée du Plateau, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BOBIGNY sous le numéro 322 481 516,

Elle-même représentée par Monsieur Bruno Quattrucci, en qualité de gérant, dûment habilité aux fins des présentes ;

ci-après dénommé(e) le « **Bailleur** »,

D'UNE PART

ET

La société dénommée « **DATA HILLS** », société en nom collectif au capital de 200 000,00 €, dont le siège est à PARIS (1er arrondissement), 22 Place Vendôme, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS sous le numéro 891 559 189,

Représentée par Monsieur Philippe Journo, dûment habilité aux fins des présentes,

ci-après dénommé(e) le « **Preneur** »,

D'AUTRE PART

Ci-après encore dénommées collectivement les « **Parties** » ou individuellement une « **Partie** ».

IL EST PREALABLEMENT INDIQUE CE QUI SUIIT :

Le Preneur est titulaire d'une promesse synallagmatique de vente portant sur les biens et droits immobilier sis à Aulnay-sous-Bois (93600), 1-47 boulevard André Citroën, cadastré Section DI, numéro 55 et référencés au cadastre section DI, numéros 55, Lieudit « **LE HAUT D'AULNAY** » (le « **Terrain** »).

Le Preneur souhaite édifier sur le Terrain un centre de stockage de données d'une puissance de 240 MW avec 195 places de parking (le « **Projet** ») conformément à la demande de permis de construire (le « **Permis de Construire** »). Il lui manque toutefois 143 places de parking au regard des règles applicables au PLU au jour de la signature du bail.

SCI FIFTY – BAIL CIVIL PARKING DATA HILLS

Le Bailleur est propriétaire d'une parcelle de terrain situé à proximité immédiate de la parcelle n°DI – 55, cadastrée (le « **Bien** ») :

- Commune de Aulnay-Sous-Bois : Section DI numéro 52, lieudit « LE HAUT D'AULNAY» pour une contenance de 16,52 ha,

Le Preneur s'est rapproché du Bailleur afin de prendre à bail une partie du Bien et d'y réaliser une partie des emplacements de parking prévus à son projet, conformément au plan annexé aux présentes, d'une surface de 4891m².

C'est dans ce contexte que les Parties sont convenues de conclure le présent bail civil (le « **Bail** »).

CELA EXPOSE, IL A ETE CONVENU DE CE QUI SUIT :

Article Préliminaire – Condition Résolutoire

Les Parties précisent que Bail sera résolu de plein droit, sans indemnité de part ni d'autre, si et seulement si le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal dont le projet a été arrêté aux termes de la délibération n°80 du Conseil de territoire de Paris Terres d'Envol en date du 26 juin 2024 (le « **PLUI** ») devient exécutoire et ses dispositions n'impliquent pas de réaliser des emplacements de stationnement hors du terrain d'assiette du Projet et si l'une des deux conditions suivantes est remplie :

- Le Preneur a obtenu un Permis de Construire définitif postérieurement à l'entrée en vigueur du PLUI et conforme à ce dernier ; ou
- Le Preneur a obtenu un permis de construire modifiant le Permis de Construire (le « **Permis de Construire Modificatif** ») définitif et assurant la conformité du Projet aux règles de stationnement prévues par le PLUI.

La présente Condition Résolutoire sera réputée remplie dès la transmission par le Preneur au Bailleur de la preuve de la publication du PLUI sur le portail national de l'urbanisme ou tout autre support prévu par la loi au plus tard dans les trois ans suivants l'obtention du caractère définitif du Permis de Construire ou du Permis de Construire Modificatif.

Il est prévu de convention expresse que, dans le cas où le Permis de Construire définitif est obtenu antérieurement à l'entrée en vigueur du PLUI, le bail sera automatiquement résolu dans l'hypothèse où le Preneur n'a pas sollicité un permis de construire modificatif dans les vingt-quatre mois suivant l'obtention du Permis de Construire définitif, se conformant aux prescriptions minimales de places de stationnement exigibles par le PLUI.

Article 1 – Objet - Régime juridique

Le présent bail, qui ne relève pas du statut du bail commercial dans la mesure où aucun fonds de commerce n'est exploité dans les lieux loués et est régi par les articles 1713 et suivants du code civil, est consenti et accepté sous les charges, clauses et conditions suivantes et dans le respect de la loi et de l'usage ou de tous textes applicables à des biens immeubles que le Preneur s'engage à respecter.

SCI FIFTY – BAIL CIVIL PARKING DATA HILLS

Article 2 – Durée – faculté de résiliation

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de dix-huit (18) ans à compter de l'obtention du caractère définitif du Permis de Construire purgé de tout recours et retrait.

Le Bail sera renouvelable par tacite reconduction pour des périodes d'un an, sauf dénonciation écrite notifiée par courrier recommandé avec accusé réception par l'une des Parties à l'autre en respectant un préavis de (6) mois.

En conséquence, à l'expiration du Bail, le Preneur s'oblige irrévocablement à libérer les locaux loués objet du présent bail. Au cas où le Preneur se maintiendrait dans les locaux loués à l'issue du terme prévu ci-dessus, il pourra en être expulsé sur simple ordonnance de référé rendue à la demande du Bailleur par le président du tribunal compétent. Il sera alors en outre de plein droit débiteur envers le Bailleur d'une indemnité journalière d'occupation ou d'immobilisation égale au dernier loyer journalier en vigueur majoré de 50%.

Article 3 – Désignation

Le Bailleur donne à bail au Preneur le terrain nu à bâtir Commune de Aulnay-Sous-Bois : Section DI numéro 52, lieudit « LE HAUT D'AULNAY » pour une contenance de 16,52 hectares; et conformément aux plans annexé aux présentes (le « Bien »).

Le preneur déclare avoir une parfaite connaissance du Bien pour l'avoir visité et les accepte en conséquence dans l'état où ils se trouvent, sans recours d'aucune sorte. Toute erreur dans la désignation ou la contenance indiquées ou toute différence entre les surfaces indiquées aux présentes et la dimension réelle du Bien ne peut justifier ni réduction, ni augmentation de loyer, ni indemnité.

De convention expresse entre les parties, le Bien forme un tout unique et indivisible.

Article 4 – Destination des lieux

Le Bien est à destination exclusive d'emplacement de stationnement.

Le Preneur sera tenu de conserver au Bien la présente destination contractuelle, à l'exclusion de toute autre utilisation de quelque nature, importance et durée qu'elle soit, à peine de résiliation du présent bail, si bon semble au Bailleur.

Le Preneur fera son affaire personnelle de toutes interventions requises sur le Bien pour mettre celui-ci en conformité avec toutes prescriptions légales ou réglementaires applicables, soit en raison de la destination contractuelle du Bien, soit en raison des caractéristiques du Bien ou de sa destination, et ce sans pouvoir exercer aucun recours à l'encontre du Bailleur.

Le Preneur s'engage en particulier à ne pas entreprendre sur les Biens une activité soumise à autorisation ou à déclaration sans avoir obtenu une telle autorisation ou déposé une telle déclaration

SCI FIFTY – BAIL CIVIL PARKING DATA HILLS

et en avoir obtenu récépissé de la part de l'autorité compétente.

La destination contractuelle ci-dessus stipulée n'implique de la part du Bailleur aucune garantie quant à l'obtention de toute autorisation ou condition administrative nécessaire, à quelque titre que ce soit.

Le Preneur fera son affaire personnelle du paiement de toute somme, redevance, taxe, impôt, droit quelconque, afférents à l'utilisation du Bien dont il serait le redevable légal.

Les activités autorisées ne devront donner lieu à aucune contravention. Le Preneur devra veiller à ce qu'elles ne fassent l'objet d'aucune plainte ou réclamation de la part de tiers, et notamment des voisins. Il fera en conséquence son affaire personnelle de tous les griefs qui seraient faits au Bailleur et qui seraient imputables au Preneur et garantira toutes les conséquences pouvant en résulter pour lui.

Le Preneur s'oblige à informer le Bailleur des autorisations administratives requises.

Le Preneur fournira à première demande du Bailleur copie des attestations et ou autorisations administratives.

Article 5 – Modalités et État de livraison

5.1 Modalité de livraison des Places

Le Bailleur convoquera le Preneur à la livraison du Bien par tout moyen écrit.

Le Preneur s'oblige à prendre possession du Bien à cette date selon le procès-verbal qui sera dressé à cet effet et qui sera signé par les deux parties ou leurs représentants. Si le Preneur ne se présente pas à la date prévue, une convocation lui sera adressée par lettre recommandée avec accusé de réception et une nouvelle date sera indiquée sans que la prise de possession puisse avoir lieu plus de huit jours après la date initialement prévue.

5.2 Prise de possession

Le Preneur prendra le Bien dans l'état où il se trouve à la date de livraison.

Il déclare parfaitement le connaître pour l'avoir visité en vue des présentes et les accepter sans recours contre le Bailleur, dans l'état où ils se trouvent sans exception ni réserve.

Le Preneur ne pourra donc exiger du Bailleur aucuns travaux tant à l'entrée dans les lieux que pendant toute la durée du Bail.

Article 6 – Loyer

6.1 Loyer annuel



SCI FIFTY – BAIL CIVIL PARKING DATA HILLS

Le loyer annuel est fixé à CINQ EUROS PAR METRE CARRE DE TERRAIN.

Ce loyer étant stipulé hors taxes, le Preneur sera redevable en sus de la TVA au taux en vigueur au jour des règlements.

6.2 Indexation du loyer de base

Le loyer annuel hors taxes de base sera soumis à l'indexation annuelle : le loyer de base sera augmenté ou diminué de plein droit le 1er Janvier de chaque année, proportionnellement à la variation de l'Indice des Loyers des Activités Tertiaires (ILAT) publié par l'I.N.S.E.E.

Pour la première indexation, l'indice de base sera le dernier indice publié à la date d'effet du bail et l'indice de révision le dernier indice publié au 1er janvier de l'année suivante. Etant précisé que si la période de variation de l'indice est supérieure à la durée s'écoulant entre la date d'effet du bail et le 1er janvier de l'année suivante, alors les parties choisiront comme indice de révision un indice antérieur audit « dernier indice publié au 1er janvier de l'année suivante », et ce de manière à ce que cette première indexation soit conforme aux dispositions de l'article L.112-1 du Code monétaire et financier.

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

6.3 Modalités de paiement du loyer

Le loyer est payable trimestriellement et d'avance le premier jour du premier mois de chaque trimestre civil et pour la première fois à la date du premier anniversaire de la date de prise d'effet du bail, prorata temporis entre ledit jour et la fin du trimestre civil alors en cours.

Le Bailleur ayant opté pour l'assujettissement dudit loyer à la TVA, en application du Décret du 22 décembre 1967, le Preneur s'oblige en conséquence à rembourser au Bailleur en sus du loyer, le montant de la TVA ou toute autre taxe qui lui serait substituée ou ajoutée et ce, au taux en vigueur à la date d'émission des avis d'échéance relatifs aux loyer et charges.

Le loyer sera payable au domicile ou siège du Bailleur ou entre les mains du mandataire qu'il aura désigné à cet effet.

Tout loyer, charges, provision ou accessoires non réglés dans les dix (10) jours de son échéance, produira de plein droit intérêt au taux de base bancaire majoré de 3% par an, plus taxes, et ce sans nuire à l'exigibilité des sommes dues à compter du dixième jour suivant la date de première présentation d'une mise en demeure adressée au preneur par lettre recommandée avec avis de réception ou par acte extra-judiciaire.

Article 7 – Charges

Dans l'intention réciproque des Parties, le présent bail est considéré comme net de toutes charges pour le Bailleur.



SCI FIFTY – BAIL CIVIL PARKING DATA HILLS

En conséquence, le Preneur aura à régler pour sa quote-part au Bailleur ou à la personne physique ou morale qu'il aura désignée la totalité des charges taxes comprises afférentes au Bien en ce compris le cout des travaux relevant de l'article 606 du code civil.

Le Preneur acquittera ses contributions personnelles, dont la Contribution Economique Territoriale (CET), taxes locatives et autres de toute nature relatives à son activité et auxquelles les locataires sont ou pourront être assujettis de sorte que le Bailleur ne soit jamais recherché à ce sujet.

Il devra notamment rembourser au Bailleur, pour autant qu'elles soient exigibles, la taxe foncière et les taxes additionnelles à la taxe foncière, la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, la taxe de balayage, ainsi que les différentes taxes susceptibles d'être exigibles sur le Bien telles que la taxe annuelle sur les bureaux, les commerces et les entrepôts, la taxe sur les emplacements de stationnement et taxe additionnelle sur les surfaces de stationnement, et toutes nouvelles contributions, taxes municipales ou autres, notamment liées à l'environnement, et toute autres taxes ou contributions existantes ou à venir, dès réception de l'avis d'imposition ainsi que les frais de rôle afférents aux taxes précitées.

Le Preneur s'engage à rembourser sans délai les dites sommes, TVA en sus, à réception de la facture émise par le Bailleur.

Article 8 - Assurances

Le preneur fera assurer, et tiendra constamment assurés pendant le Bail, son matériel, ses marchandises, ses meubles et objets mobiliers, ainsi que les aménagements et embellissements apportés par lui au Bien et ce, contre les risques d'incendie, d'explosion et de dégâts des eaux.

Le preneur assurera pour le compte du bailleur et selon les conditions préalablement acceptées par ledit bailleur, les locaux objets des présentes en qualité de propriétaire non-occupant et fera garantir les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile que ce dernier peut encourir en qualité de propriétaire.

Le Preneur assurera pour le compte du Bailleur, a totalité du bien en valeur de construction à neuf, contre les risques d'incendie, d'explosion, foudre, tempête, ouragan, cyclone, dégâts des eaux, chutes d'appareils de navigation aérienne, grèves, émeutes et mouvements populaires, attentats, catastrophes naturelles, séismes, auprès d'une ou plusieurs compagnies notoirement solvables et maintiendra cette assurance pendant toute la durée du bail et de ses renouvellements.

L'assurance s'étendra aux garanties annexes dont la perte de loyers pour une durée qui ne pourrait excéder deux années et les honoraires d'expert ; étant ici précisé que dans le cas où cette assurance perte de loyer était mise en jeu à la suite d'un sinistre le preneur suspendra le paiement des loyers pendant la période pendant laquelle le versement des loyers sera effectué par l'assureur.

Le Bailleur sera le bénéficiaire des indemnités versées au titre desdites assurances.

Par ailleurs, le bailleur se réserve le droit de couvrir tous autres risques raisonnables, aux frais du preneur qui remboursera au bailleur, au comptant et sur présentation des justificatifs, toutes primes d'assurances ainsi souscrites.



SCI FIFTY – BAIL CIVIL PARKING DATA HILLS

Toutes les assurances seront assujetties aux termes et conditions, limites et exclusions des polices établies par le bailleur ; les assurances seront contractées de manière à permettre, à l'identique, la remise en état du Bien. Le Preneur justifiera de ces assurances et de l'acquis exact des primes à toute demande du Bailleur.

De son côté le Preneur justifiera tous les ans au Bailleur du parfait paiement des primes d'assurances ; le Bailleur aura toujours le droit de se substituer au Preneur pour payer les primes des assurances et de souscrire les polices d'assurances complémentaires si le Preneur ne satisfait pas aux obligations qui lui sont imposées par la présente clause.

Dans l'une ou l'autre de ces hypothèses, le Preneur devra rembourser au bailleur le montant des primes ainsi que les frais entraînés par la souscription des nouvelles polices d'assurances, s'il y a lieu.

Le Bailleur déclare renoncer à tous recours contre le Preneur et ses assureurs en cas de dommages d'incendie, d'explosion, dégâts des eaux, de risques locatifs et de tout autre nature, causés aux bâtiments et installation lui appartenant, dont le Preneur pourrait être rendu responsable à un titre quelconque.

Le Preneur renonce à tous recours contre le Bailleur et ses assureurs, en cas de dommages d'incendie, d'explosion, dégâts des eaux et de tout autre nature, causés aux biens (installations, matériels et mobiliers) et aux éléments immatériels lui appartenant ou dont il aurait la garde.

Les Parties s'engagent à faire s'insérer dans leurs polices d'assurances respectives, la présente renonciation à recours réciproque et à faire renoncer également leurs assureurs à tous recours contre les parties et entre eux.

Article 9 – Esthétique

Le Preneur pourra apposer toute enseigne sur le Bien.

La construction de baraquement ou bâtiment précaire est également interdite. Le Bailleur se réservant le droit de procéder à leur démolition après avertissement du Preneur et demande de retrait de la construction restée infructueuse dans un délai de huit (8) jours.

Article 10 – Règles générales d'occupation du Bien

Le Preneur devra occuper les lieux loués, les Places, par lui-même, paisiblement et raisonnablement, conformément aux articles 1728 et 1729 du code civil.

Il devra les utiliser constamment conformément aux usages de sa profession et dans le respect de la destination contractuelle, de la destination de l'immeuble et des lois et règlements.

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

SCI FIFTY – BAIL CIVIL PARKING DATA HILLS

S'il existe ou s'il vient à exister un règlement de jouissance ou un règlement de copropriété pour l'immeuble, le Preneur devra s'y conformer, comme il devra se conformer à toute décision régulièrement prise par l'assemblée des copropriétaires.

Article 11 - Respect des prescriptions administratives et autres

Le Preneur devra se conformer aux prescriptions, règlements et ordonnances en vigueur, notamment en ce qui concerne la voirie, la salubrité, la police, la sécurité, l'inspection du travail, le cas échéant la réglementation relative aux établissements recevant du public si l'activité autorisée par le bail y est assujettie et, de manière générale, à toutes les prescriptions relatives à son activité, de façon que le Bailleur ne puisse être ni inquiété ni recherché.

Le Preneur fera son affaire personnelle de l'obtention et du maintien en vigueur de toute autorisation administrative requise par la législation et la réglementation applicables à la destination contractuelle du Bien.

S'il existe ou s'il vient à exister un règlement de jouissance, le Preneur devra s'y conformer, comme il devra se conformer à toute décision régulièrement prise par l'assemblée des copropriétaires.

Article 12 - Gardiennage - Services collectifs

Le Preneur fera son affaire personnelle du gardiennage et de la surveillance du Bien, le Bailleur ne pouvant en aucun cas et à aucun titre être responsable des vols ou détournements dont le Preneur pourrait être victime.

Le Bailleur ne pourra être rendu responsable des irrégularités ou interruptions dans le service des eaux, du gaz, de l'électricité ou dans tout autre service collectif analogue. Si le Bailleur est informé de ces irrégularités ou interruptions, il en informera le Preneur, dans les meilleurs délais.

Article 13 - Visite

Le Preneur devra laisser en permanence libre accès au Bien au Bailleur, à ses représentants et à tous techniciens désignés par lui, afin d'y effectuer tous travaux nécessaires ou utiles, vérifier leur bon entretien ou la bonne exécution des travaux à la charge du Preneur, ou encore effectuer toutes constatations et mesures destinées à la constitution et/ou à l'actualisation des diagnostics légaux et réglementaires obligatoires.

Sauf urgence manifeste, le Bailleur devra aviser le Preneur de ces visites au moins 48 heures à l'avance.

Dans les deux (2) mois qui précéderont l'expiration du Bail, le Preneur devra également laisser visiter les Places, tous les jours non fériés pendant les heures d'ouverture par toute personne munie de l'autorisation du Bailleur.



SCI FIFTY – BAIL CIVIL PARKING DATA HILLS

Article 14 - Réclamations des tiers ou contre des tiers

Le Preneur devra faire son affaire personnelle à ses risques, périls et frais, sans que le Bailleur puisse être inquiété ou recherché, de toutes réclamations faites par les voisins ou les tiers, notamment pour bruits, odeurs, chaleurs ou trépidations, causés par lui ou par des appareils lui appartenant.

Au cas néanmoins où le Bailleur aurait à payer des sommes quelconques du fait du locataire, celui-ci serait tenu de les lui rembourser sans délai.

Le Preneur fera son affaire personnelle de tous dégâts causés au Bien et de tous troubles de jouissance causés par les voisins ou les tiers et se pourvoira directement contre les auteurs de ces troubles sans que le Bailleur puisse être recherché et au contraire en garantissant ce dernier de toutes conséquences des réclamations.

Article 15 – Interdiction de cession et de sous-occupation

Il est interdit au Preneur de :

- de céder ou apporter son droit au présent Bail Civil ;
- de sous-louer en totalité ou partiellement le Bien.

Article 16 - Entretien des Places

Le Preneur aura la charge des réparations locatives et d'entretien du Bien et devra les faire exécuter conformément aux règles de l'art dès qu'elles se révéleront nécessaires ou utiles.

En outre, le Preneur aura la charge d'effectuer les travaux qui seraient prescrits en matière d'hygiène, de santé, de sécurité électrique et de prévention contre l'incendie par les lois et règlements actuels ou futurs, en raison de l'activité qu'il y exerce.

Il s'oblige également à procéder aux contrôles, vérifications et travaux qui pourraient être prescrits par la réglementation présente ou à venir relative à la protection de l'environnement.

Il supportera, de façon générale, tous les travaux afférents au Bien.

Il devra faire entretenir et, au besoin, remplacer les équipements et installations à son usage personnel, ainsi que fenêtres, portes et volets, glaces, vitres, parquets, carrelage, revêtements de sol, boiseries si ces biens meubles venaient à exister.

Il assumera les conséquences, et garantit le Bailleur, de toutes dégradations et des troubles de jouissance que les travaux qu'il serait ainsi tenu de faire effectuer seraient susceptibles d'entraîner.

Le Preneur devra aviser immédiatement le Bailleur de toute dégradation touchant le Bien.

A sa sortie, il devra rendre le Bien en bon état après avoir fait procéder à ses frais et sous sa responsabilité aux travaux ci-dessus définis.

Le Preneur sera responsable de toutes réparations normalement à la charge du Bailleur si elles sont



SCI FIFTY – BAIL CIVIL PARKING DATA HILLS

nécessités soit par le défaut d'exécution de celles dont il a la charge comme il est dit ci-dessus, soit par des dégradations résultant de son fait, du fait de son personnel, ou dans d'autres parties de l'Ensemble Immobilier Commercial soit enfin par un manquement à son obligation d'information envers le Bailleur.

Article 17 - Travaux à l'initiative du Bailleur ou de tiers

Le Preneur devra supporter la gêne que lui causeraient les réparations, reconstructions, surélévations et travaux qui pourront être exécutés sur le Bien, sans pouvoir demander au Bailleur aucune indemnité ni diminution de loyer, quelles qu'en soient l'importance et la durée et ce, par dérogation à l'article 1724 du code civil, alors même que cette dernière excéderait 21 jours. Toutefois, en contrepartie de cette renonciation du Preneur, le Bailleur s'engage à faire tous ses efforts pour limiter la gêne que de tels travaux pourraient causer au Preneur.

Le Preneur devra déposer à ses frais et sans délai tous coffrages et décorations, ainsi que toutes installations qu'il aurait faites et dont l'enlèvement sera utile pour la recherche et la réparation des fuites de toute nature, de fissures dans les conduits de fumée, ou de ventilation, notamment après incendie ou infiltrations et en général pour l'exécution de tous travaux.

Article 18 - Transformations et améliorations par le Preneur - Accession

A. Le Preneur est d'ores et déjà autorisé à réaliser les travaux de construction d'un parc de stationnement sur le Bien dans le cadre de son projet d'extension de son parking actuel édifié sur le Bien conformément aux plans ci-annexés.

Le Preneur devra faire exécuter ses travaux en se conformant aux règles de l'art en employant de bons matériaux. Il devra également utiliser pour tous travaux des entreprises qualifiées, titulaires des polices d'assurances adéquates. Il devra souscrire lui-même et veiller à ce que les entreprises souscrivent, les assurances adaptées à la nature des travaux engagés.

Le Preneur devra supporter tous les frais entraînés par ces travaux et toutes les conséquences en résultant pour le Bien et notamment au regard des exigences des règles d'hygiène et de sécurité et de la réglementation du travail.

Le Preneur garantira le Bailleur de toute responsabilité que celui-ci pourrait encourir vis-à-vis de toute personne, à raison des dommages matériels ou immatériels résultant directement ou indirectement des travaux du Preneur. Il supportera seul toutes les conséquences financières des dommages pouvant découler des travaux qu'il réalisera et il indemniserà 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.

Le Preneur fera son affaire personnelle de toutes réclamations faites par les voisins ou les tiers, notamment pour bruits, odeurs, chaleur ou trépidations et, souscrira toutes les assurances nécessaires à la réalisation desdits travaux et en justifiera au Bailleur à la demande de sa part.

B. Tous les travaux, aménagements, installations, améliorations ou embellissements et, le cas échéant, les travaux qui pourraient être imposés par la réglementation applicable, faits par le Preneur, tant à son entrée dans les Locaux Loués qu'en cours de Bail, deviendront en fin de



SCI FIFTY – BAIL CIVIL PARKING DATA HILLS

jouissance, la propriété du Bailleur sans indemnité au profit du Preneur et sans préjudice du droit réservé au Bailleur d'exiger lors du départ du Preneur la remise en tout ou partie dans leur état primitif existant à la signature du Bail, aux frais du Preneur, y compris pour les travaux expressément autorisés par le Bailleur. Par état primitif, il faut entendre, sauf accord contraire des Parties, l'état des Locaux Loués décrit dans le procès-verbal de livraison.

Les remises en état nécessaires pour remédier aux dégradations consécutives aux enlèvements seront à la charge du Preneur.

Article 19 - Restitution du Bien

En fin de Bail, pour quelque raison que ce soit, le Preneur devra un mois à l'avance informer le Bailleur de la date de son déménagement et lui communiquer sa nouvelle adresse.

Le Preneur devra restituer le Bien conformément aux stipulations du paragraphe B de l'Article 18. A cet effet, trois (3) mois au plus tard avant la date de résiliation du Bail ou de départ effectif du Preneur il sera établi contradictoirement un pré-état des lieux qui comportera le cas échéant le relevé indicatif des réparations à effectuer et incombant au Preneur en vertu du Bail.

Au cas où une Partie ne serait pas présente aux date et heure fixées pour l'état des lieux, le pré-état des lieux de sortie sera établi par un huissier de justice à frais partagés par moitié entre le Bailleur et le Preneur, et sera réputé contradictoire.

Lors de la restitution du Bien, il sera établi un état des lieux de sortie, dans les mêmes conditions que le pré-état des lieux défini ci-dessus.

Si, à la date d'établissement de l'état des lieux de sortie, des réparations ou remises en état incombant au Preneur se révélaient nécessaires et/ou si le Preneur n'avait pas réalisé l'ensemble des réparations visées dans le pré-état des lieux, le Preneur sera tenu de payer au Bailleur, le montant des réparations ou remises en état résultant du chiffrage établi par l'architecte ou l'homme de l'art du Bailleur, ainsi que le coût de la maîtrise d'œuvre. Dans cette dernière hypothèse, le Preneur sera également redevable d'une indemnité d'occupation pendant la durée nécessaire pour la réalisation des travaux de remise en état au-delà de la date d'expiration ou de résiliation du Bail, tel que visé à l'Article 2.

Article 20 - Clause résolutoire

A défaut de paiement à son échéance exacte d'un seul terme de loyer ou de remboursements de frais, charges ou prestations qui en constituent l'accessoire, ou d'exécution de l'une ou l'autre des conditions du présent bail, et un mois après un commandement de payer ou d'exécuter, délivré par acte extrajudiciaire, resté sans effet, et contenant déclaration par le Bailleur de son intention d'user du bénéfice de la présente clause, le présent bail sera résilié de plein droit si bon semble au Bailleur, sans qu'il soit besoin de former une demande en justice. Dans le cas où le Preneur se refuserait à évacuer les Places, son expulsion pourrait avoir lieu sans délai sur une simple ordonnance de référé rendue par le président du tribunal compétent.

Article 21 - Risques de pollution



SCI FIFTY – BAIL CIVIL PARKING DATA HILLS

Le Preneur s'engage à veiller scrupuleusement à utiliser les Biens dans le respect des lois et règlements protégeant l'environnement, à faire cesser et enlever toute éventuelle pollution accidentelle de son fait ou de celui de ses préposés, mandataires, clients, fournisseurs ou visiteurs et à rendre les Biens, à son départ, exempts de tout matériau, matériel ou substance présentant un caractère dangereux ou polluant ou susceptibles de le devenir.

Le Preneur s'oblige également à informer le Bailleur, sans délai, de tout événement porté à sa connaissance, de nature à justifier la prise de mesures destinées à prévenir ou réparer des pollutions dans les lieux loués ou l'immeuble.

Article 22 – Négociation préalable

Les Parties reconnaissent avoir librement négocié entre elles l'ensemble des termes et conditions du présent Bail, aucune condition n'ayant été soustraite à la discussion des Parties. En tant que de besoin, les Parties déclarent par conséquent que le Bail constitue un contrat de gré à gré au sens de l'article 1110 du Code civil.

Les Parties déclarent en outre (i) avoir chacune sollicité auprès de l'autre Partie, préalablement aux présentes, l'ensemble des informations ayant une importance déterminante de son consentement et (ii) se satisfaire des réponses apportées par l'autre Partie. Chaque Partie reconnaît en conséquence l'exécution par l'autre Partie de son devoir légal d'information au sens de l'article 1112-1 du Code civil lors de la conclusion du présent Bail.

Article 23 – Renonciation à l'imprévision

Par dérogation expresse à l'article 1195 du Code civil, chaque Partie accepte d'assumer les risques résultant d'un changement de circonstances imprévisible lors de la conclusion du présent Bail, y compris dans l'hypothèse où ce changement rendrait l'exécution du Bail excessivement onéreuse pour l'une ou l'autre des Parties. Par conséquent, chaque Partie renonce définitivement à solliciter judiciairement la résolution du Bail ou une adaptation de ses termes et conditions, pour ce motif d'imprévision.

Article 24 – Tolérances

Une tolérance relative à l'application des clauses et conditions du présent bail ne pourra jamais, quelle qu'elle ait pu en être la durée ou la fréquence, être considérée comme une modification ou suppression de ces clauses et conditions.

Article 25 – Frais

Chaque Partie conservera à sa charge ses frais et honoraires le cas échéant.

Article 26 – Élection de domicile

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, y compris la signification de tous actes, le Preneur et le Bailleur font élection de domicile dans leur siège social respectif.



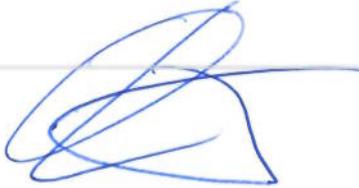
SCI FIFTY – BAIL CIVIL PARKING DATA HILLS

Fait en deux exemplaires à Paris, le 01 août 2024

Annexes

- *Plan de situation du Bien*
- *Plans des emplacements de parking*

Pour le Bailleur :

A handwritten signature in blue ink, consisting of several overlapping loops and a long horizontal stroke extending to the right.

Pour le Preneur :

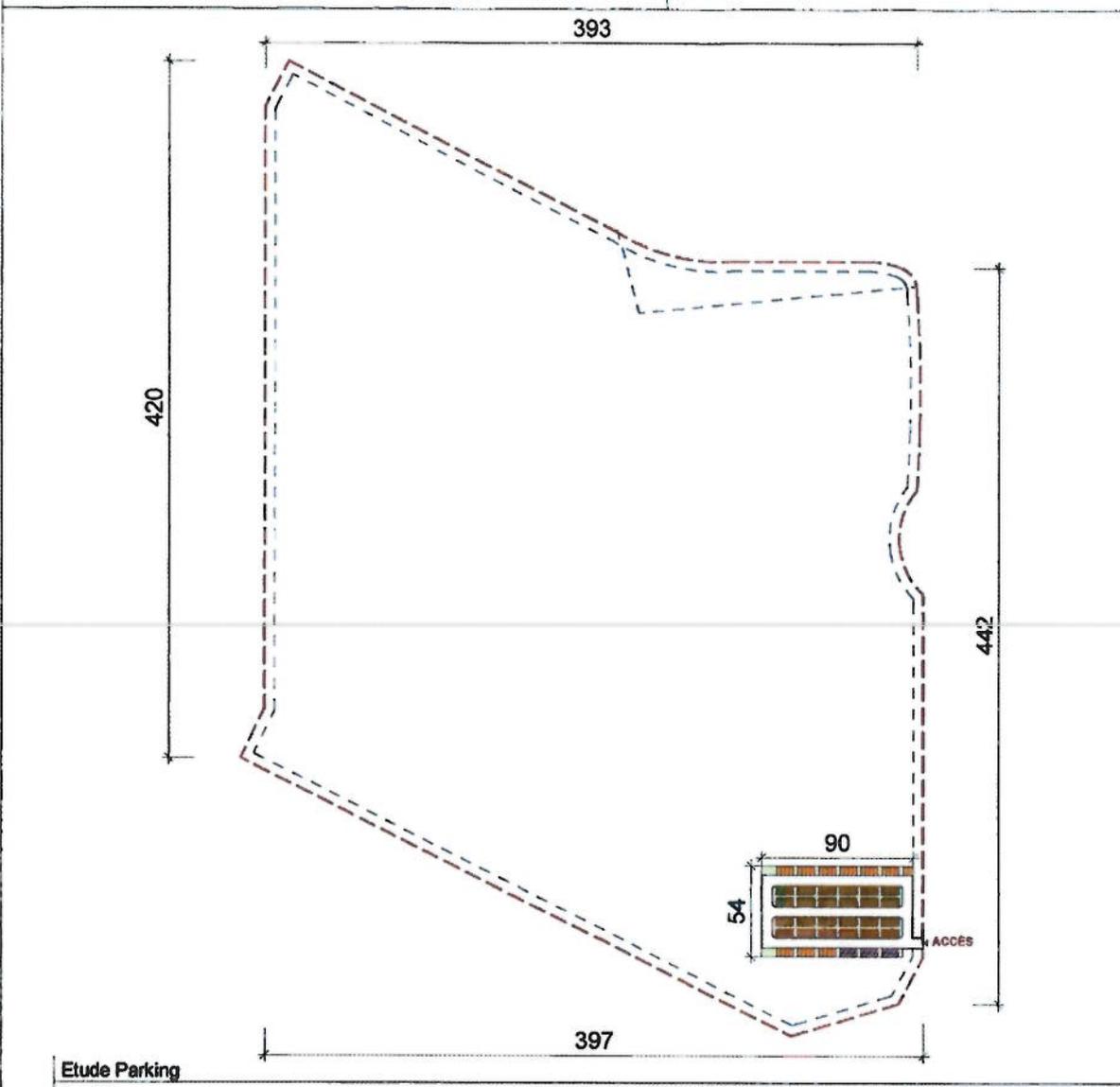
A handwritten signature in black ink, featuring a stylized 'M' or 'W' shape followed by several diagonal strokes.



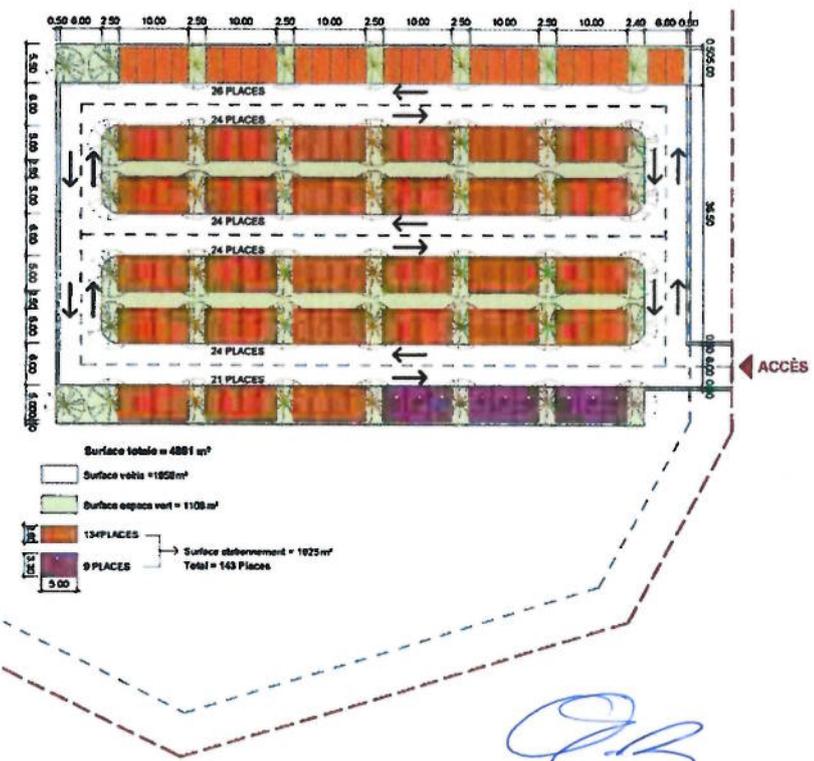
	Frische PSA
	Terrain Data Hils
	Terrain Fdly
DATA HILLS DATA HILLS 101 rue de la République 43000 Aubry-sous-Bois	
304A Data Hils 1 et 47 de Anas Crans 43000 Aubry-sous-Bois	
Le plan de situation des places de stationnement	
N° de plan: 1034	
PARDI	PC 2010/10/10/10/10
1:20000	A3 FSA FN AR
19 07 2024	1034
	SNC Lavalin 101 rue de la République 43000 Aubry-sous-Bois
	RB-A 101 rue de la République 43000 Aubry-sous-Bois
	W 101 rue de la République 43000 Aubry-sous-Bois
	IMC 101 rue de la République 43000 Aubry-sous-Bois

Q.B.

B



Etude Parking
1 : 2000



Etude Parking
1 : 500

DATA HILLS 1 rue de la République - 69003 Lyon - France	
Etude Parking	
200077	
N° PROJET PARDI	N° ET STAGE 3
N° COTÉ A2	N° PLAN PW
20/07/2024	
RB-A	
W	
IMMOS	