

15 Juin 2017

BAIL COMMERCIAL

Entre

DKR PARTICPATIONS

(le Bailleur)

et

O2GAM *(le Preneur)*

Ensemble immobilier

situé à EPINAY SUR SEINE (93800), 144 avenue Joffre



LASAYGUES & ASSOCIÉS ■ NOTAIRES

Table des matières

1.	COMPARUTION	1
1.1	Bailleur.....	1
1.2	Preneur	2
2.	DEFINITIONS ET INTERPRETATION	3
3.	BAIL	4
4.	DESIGNATION DES LOCAUX LOUES	5
5.	DUREE	6
5.1	Date de Prise d'Effet du Bail	6
5.2	Durée du Bail et renonciation à la faculté de résiliation triennale	6
7.	LOYER ET CHARGES.....	6
7.1	Loyer	6
7.2	Modalités de paiement du Loyer et des charges.....	7
7.3	Charges - Taxes.....	7
7.4	Pénalités de retard	10
7.5	Ordre des paiements.....	10
8.	REVISION – INDEXATION DU LOYER	11
9.	DEPOT DE GARANTIE	11
10.	DESTINATION DES LOCAUX LOUÉS	12
11.	CHARGES ET CONDITIONS	13
11.1	État des lieux.....	13
11.2	Occupation	13
11.3	Garnissement.....	13
11.4	Jouissance et utilisation des Locaux Loués.....	13
12.	INFORMATIONS DU BAILLEUR - NANTISSEMENTS	15
13.	RESPONSABILITÉS ET RECOURS.....	15
14.	DESTRUCTION DES LOCAUX LOUÉS	16
15.	EXPROPRIATION	16
16.	TRAVAUX D'AMENAGEMENT DU PRENEUR.....	16
16.1	Travaux - transformations et améliorations par le Preneur	16
16.2	Autorisations administratives.....	18
16.3	Travaux du Bailleur	18
17.	ENTRETIENS ET REPARATION DES LOCAUX LOUÉS, TRAVAUX DE CONFORMITÉ, TRAVAUX DU BAILLEUR.....	18
17.1	Entretien, réparations, remplacements des Locaux Loués	18
17.2	Travaux de mise en conformité des Locaux Loués.....	20
18.	RESTITUTION DES LOCAUX LOUES.....	21
19.	RENOUVELLEMENT DU BAIL.....	22
20.	ASSURANCES	24
20.1	Assurances souscrites par le Bailleur	24

20.2	Assurances souscrites par le Preneur	24
20.3	Obligations du Preneur à l'égard du Bailleur	25
20.3.1	Déclaration des éléments aggravants	25
20.3.2	Sinistres.....	25
20.4	Obligations du Preneur relative à ses assurances	25
20.4.1	Paieement de la prime.....	25
20.4.2	Renonciation à recours.....	25
20.5	Contrôle par le Bailleur.....	26
21.	CESSION	26
22.	Pacte de préférence au profit du bailleur.....	27
23.	SOUS-LOCATION.....	28
24.	CLAUSE RÉSOLUTOIRE - MÉDIATION	28
24.1	Clause résolutoire.....	28
24.2	Médiation	29
25.	DROIT DE PREFERENCE	30
26.	TOLERANCE.....	30
27.	FRAIS.....	30
28.	Regime fiscal du Bail.....	31
29.	ENVIRONNEMENT.....	31
29.1	État des risques	31
29.2	DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE.....	32
29.3	Saturnisme	Erreur ! Signet non défini.
29.4	Amiante.....	32
32.	DROIT APPLICABLE ET COMPÉTENCE JURIDICTIONNELLE	33
33.	FACULTE DE SUBSTITUTION DU BAILLEUR.....	33
34.	obligation declarative du preneur.....	33
35.	EXERCICE DES DROITS	33
36.	AUTONOMIE DES STIPULATIONS INDIVIDUELLES	34
37.	FAITS ET ACTES ANTÉRIEURS À LA SIGNATURE DU BAIL	34
39.	acceptation des risques.....	34
40.	ANNEXES	35
40.1	Caractère authentique des Annexes	35
40.2	Liste des Annexes	35

DROITS D'ENREGISTREMENT

SUR ÉTAT : 25 €

L'AN DEUX MILLE DIX-SEPT

LE QUINZE JUIN

À PARIS (*huitième arrondissement*), 142 Boulevard Haussmann,

Maître **Stéphanie BOUTEMY**, Notaire au sein de la Société d'Exercice Libéral à Responsabilité Limitée dénommée «*LASAYGUES & Associés, SELARL* », titulaire d'un Office Notarial à PARIS (*huitième arrondissement*), 142, boulevard Haussmann,

A reçu le présent acte authentique contenant :

BAIL COMMERCIAL

1. COMPARUTION

1.1 BAILLEUR

La société dénommée **DKR PARTICIPATIONS**, société par actions simplifiée, dont le siège social est situé 32 rue de Monceau, 75008 Paris, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 411 510 167,

Représentée par la société **TRP ACQUISITION III**, société par actions simplifiée, dont le siège social est situé 32 rue de Monceau, 75008 Paris, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 812 721 991 (**TRP A III**), en qualité de Président de la société **DKR PARTICIPATIONS**, nommée à cet effet par décision de l'associé unique de la société **DKR PARTICIPATIONS** en date du 30 octobre 2015 et ayant tous pouvoirs à cet effet en vertu des articles 2 et 11 des statuts de la société,

Elle-même représentée par la société **TIKEHAU RETAIL PROPERTIES III**, société de placement à prépondérance immobilière à capital variable sous la forme de société par actions simplifiée, dont le siège social est situé 32 rue de Monceau, 75008 Paris, immatriculée au Registre du Commerce et des

Sociétés de Paris sous le numéro 814 257 424 (**TRP III**), en qualité de président de la société TRP A III, nommée à cet effet par décision de l'associé unique de la société en date du 26 octobre 2015,

elle-même représentée par la société TIKEHAU INVESTMENT MANAGEMENT, société par actions simplifiée, dont le siège social est situé 32 rue de Monceau, 75008 Paris, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 491 909 446 (**TIM**), en qualité de président de la société TRP III, nommée à cet effet en vertu de l'article 27.1 des statuts constitutifs de la société TRP III en date du 14 octobre 2015,

elle-même représentée par Monsieur Guillaume ARNAUD, Directeur Général de la société TIM, nommé à cet effet par décision du président de la société TIM en date du 15 juillet 2015,

lui-même représenté par Monsieur Frédéric Jariel, "Co-Head Real Estate Departement", domicilié professionnellement à PARIS (75008), 32 rue Monceau, en vertu d'une délégation de pouvoirs sous seing privé en date à Paris du 31 décembre 2015.

Une copie de la chaîne des pouvoirs du Bailleur figure en **Annexe 1** (*Pouvoirs du Bailleur*)

Représentée par ci-après désignée le **Bailleur**

d'une part

1.2 PRENEUR

La société dénommée **O2GAM**, société par actions simplifiée, dont le siège social est situé EPINAY SUR SEINE (93800), 144 avenue Joffre, en cours d'immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés de BOBIGNY,

Ladite société en cours d'immatriculation est représentée par ses deux seuls actionnaires :

- Monsieur Paulo Ricardo DO PILAR COELHO, demeurant à EPINAY SUR SEINE (93800), 29 rue des Econdaux, né le 30 janvier 1984 à ESPOSENDE (Portugal), de nationalité Portugaise,

- Madame Juliana Maria DO PILAR COELHO, demeurant à EPINAY SUR SEINE (93800), 29 rue des Econdaux, née le 25 janvier 1985 à ESPOSENDE (Portugal), de nationalité Portugaise,

Lesdits actionnaires déclarent :

1°) Que la présente opération est réalisée au nom et pour le compte de la société en formation dans le cadre des dispositions des articles L 210-1 à L 210-9 du Code de commerce et de celles du décret numéro 67-236 du 23 Mars 1967.

2°) Qu'ils sont les seuls fondateurs de ladite société ainsi qu'il en est justifié par la copie des statuts figurant en **Annexe 2** (*Pouvoirs du Preneur*) :

Que l'immatriculation de la société au registre du commerce et des sociétés emportera de plein droit reprise par elle des présentes qui seront alors réputées avoir été conclues dès l'origine par la société elle-même.

Toutefois, pour emporter reprise automatique, l'immatriculation de la société devra intervenir au plus tard le 15 juillet 2017, la société devant alors sans délai justifier de son immatriculation par la production d'un extrait de celle-ci délivré par le Greffe du Tribunal de commerce qui sera adressé au Bailleur par courrier recommandé avec accusé réception sous huit (8) jours.

À défaut d'immatriculation de la société dans le délai sus-indiqué, les Biens seront loués aux membres fondateurs de la société identifiés aux présentes, indivisément entre eux dans la proportion de leurs droits dans le capital social tels qu'ils sont ici indiqués.

Une copie de la chaîne des pouvoirs du Preneur figure en **Annexe 2** (*Pouvoirs du Preneur*)

ci-après désigné(s) le **Preneur**,

d'autre part,

Le Bailleur et le Preneur sont ci-après dénommés ensemble les **Parties** et séparément la **Partie**.

IL A ETE PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIIT :

- A. Le Bailleur est propriétaire d'un immeuble situé à EPINAY SUR SEINE (93800), 144 avenue Joffre (***l'Ensemble Immobilier***).
- B. Le Preneur déclare par ailleurs avoir une parfaite connaissance de l'Ensemble Immobilier.
- C. Le Preneur ayant manifesté le souhait de prendre à bail commercial un local commercial situé dans l'Ensemble Immobilier (les ***Locaux Loués***) et le Bailleur ayant accepté, les Parties ont donc convenu de signer le présent bail commercial.
- D. Le Preneur déclare avoir une parfaite connaissance des Locaux Loués et a pu apprécier la destination, l'usage et les conditions d'exercice de son activité future dans les Locaux Loués.
- E. Les parties reconnaissent par la signature des présentes que le notaire instrumentaire les a averties de la nécessaire transmission entre elles des informations déterminantes au sens de l'article 1112-1 du Code civil.

Le Bailleur et le Preneur confirment, chacun en ce qui le concerne, par la signature des présentes, avoir échangé toutes les informations qu'elles jugent déterminantes au sens de l'article 1112-1 du Code civil pour la signature du présent contrat et à la date de signature des présentes et ce sans préjudice des informations légales en la matière.

Le présent bail est un contrat de gré à gré au sens de l'article 1110 al.1^{er} du Code civil dont les charges et conditions générales ont été librement négociées par les parties dans la mesure du respect des dispositions législatives ci-après.

EN CONSEQUENCE DE QUOI, IL A ETE CONVENU CE QUI SUIIT :

2. DEFINITIONS ET INTERPRETATION

2.1 DÉFINITIONS

Pour l'interprétation et l'application du Contrat, les termes et expressions commençant par une majuscule ont, sauf stipulation contraire, la signification qui leur est attribuée ci-après :

Annexe désigne une annexe du Contrat et qui en fait partie intégrante. Chaque annexe est rédigée ou établie sous la responsabilité de son auteur ;

Article désigne un article du Contrat ;

Bail désigne la convention objet du Contrat ;

Bailleur a le sens qui lui est donné en comparution des présentes ;

Contrat désigne le présent bail, ainsi que ses Annexes ;

Ensemble Immobilier désigne l'ensemble immobilier dans lequel se situent les Locaux Loués ;

Gestionnaire a le sens qui lui est donné à l'Article 7.2 des présentes ;

Date de Prise d'Effet du Bail a le sens qui lui est donné à l'Article 5.1 des présentes ;

Dépôt de Garantie a le sens qui lui est donné à l'Article 9 des présentes ;

Jour Ouvré désigne un jour calendaire, autre qu'un samedi ou un dimanche, ou un jour férié légal sur le territoire métropolitain de la République française ;

Locaux Loués désigne l'ensemble des biens et droits immobiliers décrits à l'Article 4 (*Désignation*) avec toutes leurs aisances et dépendances et tous les biens et droits pouvant en dépendre ou y être rattachés, sans exception ni réserve ;

Loyer a le sens qui lui est donné à l'Article 7.1 des présentes ;

Notaire Soussigné désigne Maître Stéphanie BOUTEMY, Notaire au sein de la Société d'Exercice Libéral à Responsabilité Limitée dénommée «*LASAYGUES & Associés, SELARL* », titulaire d'un Office Notarial à PARIS (*huitième arrondissement*), 142, boulevard Haussmann ;

Preneur a le sens qui lui est donné en comparution des présentes

2.2 INTERPRÉTATION

- (a) Les dénominations Bailleur et Preneur définissent l'identité des contractants sans égard au nombre, à la personnalité physique ou morale de ceux-ci, à leur intervention directe ou par mandataire.
- (b) Les Annexes du Contrat font intégralement partie de celui-ci et auront la même valeur que si elles faisaient partie intégrante du corps du Contrat ; toute référence au Contrat inclut ses Annexes.
- (c) Les titres et sous-titres utilisés dans le Contrat ne doivent avoir aucune incidence sur son interprétation.
- (d) Les mots visant une personne visent également une personne physique ou morale ou toute autre entité.
- (e) Toutes les références faites dans le Contrat à une personne comprennent ses successeurs, ayants droit et ayants cause, ainsi que toute autre personne invoquant un droit de ou par l'intermédiaire de cette personne.
- (f) Les renvois faits dans le Contrat à des Articles ou des Annexes doivent s'entendre, à moins qu'il n'en soit spécifié autrement, de renvois à des articles ou des annexes du Contrat.
- (g) Les renvois à une convention ou autres documents sont réputés comprendre également les modifications ou avenant dont la convention ou le document en question fera éventuellement l'objet.
- (h) Une heure donnée sera, sauf indication expressément contraire, une référence à l'heure de PARIS.

3. BAIL

Par les présentes, le Bailleur fait bail et donne à loyer au Preneur qui accepte, les Locaux Loués situés dans l'Ensemble Immobilier, tels que plus amplement décrits à l'Article 4 (*Désignation*).

Le présent Bail est entièrement soumis au statut des baux commerciaux prévu d'une part par les dispositions des articles L. 145-1 et suivants et R. 145-1 et suivants du Code de commerce et d'autre part par les dispositions non abrogées du décret n°53-960 du 30 septembre 1953, à l'exclusion de tous autres statuts (baux professionnels, baux civils, etc.).

Il est précisé en tant que de besoins que les Parties entendent se soumettre conventionnellement au statut des baux commerciaux, tel qu'il résulte notamment des articles L. 145-1 à L. 145-60 et R. 145-1

à R. 145-33 du Code de commerce. Les modifications ou additions dont les dispositions constitutives du statut des baux commerciaux seront ultérieurement l'objet s'appliqueront automatiquement aux rapports juridiques entre les Parties, de même que les interprétations jurisprudentielles auxquelles ces dispositions pourront donner lieu.

Le présent Bail est consenti et accepté sous toutes les charges et conditions ordinaires de droit et toutes celles qui suivent, que le Preneur s'engage à observer ou subir sans pouvoir réclamer ni résiliation, ni diminution de Loyer, ni dommages intérêts, sous réserves des conditions définies ci-après.

Les dispositions susvisées et les stipulations du Bail sont applicables au Preneur ainsi qu'à tous les cessionnaires, sous-locataires ou occupants réguliers des Locaux Loués, tant au titre du présent Bail qu'à ceux qui lui feront suite.

4. DESIGNATION DES LOCAUX LOUES

4.1 Les Locaux Loués sont situés à EPINAY SUR SEINE (93800), 144 avenue Joffre, cadastré :

Section	Numéro	Lieudit	Contenance
B	51	144 avenue Joffre	00ha 53a 40ca

Dans un Ensemble Immobilier à usage principalement commercial,

Les Locaux Loués consistent en :

- au rez-de-chaussée, un local commercial d'une surface hors œuvre nette d'environ 153 m², comprenant notamment une surface utile de 135 m²,
- au premier étage, un local d'une surface hors œuvre nette d'environ 151 m², comprenant notamment une surface utile de 125 m².

Dans l'ensemble, les lieux loués forment une location indivisible soumise à la législation sur les baux commerciaux pour le tout.

Etant précisé que seul le rez-de-chaussée des Locaux Loués est destiné à un usage commercial.

Le preneur occupera les lieux loués conformément aux articles 1728 et 1729 du Code civil.

Et le droit d'utiliser avec les autres occupants du site l'ensemble des parkings, voies de circulations, de livraisons et espaces verts existants.

Un plan des Locaux Loués figure en **Annexe 3** (*Plan des Locaux Loués*).

Les Parties conviennent que les Locaux Loués constituent physiquement et dans la commune intention des Parties un tout indivisible.

4.2 Le Preneur déclare connaître les Locaux Loués, tels qu'ils s'étendent, se poursuivent et se comportent sans aucune exception ni réserve et pour les avoir vus, visités, étudiés par ses propres investigations à l'aide de tous experts et conseils de son choix.

Le Preneur dispense de ce fait le Bailleur d'une plus ample désignation. Le Preneur renonce à élever toute réclamation de quelque nature que ce soit, notamment en ce qui concerne l'état des Locaux Loués, leur contenu, et ce même dans l'hypothèse d'une erreur de désignation ou de superficie.

4.3 Le Bailleur précise également que la connaissance des Locaux Loués par le Preneur a constitué pour lui un élément déterminant de son choix de lui consentir le Bail, voulant que ce Bail soit consenti et accepté sans aucune garantie de quelque nature que ce soit à sa charge en faveur du Preneur, autres que (i) que les garanties légales dont il ne peut s'exonérer, et (ii) les déclarations et obligations expressément et limitativement stipulées aux présentes, le Preneur faisant son affaire personnelle des vices apparents, autres contraintes et contre-performances de tous ordres, juridiques, fiscaux, physiques ou techniques affectant ou susceptibles d'affecter les Locaux Loués et leur exploitation. Etant précisé que les autorisations d'urbanisme justifiant de la construction, de la destination et de l'usage du premier étage n'ont pu être communiquées au Preneur et que ce dernier déclare en faire son affaire personnelle. Les Parties déclarent avoir été informées par le Notaire Soussigné des conséquences de l'absence de communication des documents susvisés.

5. DUREE

5.1 DATE DE PRISE D'EFFET DU BAIL

Le Bail prendra automatiquement effet le 20 juin 2017 (la ***Date de Prise d'Effet du Bail***).

5.2 DURÉE DU BAIL ET RENONCIATION À LA FACULTÉ DE RÉSILIATION TRIENNALE

Le présent Bail est consenti pour une durée de dix (10) années entières et consécutives qui commenceront à courir à compter de la Date de Prise d'Effet du Bail.

Par dérogation expresse à l'article L.145-4 du Code de Commerce, le Preneur a expressément renoncé à la possibilité de dénoncer le Bail à l'expiration de la première période triennale et ne pourra demander en conséquence la résiliation du Bail pour la première fois qu'à l'issue de la sixième année du bail. Il est précisé que le Bail pourra être également résilié conformément aux dispositions applicables au statut des baux commerciaux.

6. DELIVRANCE DES LOCAUX LOUÉS

6.1 ÉTAT DES LIEUX

A la Date de Prise d'Effet du Bail, il sera établi un état des lieux d'entrée par huissier de justice, y compris en cas d'absence du Preneur à ladite date.

Les frais et honoraires de l'huissier de justice seront partagés par moitié entre le Preneur et le Bailleur.

6.2 DATE DE CONSTATATION DE LA DÉLIVRANCE DES LOCAUX LOUÉS

La délivrance des Locaux Loués, interviendra à la Date de Prise d'Effet du Bail et sera matérialisée par la remise des clés des Locaux Loués au Preneur.

7. LOYER ET CHARGES

7.1 LOYER

Le Bail est consenti moyennant un loyer annuel hors taxes et hors charges d'un montant de :

- Au titre de l'année 1 : TRENTE MILLE EUROS (30.000,00 EUR) ;
- Au titre de l'année 2 : TRENTE-SIX MILLE EUROS (36.000,00 EUR) ; et
- Au titre des années 3 et suivantes : QUARANTE MILLE EUROS (40.000,00 EUR).

(le **Loyer**).

Le Preneur est redevable, outre le Loyer, des taxes et charges (toutes taxes comprises) visées ci-après à l'article 7.3 du présent Bail.

7.2 MODALITÉS DE PAIEMENT DU LOYER ET DES CHARGES

Le Preneur s'oblige à payer le Loyer et les provisions pour charges trimestriellement et d'avance les premiers janvier, avril, juillet, et octobre de chaque année. Si ce jour n'est pas un jour ouvrable pour les banques à Paris, le Loyer sera payable le dernier jour ouvrable pour les banques à Paris précédant ladite date.

En considération des négociations commerciales intervenues avec le Preneur sur l'ensemble des termes du Bail, et à titre tout à fait exceptionnel, le Bailleur consent au Preneur une franchise globale de loyer, pour travaux, à compter de la Date de Prise d'Effet du Bail et se terminant le 1er septembre 2017.

Cette franchise porte exclusivement sur le loyer principal hors taxes et hors charges de telle sorte que les charges, taxes et impôts et autres accessoires du loyer resteront intégralement dus pendant la période de franchise.

Elle ne sera pas applicable aux renouvellements éventuels du Bail. Les charges et taxes sont réglées dans les conditions de l'Article 7.3 (*Charges – Taxes*).

Tous paiements auront lieu au domicile du Bailleur, ou de son représentant dûment désigné (le **Gestionnaire**).

Le Loyer et la provision sur charges et plus généralement toute somme due par le Preneur au Bailleur au titre du Bail seront payés par le Preneur au moyen d'un prélèvement à chaque échéance.

Le Preneur consent expressément à ce prélèvement et prendra toutes dispositions pour que son compte soit suffisamment approvisionné au moyen d'une provision préalable et disponible, afin de satisfaire à tout règlement à son échéance.

7.3 CHARGES - TAXES

7.1 Le Preneur devra rembourser au Bailleur, en sus du loyer et en même temps que chaque terme de loyer, sa quote-part des charges, et taxes de toutes natures afférentes aux Locaux Loués, dès lors que celles-ci sont refacturables aux locataires en application de la loi ou d'un règlement en vigueur à la date de signature du présent bail, ainsi que de futures lois ou règlements.

7.2 Conformément aux dispositions de l'article L.145-40-2 du Code de commerce, seront supportés par le Preneur, dans la proportion de la surface privative qu'il occupe (en ce compris la quote-part de partie commune) en regard de la totalité des surfaces privatives de l'Ensemble Immobilier les frais suivants :

- (a) les réparations prévues à l'article 605 du Code Civil;
- (b) les travaux de mise en conformité des Locaux Loués et des équipements afférents aux Locaux Loués;
- (c) entretien, réparation des canalisations, réseaux communs, collecteurs d'eaux pluviales, d'eaux usées, d'eaux vannes, d'eau potable, réseaux de fluides non affectés à l'usage privatif ;
- (d) entretien et réparation des équipements spécifiques d'origine tels que climatisation, ventilation, chauffage, ascenseur, monte-charges, les nacelles et tous systèmes pour leur exploitation, etc. afin qu'ils soient toujours en conformité avec les normes en vigueur ;

- (e) les dépenses d'entretien, de nettoyage (y compris les travaux d'entretien, de nettoyage et de ravalement des façades) ;
- (f) nettoyage des parties communes et l'enlèvement et tri des déchets, le nettoyage de la vitrerie extérieure,
- (g) nettoyage des emplacements de stationnement,
- (h) frais liés à l'amélioration de la performance environnementale des Biens Loués ou, le cas échéant, de l'Ensemble Immobilier dont ils dépendent qui résulteraient d'une nouvelle réglementation devant obligatoirement être mise en œuvre au plus tard avant la fin du Bail ou d'une injonction administrative,
- (i) entretien des espaces verts (frais de jardinage, etc.)
- (j) les dépenses de remplacement et d'amélioration afférentes à l'Ensemble Immobilier quand bien même ces dépenses seraient imposées par l'Administration et/ou une nouvelle réglementation, à l'exception des réparations énumérées par l'article 606 du Code Civil, qui resteront à la charge du Bailleur, sauf à ce qu'elles aient été rendues nécessaires par un défaut d'entretien et/ou maintenance du Preneur ;
- (k) les dépenses relatives à l'entretien, la maintenance, le contrôle, la réparation, la mise en conformité des installations afférentes aux Locaux Loués ;
- (l) les frais de toute modification d'arrivée, branchement, installation intérieure ou tout remplacement de compteur pouvant être exigé par les prestataires de services ;
- (m) la consommation des fluides dans l'Ensemble Immobilier ;
- (n) les frais d'entretien et de maintenance du matériel de lutte contre l'incendie et de secours et de tout équipement de sécurité et de télésurveillance des installations ;
- (o) les dépenses relatives aux contrôles obligatoires des installations impôts et taxes ainsi que mentionnés ci-après ;
- (p) entretien, réparation des aménagements des locaux techniques, des locaux des services de sécurité et des équipements à usage commun nécessaires au fonctionnement de l'Ensemble Immobilier ;
- (q) rémunération des entreprises extérieures éventuellement chargées de certaines prestations d'entretien, de maintenance et de sécurité communes à l'Ensemble Immobilier ;
- (r) frais de nettoyage, d'entretien, de réparation, et de maintenance des équipements et matériels communs ;
- (s) frais de consommation d'eau, d'électricité des parties communes, et notamment frais relatifs au chauffage, au rafraîchissement et à la ventilation ;
- (t) entretien des ouvrages et équipements communs dont le ravalement, travaux imposés par l'administration, travaux imposés à raison de changement de normes. Le Bailleur prendra à sa charge les grosses réparations visées à l'article 606 du Code Civil ;
- (u) la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, la taxe de déversement à l'égout, la taxe de balayage, la taxe d'aide au commerce et à l'artisanat
- (v) prestations de dératisation, désinsectisation, désinfection, et dénidification,
- (w) prestations du bureau de contrôle chargé du suivi de l'exploitation des moyens de levage, de chauffage/climatisation/désenfumage, des portes et barrières automatiques, escalators, éléments de sécurité, etc.,

- (x) les primes d'assurances et honoraires de courtage pour les polices souscrites par le Bailleur (dommages, responsabilité civile, perte de loyer etc.) ;
- (y) les honoraires de gestion dans la mesure où ils peuvent être refacturés aux locataires ; et
- (z) les charges et taxes relevant des AFUL ou ASL et d'un syndicat des copropriétaires, le cas échéant.

Il est à noter que le budget ne comprend pas les taxes et impôts lesquels font l'objet d'un quittance séparé par le Bailleur au Preneur dès réception des avis d'imposition. Ils devront être réglés par le Preneur en une seule fois, dans un délai de quinze (15) jours calendaires, à l'exception des appels de fonds complémentaires.

Lors de la Date de Prise d'Effet du Bail, le Preneur versera une quote-part de cette provision calculée *pro rata temporis* sur la base de la durée restant à courir du trimestre en cours.

7.3 Dans le cas où les compteurs seraient communs à un ensemble de locaux, le coût serait réparti entre lesdits locaux au prorata des surfaces.

Pour tous les postes ci-dessus relatifs aux matériels et équipements, le Preneur supportera le coût des réparations (à l'exception des travaux qui relèveront des grosses réparations prévus par l'article 606 du Code civil).

Le Preneur devra satisfaire à toutes les charges de ville, de police, de voirie et autres dont les locataires sont ordinairement tenus, le tout de manière à ce que le Bailleur ne puisse être inquiété ni recherché à ce sujet. Il devra acquitter dûment d'une façon régulière, ses contributions personnelles, mobilières, et taxes locatives relatives à son activité, et justifier de leur acquit à première réquisition.

Le Preneur devra acquitter les contributions personnelles et mobilières, les taxes locatives auxquelles les locataires peuvent être assujettis, et tous autres impôts dont le Bailleur est ou pourrait être responsable pour le Preneur à un titre quelconque, et justifier de leur paiement à toute réquisition du Bailleur et huit jours au moins avant son départ en fin de Bail.

Le Preneur devra rembourser au Bailleur, avec les charges, sa quote-part d'impôt foncier, impôts locaux, ainsi que de toute nouvelle taxe liée à la propriété de l'Ensemble Immobilier qui peut être facturée aux locataires, quand bien même le Bailleur en serait le redevable légal, de telle sorte que le loyer soit net de toute taxe refacturable aux locataires pour le Bailleur.

D'une manière générale, il devra s'acquitter de tout nouvel impôt, taxe ou redevance communal, régional, ou national lui incombant en tant que locataire, qui pourrait être créé.

7.3.1 Conformément à l'article L.145-40-2 du Code de commerce le Bailleur adressera annuellement au Preneur un état récapitulatif des charges, impôts, taxes et redevances.

Cet état récapitulatif annuel inclura la liquidation et la régularisation des comptes de charges et devra être communiqué au Preneur au plus tard le 30 septembre de l'année suivant celle au titre de laquelle l'état récapitulatif est établi.

La liste de ces charges et prestations ainsi que leur répartition entre le Bailleur et le Preneur figurent en **Annexe 4** (*Liste des charges*).

7.3.2 Le Preneur pourra, sur rendez-vous, prendre connaissance auprès du Bailleur ou du Gestionnaire, aux horaires de bureaux, des comptes de répartition des dépenses, mais il est formellement convenu que, sans préjudice de ses droits et recours, le Preneur ne pourra surseoir, en tout ou en partie, au règlement de sa quittance et de ses accessoires prétextant un désaccord sur le montant de ses charges.

7.3.3 Le Bailleur se réserve la possibilité, dont il jugera seul l'opportunité :

- de modifier la répartition des charges, notamment en cas de changement dans l'utilisation des installations, de suppression ou d'installation nouvelle, ainsi qu'en cas de modification du règlement intérieur de l'Ensemble Immobilier ou des Locaux Loués ou de la législation ;
- d'imposer un service de gardiennage à l'Ensemble Immobilier et/ou des Locaux Loués à tout moment sans que le Preneur puisse prétendre à aucune indemnité ou réduction de Loyer, et ne puisse contester l'augmentation corrélative des charges. Il est convenu entre les Parties que ce service complémentaire de gardiennage ne saurait constituer une obligation pour le Bailleur qui pourra le supprimer à tout moment sans justification et sans indemnité due au Preneur.

7.3.4 Il est précisé que l'énumération ci-dessus est donnée à titre indicatif et ne saurait par conséquent constituer pour le Bailleur une obligation d'assurer les services et prestations mentionnés.

7.3.5 Le Preneur fera son affaire personnelle de son installation téléphonique et informatique et de tous abonnements d'électricité, eau, téléphone, fluides, etc., qui sont liés à des prestations particulières du Preneur ainsi que toutes les consommations y relatives.

À cet égard, il est indiqué que si le Bailleur est amené à régler certaines dépenses pour le compte du Preneur, celui-ci s'engage à les lui rembourser à première demande et sans délai.

7.4 PÉNALITÉS DE RETARD

A défaut de paiement à son échéance d'un seul terme de Loyer, charges, ou montants quelconques dus par le Preneur, le Preneur sera redevable envers le Bailleur d'une indemnité égale aux intérêts au taux EURIBOR trois (3) mois, augmenté de cinq cent (500) points de base (soit cinq pour cent), ces intérêts étant calculés sur le montant principal des sommes dues et courant jusqu'au paiement complet. Ces pénalités seront ajoutées à l'avis d'échéance du trimestre suivant et seront dues de plein droit sans mise en demeure préalable, leur versement ne valant pas octroi au Preneur d'un délai de règlement.

Le paiement tardif de deux (2) avis d'échéance consécutifs ou non, constituera, si bon semble au Bailleur, un motif grave et légitime de résiliation du Bail et/ou de refus de renouvellement de Bail.

Le motif grave et légitime de résiliation du Bail et/ou de refus de renouvellement de Bail pourra être invoqué par le Bailleur au plus tôt quatre (4) jours ouvrés après la date d'échéance à laquelle aurait dû intervenir le paiement du Loyer, charges, ou montants quelconques dus par le Preneur

Les intérêts seront capitalisés au taux ci-dessus lorsqu'ils seront dus pour une année entière, conformément aux dispositions de l'article 1154 du code civil.

La perception d'intérêts de retard, qui seront exigibles à tout moment sur simple demande du Bailleur, n'impliquera ni octroi de délais de paiement, ni renonciation à un droit quelconque découlant pour le Bailleur du Contrat.

7.5 ORDRE DES PAIEMENTS

L'imputation des paiements effectués par le Preneur sera faite par le Bailleur dans l'ordre suivant :

- frais de recouvrement et de procédure ;
- dommages et intérêts ;
- intérêts ;
- clause pénale ;
- dépôt de garantie et réajustement du dépôt de garantie ;
- créances de loyers et indemnités d'occupation : concernant ce poste, l'imputation sera faite par priorité par le Bailleur sur les sommes n'ayant pas fait l'objet de contentieux ; et

- provisions sur charges communes.

8. REVISION – 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 ajusté, à la hausse comme à la baisse automatiquement et sans qu'une quelconque mise en demeure préalable soit nécessaire, chaque année à la date anniversaire de la Date de Prise d'Effet du Bail, en fonction de la variation constatée sur les quatre derniers trimestres, de l'indice des loyers commerciaux (ILC) publié par l'INSEE.

La première indexation du Loyer au titre du présent Bail sera appliquée le 20 juin 2020 (**Date de Première Indexation**) et sera calculée en fonction de la variation entre le dernier indice trimestriel connu à la Date de Première Indexation et l'indice du même trimestre de l'année précédente (indice de référence).

Pour les indexations suivantes, le Loyer sera indexé annuellement tous les 20 juin, en prenant pour base le loyer de l'année écoulée et :

- pour indice de référence, l'indice de comparaison ayant servi à la précédente indexation du loyer ; et
- pour indice de comparaison, l'indice du même trimestre de l'année suivante.

En outre, s'il existait un retard dans la publication de l'indice de comparaison, le Bailleur aura la possibilité d'effectuer un calcul provisoire et de demander le paiement du Loyer provisoire en résultant sur la base du dernier indice publié à la date anniversaire considérée, le Preneur s'engageant à régulariser les comptes dès la publication de l'indice servant au calcul définitif du Loyer pour l'indexation considérée, de façon à ce que la variation soit effectuée sur quatre trimestres comme indiqué ci-dessus.

Au cas où, pour quelque raison que ce soit, l'indice ci-dessus choisi pour la révision du Loyer annuel cesserait d'être publié, cette révision serait faite en prenant pour base soit l'indice de remplacement, soit un nouvel indice conventionnellement choisi. A défaut d'accord sur le choix du nouvel indice à adopter, les Parties conviennent d'ores et déjà de s'en remettre à la décision d'un expert désigné par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance, statuant en matière de référé sur la requête de la plus diligente des Parties. Le nouvel indice adopté devra refléter le plus exactement possible le coût de la construction à l'échelon national ou, à défaut, au niveau de la région parisienne.

9. DEPOT DE GARANTIE

Le Preneur verse ce jour, en dehors de la comptabilité du Notaire Soussigné, au Bailleur une somme égale à trois (3) mois de Loyer hors taxes hors charges, soit la somme de DIX MILLE EUROS (10.000,00 EUR) (le **Dépôt de Garantie**), en garantie du paiement du Loyer et des charges, de la bonne exécution des clauses et conditions du présent Bail, des réparations locatives et de toutes les sommes dues par le Preneur et dont le Bailleur pourrait être rendu responsable dans le cadre du présent Bail, à un titre quelconque.

À chaque réajustement de Loyer, le Dépôt de Garantie sera majoré de manière à toujours correspondre à trois mois de Loyer hors taxes et hors charges. Le Preneur ne pourra en aucun cas se dispenser du paiement du Loyer en invoquant à son profit une quelconque compensation avec le dépôt de garantie.

Le dépôt de garantie sera remis au Bailleur pendant toute la durée de l'occupation du Preneur des Locaux Loués.

Il sera remboursé au Preneur en fin de jouissance après déménagement, remise des clefs, justification par le Preneur de l'acquit de ses contributions, taxes ou droits quelconques, exécution des réparations à sa charge, et déduction faite de toutes les sommes dont il pourrait être débiteur envers le Bailleur ou dont celui-ci pourrait être rendu responsable pour lui à quelque titre que ce soit.

Toutefois, au cas où s'appliquerait la clause résolutoire visée à l'Article 23 (*Clause résolutoire – médiation*) ci-après tout comme en cas de résiliation du Bail découlant d'un manquement quelconque du Preneur à ses obligations contractuelles, le Dépôt de Garantie resterait acquis au Bailleur, à titre de premier dommages-intérêts, sans préjudice de tous autres.

Le Bailleur aura le droit de prélever sur ledit dépôt, en cours de Bail, sans formalité, le montant des Loyers échus et non réglés ainsi que toute autre somme exigible à un titre quelconque, auquel cas le Preneur sera tenu de compléter à première demande le Dépôt de Garantie pour le maintenir toujours égal au nombre de termes de Loyer convenus.

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.

Dans cette hypothèse, la poursuite du Bail par l'administrateur ou le mandataire liquidateur ès-qualité dans les termes des dispositions du Code de commerce, relatives au redressement et à la liquidation judiciaires des entreprises, aura pour conséquence impérative de verser les sommes dues au titre de l'ajustement du Dépôt de Garantie dû dans les termes du présent Article et ce indépendamment du paiement des Loyers et charges découlant de l'option exercée.

Si la propriété des Locaux Loués devait être transférée, le montant du Dépôt de Garantie en possession de Bailleur sera transféré au nouveau propriétaire sur simple notification au Preneur. Le Preneur le reconnaît expressément, de telle sorte qu'il ne pourra formuler quelque demande de remboursement de Dépôt de Garantie que ce soit à l'encontre du Bailleur actuel, sa créance éventuelle au titre du Dépôt de Garantie étant alors détenue contre le nouveau propriétaire de l'Ensemble Immobilier ou des Locaux Loués.

10. DESTINATION DES LOCAUX LOUÉS

Les Locaux Loués sont à usage exclusif de restauration sur place et/ou à emporter, à l'exclusion de tout autre même temporairement.

Le Preneur devra occuper les Locaux Loués paisiblement, conformément aux articles 1728 et 1729 du Code civil. Les Locaux Loués devront toujours demeurer à usage exclusif de restauration sur place et/ou à emporter, à l'exclusion de tout autre même temporairement.

Cet usage exclusif de restauration sur place et/ou à emporter, à l'exclusion de tout autre même temporairement s'entend à l'exclusion de toute autre activité ou toute autre utilisation des Locaux Loués.

Le Preneur fera 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'utilisation des Locaux Loués et aux activités qui y sont exercées, tant au moment de la prise de possession des Locaux Loués que pendant le cours du Bail et de ses éventuels renouvellements et découlant tant de la réglementation existante que de toute nouvelle réglementation, ainsi que de toutes taxes, redevances ou autres droits existants ou créés postérieurement à la signature dudit Bail.

Il s'oblige, afin de se conformer à la réglementation, à exécuter à ses seuls frais, risques et périls, pendant toute la durée du Bail, tous travaux le concernant, le tout de manière à ce que le Bailleur ne soit jamais ni recherché ni inquiété à ce sujet.

Le Preneur s'engage à maintenir les Locaux Loués en état permanent d'exploitation personnelle, effective et normale. Le Preneur devra exploiter personnellement son activité. Le magasin devra être constamment ouvert sauf fermeture d'usage.

L'autorisation donnée au Preneur d'exercer certaines activités n'implique, de la part du Bailleur, aucune garantie ni diligence pour l'obtention des autorisations administratives qui pourraient lui être par ailleurs nécessaires à quelque titre que ce soit, le Bailleur ne pouvant, en conséquence, encourir aucune responsabilité en cas de refus ou retard dans l'obtention de ces autorisations, tant au moment de la Date de Prise d'Effet du Bail, que pendant toute la durée des relations contractuelles.

En outre, et d'une façon générale, le Preneur ne devra exercer aucune activité susceptible de remettre en cause l'usage, la destination ou la nature des Locaux Loués, le Preneur ne pouvant, sous aucun prétexte, modifier même momentanément cet usage et cette destination ni changer la nature de l'activité exploitée dans les Locaux Loués ou adjoindre à cette activité des activités connexes ou complémentaires sans s'être conformé à la procédure prévue par les articles L 145-47 à L 145-55 du Code de commerce.

Le Preneur devra se conformer aux lois, règlements et prescriptions administratives et toutes obligations d'usage inhérentes aux servitudes grevant les Locaux Loués et/ou l'Ensemble Immobilier, et s'engage en particulier à ne pas entreprendre dans les Locaux Loués une activité soumise à autorisation.

11. CHARGES ET CONDITIONS

11.1 ÉTAT DES LIEUX

Le Preneur prendra les Locaux Loués dans l'état où ils se trouveront au jour de la Date de Prise d'Effet du Bail sans pouvoir exiger du Bailleur, pendant toute la durée du Bail, aucune mise en état ni aucune réparation de quelque nature ou de quelque importance que ce soit.

11.2 OCCUPATION

Le Preneur devra occuper par lui-même et par son personnel, les Locaux Loués et ne pourra en céder la jouissance à qui que ce soit sous quelque forme que ce soit, y compris la domiciliation d'une autre entreprise, et ce, même temporairement et à titre gratuit.

11.3 GARNISSEMENT

Le Preneur devra tenir constamment garnis les Locaux Loués de meubles meublants, objets mobiliers, marchandises et matériel, en qualité et valeur suffisantes pour répondre en tout temps du paiement des Loyers et de l'exécution de toutes les conditions du présent Bail.

11.4 JOUISSANCE ET UTILISATION DES LOCAUX LOUÉS

11.4.1 Le Preneur ne pourra en aucun cas faire ou laisser faire quoi que ce soit qui puisse dégrader ou détériorer les Locaux Loués et il devra prévenir immédiatement le Bailleur de toute atteinte qui serait portée à la propriété.

11.4.2 Le Preneur devra prendre toutes les précautions nécessaires pour que l'exercice de son activité ne puisse nuire à la tranquillité, à l'hygiène, à la salubrité, à la solidité, ou à la bonne tenue de l'Ensemble Immobilier et des Locaux Loués et ne puisse causer aux voisins ni trouble, ni préjudice.

Le Preneur ne pourra faire entrer ni entreposer les marchandises présentant des risques ou des inconvénients quels qu'ils soient, ni faire aucune décharge ou déballage, même temporaire dans l'entrée de l'Ensemble Immobilier. Il ne pourra, en outre, faire supporter aux sols une charge supérieure à leur résistance, sous peine d'être responsable de tous désordres ou accidents.

Le Preneur devra, pour l'exploitation de son activité, se conformer strictement aux prescriptions légales et réglementaires (notamment prescriptions de tous règlements, arrêtés de police, règlement sanitaire, etc.) pouvant s'y appliquer.

En conséquence, et en tant que de besoin, il fera son affaire personnelle à ses frais, risques et périls de toutes autorisations nécessaires à son installation et à l'exercice de son activité dans les Locaux Loués ainsi que du paiement de toutes sommes, redevances, taxes, impôts, droits quelconques afférents à l'utilisation ou aux activités exercées dans les Locaux Loués.

En cas de non-respect par le Preneur dédites autorisations et prescriptions légales ou réglementaires, celui-ci garantit le Bailleur contre toutes les conséquences administratives et financières qui en résulteraient.

11.4.3 Le Preneur veillera au respect par ses préposés et visiteurs les documents régissant l'Ensemble Immobilier existants ou à venir et notamment, le cas échéant, le règlement de copropriété et le règlement intérieur applicable à l'Ensemble Immobilier.

11.4.4 Le Preneur devra veiller à la bonne tenue de ses préposés et de ses visiteurs afin de ne pas troubler la tranquillité et la bonne tenue de l'Ensemble Immobilier et des Locaux Loués et afin d'éviter tous troubles de voisinage, étant entendu que le Preneur sera responsable de toutes dégradations commises dans l'Ensemble Immobilier et dans les Locaux Loués par les employés à son service ou ses visiteurs.

11.4.5 Le Preneur devra se soumettre à toutes les mesures d'ordre et de propreté de l'Ensemble Immobilier et des Locaux Loués et, le cas échéant, au règlement intérieur de l'Ensemble Immobilier et/ou des Locaux Loués (le cas échéant), ainsi qu'aux nécessités de la surveillance générale telle qu'organisée, le Bailleur se réservant expressément le droit d'adapter, et de modifier lesdites mesures et règlement intérieur soit pour les rendre en tous temps conformes à la réglementation, soit dans l'intérêt et pour la sécurité de l'Ensemble Immobilier et des Locaux Loués et des occupants en général.

11.4.6 Le Preneur ne devra rien déposer, ni laisser déposer dans les parties communes et notamment les accès de l'Ensemble Immobilier et/ou des Locaux Loués, des halls, vestibules, couloirs, escaliers, espaces verts, aires de circulation et de stationnement.

11.4.7 Le Preneur ne devra déposer ou entreposer aucun objet dans les emplacements de stationnement lesquels sont réservés exclusivement au stationnement des véhicules ayant les proportions d'une voiture de tourisme ou d'un véhicule deux roues, ni effectuer aucune réparation, entretien, essais, lavage et nettoyage de véhicule. Lesdits véhicules devront rouler au pas dans les parkings.

Le Preneur devra prendre toutes précautions afin de ne pas faire supporter aux planchers des locaux Loués une charge supérieure à leur résistance.

11.4.8 Le Bailleur autorise le principe de l'installation de panneaux signalétiques/plaques/enseigne au rez-de-chaussée extérieur de l'Ensemble Immobilier ainsi qu'à l'accueil de l'Ensemble Immobilier et sur la façade des Locaux Loués. Toutefois, le Preneur devra transmettre un dessin/un visuel indiquant la couleur, le positionnement et les dimensions des plaques signalétiques/plaques pour validation préalable du Bailleur. En toute hypothèse, dans l'hypothèse où le projet d'installation et/ou de pose d'enseigne ou de bandeau serait accepté par le Bailleur, le Preneur fera son affaire de l'obtention de toutes autorisations administratives requises à cet effet, sans qu'aucun recours ne puisse être exercé à l'encontre du Bailleur à ce titre.

Le Preneur ne pourra exposer aux fenêtres de l'Ensemble Immobilier aucun panneau.

11.4.9 Le Preneur ne pourra installer aucune machine ou moteur de nature à causer des nuisances sans l'autorisation écrite du Bailleur. Il devra déposer sans aucune indemnité de la part du Bailleur ceux qui seraient installés après autorisation, si leur fonctionnement venait à motiver des réclamations justifiées des locataires ou voisins.

11.4.10 Pendant toute la durée du Bail, le Preneur devra laisser les représentants du Bailleur visiter les Locaux Loués sous réserve d'un préavis de 48 heures (sauf urgence), notamment pour s'assurer de leur état et fournir, à première demande du Bailleur et sans délai, toutes les justifications qui pourraient lui être demandées de la bonne exécution des conditions du Bail.

11.4.11 Le Preneur ne pourra introduire dans l'Ensemble Immobilier et dans les Locaux Loués de matières dangereuses, aucun produit explosif et particulièrement inflammable.

12. INFORMATIONS DU BAILLEUR - NANTISSEMENTS

Le changement d'état du Preneur ou de l'occupant et la modification de ses statuts (transformation, changement de dénomination ou de raison sociale, changement de siège social, fusion, absorption, etc.) devra être signifié au Bailleur dans le mois de la modification, ou du changement survenu.

Tout nantissement amiable sur le fonds de commerce exploité dans les lieux loués, devra être signifié par acte extrajudiciaire au Bailleur, dans le délai d'un mois suivant son inscription.

13. RESPONSABILITÉS ET RECOURS

Le Preneur renonce à tout recours contre le Bailleur, le Gestionnaire et les assureurs du Bailleur ainsi qu'à toute demande de réduction de Loyer et déclare faire son affaire personnelle de la réparation de tous dommages tant matériels qu'immatériels, en agissant, le cas échéant, directement contre leurs auteurs dans les cas suivants :

- (a) en cas de mise hors service ou d'arrêt même prolongé, pour une cause indépendante de la volonté du Bailleur, de l'un quelconque des éléments d'équipement à usage collectif ou particulier de l'Ensemble Immobilier et/ou des Locaux Loués tels qu'ascenseurs, système de chauffage et de refroidissement, installations téléphoniques, électriques, restaurant, etc. ;
- (b) en cas de dommages résultant d'incendie, de troubles, émeute, grève, guerre, guerre civile, ainsi que des troubles de jouissance en résultant et de toute autre circonstance atteignant le Preneur, ses préposés ou ses visiteurs, ses biens propres ou les biens pouvant être considérés comme immeubles par destination ou en cas de destruction partielle du bâtiment dont dépendent les Locaux Loués ;
- (c) en cas de dégâts causés à l'Ensemble Immobilier et aux Locaux Loués et aux matériels ou objets s'y trouvant par suite de fuites sur canalisations, d'infiltrations au travers des toitures ou vitrages, d'humidité provenant du sol, du sous-sol ou des murs, de la condensation, du gel ou de la fonte des neiges ou glace, de rupture de canalisations de gaz, d'eau, d'électricité ou de chauffage central, le Preneur devant s'assurer contre ces risques ;
- (d) en cas de trouble de jouissance ou dommages causés par des voisins ou des tiers, y compris par d'autres locataires de l'Ensemble Immobilier et/ou des Locaux Loués, et ceci à quelque titre que ce soit ;

- (e) en cas de vol, cambriolage, détournement ou autres actes délictueux ou criminels commis dans les Locaux Loués ou dans les locaux communs de l'Ensemble Immobilier et/ou des Locaux Loués, le Bailleur n'assurant aucune obligation de surveillance, le Preneur devant faire son affaire personnelle d'assurer comme il le jugera convenable la garde et la surveillance desdits locaux et ceci même si l'Ensemble Immobilier dont dépendent les Locaux Loués dispose d'un gardiennage ; le Preneur ne pourra rendre le Bailleur responsable des faits commis par ce ou ces gardiens ;
- (f) en cas d'irrégularité ou d'interruption, pour une cause indépendante de la volonté du Bailleur, dans le service des eaux, du gaz, de l'électricité, du chauffage, ascenseurs, air conditionné, téléphone, égouts ou de tout autre service analogue, le Preneur ne pourra exiger aucune indemnité ni diminution de Loyer pour toute interruption ou irrégularité dans ces services.

14. DESTRUCTION DES LOCAUX LOUÉS

Dans l'hypothèse où les Locaux Loués seraient détruits en totalité, il est fait application de l'article 1722 du Code civil.

Si les Locaux Loués venaient à être détruits en partie, quelle que soit l'origine du sinistre, le Bailleur aura la faculté :

- soit de résilier le Bail de plein droit sans indemnité de part et d'autres (sans pour autant porter atteinte au droit du Bailleur de faire exécuter les travaux de remise en état aux frais, risques et périls de qui il appartiendra) ;
- soit de consentir un abatement de Loyer pendant la perte de jouissance partielle.

Les Parties précisent que dans ce deuxième cas, le Bail continuera bien entendu à porter sur l'intégralité des Locaux Loués sans pour autant porter atteinte au droit du Bailleur de faire exécuter les travaux de remise en état aux frais, risques et périls de qui il appartiendra et que l'abatement de Loyer sera calculé en fonction de la surface détruite. Ce calcul sera effectué par un expert choisi par le Bailleur et le Preneur, et faute par ces derniers de nommer un tel expert dans les quarante-cinq (45) jours suivants la date du sinistre, il sera procédé à cette désignation à la requête du Bailleur par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance du lieu de situation de l'Ensemble Immobilier statuant en référé, les frais et honoraires de l'ordonnance étant supportés à part égales entre le Bailleur et le Preneur, de même en ce qui concerne les honoraires de l'expert ainsi choisi ou désigné.

15. EXPROPRIATION

En cas d'expropriation le Preneur ne pourra rien réclamer au Bailleur, tous les droits du Preneur étant réservés contre la partie expropriante.

16. TRAVAUX D'AMENAGEMENT DU PRENEUR

16.1 TRAVAUX - TRANSFORMATIONS ET AMÉLIORATIONS PAR LE PRENEUR

Le Preneur pourra réaliser de simples travaux d'aménagement dans les Locaux Loués sans l'agrément préalable du Bailleur.

Pendant le Bail, le Preneur ne pourra faire dans les Locaux Loués aucune démolition, construction, aucun percement de mur, de poutres ou planchers, aucun scellement dans les structures, modification de la façade quant au gros œuvre, sans le consentement préalable écrit du Bailleur et, dans les

conditions définies par lui. Il devra à cet effet communiquer au Bailleur un plan détaillé, le planning d'intervention, ainsi qu'un descriptif.

Le Preneur devra également respecter les conditions suivantes :

- (a) agrément préalable du Bailleur et le cas échéant de son architecte, maître d'œuvre, bureaux de contrôle, bureaux d'études techniques, coordinateur, en cas de modification des plans et descriptif des travaux remis par le Preneur ;

Il est précisé à cet égard que le Preneur devra remettre au Bailleur :

1. les plans détaillés ;
2. la liste de la nature des matériaux utilisés ;
3. les procès-verbaux de conformité correspondants ;
4. le planning d'intervention ; et
5. le descriptif des travaux ou installations.

En fonction de la nature des travaux projetés, le Bailleur pourra décider de transmettre le dossier qui lui aura été remis par le Preneur à un bureau d'études de son choix et au prix de marché, pour avis.

Dans ce cas, les honoraires de ce bureau d'études seront à la charge du Preneur établi au prix de marché.

- (b) obtention par le Preneur, à ses frais exclusifs et sous sa seule responsabilité, des autorisations administratives requises le cas échéant selon la nature des travaux envisagés ;
- (c) souscription par le Preneur des assurances requises pour couvrir sa responsabilité civile dans le cadre de l'exécution de tout chantier de même - selon la nature des travaux exécutés - qu'au titre des garanties biennales et décennales et ce conformément à la législation en vigueur ;

L'autorisation du Bailleur et le contrôle de son maître d'œuvre ne sauraient en aucun cas engager sa responsabilité ni atténuer celle du Preneur tant entre les Parties qu'à l'égard des tiers.

Le Preneur sera tenu de recourir au service des entreprises de gros œuvre, d'étanchéité et de protection incendie ainsi que de climatisation, chauffage, ventilation de l'Ensemble Immobilier et/ou des Locaux Loués, et de conclure directement à cet effet les contrats requis auxquels le Bailleur demeurera étranger, étant précisé que les grosses réparations relevant de l'article 606 du Code civil incombent au Bailleur.

Le Preneur s'engage à supporter toutes les conséquences de ces travaux qui seraient préjudiciables au gros œuvre et à la solidité de l'Ensemble Immobilier et des Locaux Loués et à indemniser le Bailleur de tous dommages de quelque nature qu'ils soient et qui auraient pour cause l'exécution desdits travaux.

Il est rappelé en toute hypothèse que les hommes de l'art du Bailleur n'assumeront pas d'autre responsabilité que celle de remplir la mission conférée par le Bailleur, sauf s'ils avaient pu constater un vice technique (notamment concernant la lecture erronée de plans) qu'ils n'ont pas signalé

En tout état de cause, le Preneur devra faire son affaire personnelle de toutes les autorisations administratives nécessaires, notamment permis de construire, permis d'aménagement, agrément, etc. s'il y a lieu, le Bailleur s'engageant à appuyer sa demande le cas échéant. Il ne pourra à quelque titre que ce soit, engager la responsabilité du Bailleur à cet égard.

Les équipements, matériels et installations, non fixés à demeure, et pouvant être retirés sans détérioration des Locaux Loués, hormis les équipements identifiés au nom du Preneur ou faisant partie de son concept, et qui de ce fait ne peuvent être considérés comme immeubles par destination,

resteront la propriété du Preneur et devront être enlevés par lui, lors de son départ, à charge pour lui de remettre les Locaux Loués en état après cet enlèvement.

Tous les travaux du Preneur devront respecter scrupuleusement les dispositions du règlement intérieur de l'Ensemble Immobilier et/ou des Locaux Loués (le cas échéant).

Il est rappelé que les améliorations et installations deviendront la propriété du Bailleur en fin de jouissance du Preneur.

16.2 AUTORISATIONS ADMINISTRATIVES

Lors de la prise de possession des lieux comme pendant la durée du Bail ou de ses éventuels renouvellements, le Preneur fera son affaire personnelle, à ses frais exclusifs, de toutes autorisations administratives requises en vue de l'exercice et de l'exploitation de ses activités, de même que de toutes interventions requises dans les locaux pour mettre ceux-ci en conformité avec toutes prescriptions légales ou réglementaires applicables (notamment concernant l'hygiène, la sécurité et les conditions de travail et concernant les établissements recevant du public), soit en raison de la destination contractuelle, soit en raison des caractéristiques des Locaux Loués, sans pouvoir exercer aucun recours à l'encontre du Bailleur.

16.3 TRAVAUX DU BAILLEUR

La liste des travaux réalisés par le Bailleur dans l'Ensemble Immobilier en ce compris les Locaux Loués pendant les trois (3) dernières années précédant la Date de Prise d'Effet du Bail, ainsi que la liste des travaux prévisionnels sur les trois (3) années suivant cette prise d'effet figure en **Annexe 5** (*Travaux du Bailleur*).

17. ENTRETIENS ET REPARATION DES LOCAUX LOUÉS, TRAVAUX DE CONFORMITÉ, TRAVAUX DU BAILLEUR

17.1 ENTRETIEN, RÉPARATIONS, REMPLACEMENTS DES LOCAUX LOUÉS

Le Preneur devra maintenir les Locaux Loués en parfait état d'entretien, de maintenance, de fonctionnement, de sécurité, de propreté et de réparations de quelque nature que ce soit, y compris celles prescrites par l'administration, de telle sorte qu'en fin de Bail ou au départ du Preneur, les Locaux Loués soient restitués en parfait état d'entretien, de maintenance et de réparations et conformes à l'état des lieux dressé contradictoirement, aux frais et à la demande du Preneur.

Le Preneur effectuera toutes les réparations ou remplacements dès qu'ils s'avéreront nécessaires pour quelque cause que ce soit, y compris, par dérogation à l'article 1755 du Code civil, ceux occasionnés par la vétusté ou la force majeure (à l'exception des travaux qui relèveront des grosses réparations prévus par l'article 606 du Code civil).

Les travaux prévus par l'article 606 du Code civil seront à la charge du Bailleur.

Le Preneur devra, en outre, entretenir tous équipements spécifiques présents dans les Locaux Loués, tels que climatisation, ventilations, installations électriques et téléphoniques, câblage informatique ou autre conformément aux normes en vigueur et les rendre en parfait état d'utilisation.

La signature du présent Bail emporte par elle-même adhésion du Preneur aux contrats ou abonnements éventuellement souscrits par le Bailleur.

Le Preneur devra souscrire à ses frais tous abonnements prescrits par la réglementation pour assurer le fonctionnement, la maintenance, le contrôle et l'entretien des installations de sécurité et de prévention de telle manière que le Bailleur ne puisse être recherché ou inquiété par quiconque à ce sujet.

Il devra également assurer le fonctionnement dans les Locaux Loués, en liaison avec le Gestionnaire de l'Ensemble Immobilier et des Locaux Loués, d'un service de sécurité et de prévention conforme, dans son effectif et sa qualification, aux exigences administratives.

Le Preneur devra aviser immédiatement, avec confirmation écrite, le Bailleur de toute dégradation, sous peine d'être tenu responsable de toute aggravation ou dommage résultant de son silence ou de son retard.

Le Preneur devra prendre l'initiative sous sa responsabilité de tous travaux et réparations visés ci-dessous et supportera seul tous les frais relatifs à :

- toutes les réparations d'entretien qui pourraient devenir nécessaires, notamment l'entretien complet des canalisations et appareillages d'eau ou d'électricité, du chauffage et des installations et appareils sanitaires ou autres se trouvant dans les Locaux Loués et assurera au besoin leur remplacement. Il devra, dans les mêmes conditions, assurer à ses frais l'entretien et au besoin le remplacement des serrures, portes fenêtres et tout ce qui concerne les installations à son usage personnel.
- tous les travaux qu'il estimerait utiles ou nécessaires à l'exercice de son activité. Seront également à la charge du Preneur toutes les réparations et tous les travaux de quelque nature que ce soit, exigés par la réglementation en vigueur ou à venir concernant l'utilisation des Locaux Loués par le Preneur.

Le Preneur prendra toutes précautions contre le gel et les intempéries.

A défaut d'exécution de ces obligations par le Preneur, le Bailleur pourra se substituer au Preneur et les faire réaliser par une entreprise de son choix, aux frais exclusifs du Preneur, sans préjudice de tous frais de remise en état consécutifs à des dommages causés par l'inobservation des dispositions de la présente clause.

Par dérogation à l'article 1723 du Code civil, le Bailleur pourra apporter toutes les modifications qu'il jugera utiles, notamment à l'aspect extérieur de l'Ensemble Immobilier et des Locaux Loués, à ses accès et le Preneur ne pourra élever aucune réclamation pour le trouble de jouissance qui pourrait en résulter.

Le Preneur souffrira quelque gêne qu'ils lui causent les réparations, reconstructions, surélévations et travaux quelconques qui seront exécutés par le Bailleur dans les Locaux Loués et/ou dans l'Ensemble Immobilier sans pouvoir demander aucune indemnité, ni diminution de loyer ou charges 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 vingt et un jours à la condition toutefois qu'ils soient exécutés sans interruption, (sauf le cas de force majeure) et sous réserve toutefois que lesdits travaux soient nécessaires et n'empêchent pas l'exercice de l'activité normale du Preneur, étant précisé que le Bailleur s'efforcera de limiter autant que possible la gêne qui pourra en résulter pour le Preneur et s'engage à assurer en ce cas une accessibilité normale aux Locaux Loués durant les horaires d'ouverture du Preneur et une visibilité préservée des Locaux Loués par la clientèle du Preneur. Le Bailleur s'engage à informer le Preneur du planning desdits travaux et fera ses meilleurs efforts pour limiter les troubles de jouissance.

Le Preneur s'engage à supporter de la même manière, les travaux qui seraient exécutés sur/dans l'Ensemble Immobilier et/ou sur/dans les Locaux Loués, sur la voie publique ou sur/dans les immeubles voisins, alors même qu'il en résulterait une gêne pour la jouissance des Locaux Loués et sauf à exercer personnellement un recours contre l'administration, l'entrepreneur des travaux ou les propriétaires voisins, sans que le Bailleur soit jamais ni recherché, ni inquiété à ce sujet.

Le Bailleur ou le Gestionnaire aura le droit d'installer, entretenir, utiliser, réparer, remplacer les tubes, conduites, câbles, fils et équipement de toutes natures pouvant même desservir ou traverser l'Ensemble Immobilier et/ou les Locaux Loués.

Pendant la durée du Bail, le Preneur s'engage à laisser pénétrer le Bailleur, son Gestionnaire, ses mandataires, son architecte, ses entrepreneurs, pour visiter, entretenir, réparer l'Ensemble Immobilier et les Locaux Loués ou prendre des mesures conservatoires, moyennant un préavis de 48 heures sauf cas d'urgence.

Le Preneur devra déposer à ses frais, et sans délai tous coffrages, décorations, agencements, enseignes, stores, ainsi que toutes autres installations qu'il aura faites et/ou dont l'enlèvement serait utile pour l'exécution du ravalement ou la recherche, l'exécution de tous travaux de réparation ou de prévention de sinistres de toutes natures - fuites, fissures ou autres - notamment après incendie, infiltrations et autres dégradations.

À défaut d'exécution de ces obligations par le Preneur, le Bailleur pourra se substituer au Preneur et les faire réaliser par une entreprise de son choix, aux frais exclusifs du Preneur, sans préjudice de tous frais de remise en état consécutifs à des dommages causés par l'inobservation des dispositions de la présente clause.

17.2 TRAVAUX DE MISE EN CONFORMITÉ DES LOCAUX LOUÉS

Le Preneur s'engage notamment à faire son affaire personnelle et à supporter tous les frais pouvant résulter de toutes modifications à apporter aux Locaux Loués et liés à son activité, qui seraient imposées par la législation et la réglementation en vigueur à ou à venir, notamment en ce qui concerne l'hygiène, la sécurité et les conditions de travail ainsi que la sécurité du public, et ceci tant lors de la prise de possession des lieux qu'en cours de Bail et remboursera au Bailleur les travaux engagés par ce dernier au titre de la mise en conformité.

Ainsi, le Preneur devra pendant toute la durée du Bail effectuer les travaux nécessaires de telle sorte que les Locaux Loués soient constamment conformes avec toute réglementation applicable, actuelle ou future, en matière d'accessibilité, hygiène, sécurité et environnement.

Ainsi, le Preneur devra se conformer à l'ensemble des lois, règlements, ordonnances et autorisations applicables à l'Ensemble Immobilier et aux Locaux Loués et, en particulier, sans que cette liste soit limitative, en ce qui concerne la voirie, la sécurité, la police, l'hygiène, l'environnement, la réglementation du travail, les Établissement Recevant du Public (ERP), autorisation de la Commission Départementale d'Aménagement Commerciale (CDAC), les règles définies par l'Association Plénière des Sociétés d'Assurance Incendie (APSAI).

Eu égard à l'importance extrême que représente l'autorisation d'exploiter commercialement les Locaux Loués et leur surface de vente pour la valeur et la destination des Locaux Loués, le Preneur s'interdit formellement de réduire de quelque manière, pour quelle que raison ou durée et dans quelle que proportion que ce soit, la surface de vente exploitée dont bénéficie les Locaux Loués. De même, il s'interdit d'exploiter ladite surface en plusieurs établissements.

La sécurité des personnes et des biens, du fait des Locaux Loués et de leur utilisation incombe au Preneur.

Afin de prévenir les risques d'incendie ou de panique dans les locaux objet du Bail, lorsque ceux-ci sont utilisés dans le cadre d'un établissement soumis à la réglementation des établissements recevant du public ou des établissements classés, le Preneur outre le respect des obligations légales et réglementaires qui lui incombent, devra mettre en place un système de contrôle général de la sécurité desdits locaux satisfaisant aux conditions des articles R. 123-1 à R 123-55 du Code de la construction.

Il devra pour ce faire, agissant tant pour son propre compte que pour celui du Bailleur, souscrire auprès d'un organisme agréé un abonnement pour des visites périodiques de contrôle. Les vérifications effectuées devront porter sur l'ensemble et l'intégralité des bâtiments, aménagements, installations et équipements soumis à un titre quelconque à la réglementation sur la sécurité des personnes et des biens. Le Bailleur pourra demander au Preneur la copie de chaque rapport de visite établi par l'organisme de contrôle. Afin de vérifier les dispositions mises en œuvre par le preneur en matière de sécurité, le Bailleur pourra - à tout moment - pendant la durée du Bail, si aucun rapport établi par un organisme de contrôle agréé n'a été remis au Bailleur par le Preneur au titre de la période de douze (12) mois précédente, faire effectuer par un organisme de contrôle agréé un contrôle de la sécurité des Locaux Loués et de leurs aménagements contre les risques d'incendie ou de panique. Le Preneur devra être averti du passage de l'organisme de contrôle au moins 48 heures à l'avance. En application de ces principes, le coût d'intervention des organismes de contrôle sera toujours à la charge du Preneur ainsi qu'il résulte par ailleurs des dispositions relatives aux charges du Bail.

En cas de non-respect par le Preneur desdites prescriptions légales ou réglementaires, celui-ci garantit le Bailleur contre toutes les conséquences administratives et financières qui en résulteraient.

18. RESTITUTION DES LOCAUX LOUES

Le Preneur devra restituer les Locaux Loués en parfait état d'entretien et de réparation locative, sans pouvoir opposer au Bailleur la vétusté résultant de sa durée d'occupation ou la force majeure et ce, par dérogation aux dispositions de l'article 1755 du Code civil (à l'exception des travaux qui relèveront des grosses réparations prévus par l'article 606 du Code civil).

Au départ du Preneur, quelle qu'en soit la cause, il devra restituer les Locaux Loués libres de tout mobilier et matériel.

Le Preneur sera également redevable envers le Bailleur des remises en état des peintures ou revêtements sur mur et/ou faux plafond rendues nécessaires à la suite de l'enlèvement des câblages et/ou goulottes au sein desquelles passent lesdits câblages, ainsi qu'à la suite de la dépose de cloisons ou de la dépose de tout autre élément ou installations.

Toutefois, préalablement à tout enlèvement de mobilier et équipement, le Preneur devra justifier vis à vis du Bailleur qu'il est à jour du paiement de tous les Loyers, charges, impôts, taxes et contributions de toute nature échus et appelés qui lui incombent.

Trois (3) mois avant le départ du Preneur, il sera établi un pré-état des lieux contradictoire, ou par huissier, à défaut d'accord entre les Parties, afin d'évaluer les réparations et remises en état à la charge du Preneur. Ce pré-état des lieux sera comparé à l'état des lieux d'entrée pour ce qui concerne les éventuelles remises en état initial requises par le Bailleur.

Le pré-état des lieux comporte, s'il y a lieu, le relevé des travaux de remise en état à effectuer. Dans le cas où des travaux se révèlent nécessaires, le Bailleur fait établir un chiffrage sur lequel le Preneur doit donner son accord dans les dix jours de la notification de leur coût.

En cas d'accord du Preneur ou à défaut de réponse de sa part dans le délai imparti, le Bailleur peut faire exécuter les travaux envisagés par des entreprises de son choix, leur coût restant à la charge exclusive du Preneur.

Un état des lieux sera ensuite dressé contradictoirement entre les Parties le jour de la restitution des clefs des Locaux Loués par un huissier mandaté à cet effet par le Bailleur et visé à l'issue des opérations de récolement par les Parties ou leurs représentants.

A défaut par les Parties d'être convenues des dates et heure d'établissement de l'état des lieux, le Bailleur en informera le Preneur par courriel avec confirmation par lettre recommandée avec accusé de réception.

Au cas où le Preneur ne serait pas présent aux date et heure fixées, il sera passé outre, si bon semble au Bailleur, et l'état des lieux dressé par son représentant sera, de convention expresse entre les Parties, réputé contradictoire. Le Bailleur sera libre de faire procéder à l'établissement de l'état des lieux au moyen d'un constat d'huissier, les frais et honoraires en découlant demeurant à la charge exclusive du Preneur.

Un exemplaire de l'état des lieux sera remis au Preneur par le Bailleur ou, en cas d'absence, adressé à celui-ci par lettre recommandée avec accusé de réception.

Faute pour le Preneur d'avoir restitué, en fin de jouissance les Locaux Loués en parfait état de réparations de toutes natures, si le Bailleur lui a en fait la demande, l'ensemble des réparations et travaux requis le cas échéant sera effectué à la diligence exclusive du Bailleur à la suite de la reprise de possession des lieux, par la ou les entreprises mandatées par ses soins à cet effet : le Preneur devra régler directement au Bailleur le coût effectif des prestations et travaux de remise en état des lieux, en ce compris tous les frais et honoraires s'y rapportant, au plus tard dans les quinze (15) jours de l'état qui lui sera adressé par le Bailleur.

À défaut de règlement dans ce délai, le montant des sommes dues sera majoré forfaitairement de 10 %.

Conformément à l'article 1222 du Code civil, après mise en demeure, le Bailleur pourra faire exécuter lui-même lesdits travaux le cas échéant à ses frais avancés.

En outre, le Preneur sera redevable d'une indemnité journalière correspondant au double du montant du Loyer, à compter de la date d'expiration du Bail, jusqu'à la fin des travaux de remise en état.

Avant le déménagement, le Preneur devra acquitter tous les termes de Loyer ou toutes autres sommes dont il pourrait être redevable à l'égard du Bailleur et devra justifier par présentation des acquits du paiement de toutes ses contributions personnelles ou autres afférentes aux Locaux Loués.

La restitution des clés par le Preneur aura lieu le jour de son déménagement, et leur acceptation par le Bailleur ne portera aucune atteinte à son droit de réclamer contre le Preneur le coût des réparations de toutes natures dont ce dernier est tenu, suivant la loi et les clauses et conditions du Bail.

Lorsqu'un congé aura été délivré par l'une ou l'autre des parties, six mois avant l'expiration du présent Bail, le Bailleur aura le droit de placer un panneau à l'emplacement de son choix et le Preneur sera tenu de laisser visiter les Locaux Loués par toute personne munie d'une autorisation du Bailleur pendant les jours ouvrables aux heures normales de bureau.

Dans l'hypothèse où le Preneur se maintiendrait dans les Locaux Loués après l'expiration du Bail, le Preneur sera redevable envers le Bailleur d'une indemnité d'occupation égale au double du Loyer en cours, calculée *pro rata temporis*, sans préjudice de tous droits à dommages-intérêts au profit du Bailleur, ce qui n'impliquera ni octroi de délais de paiement, ni renonciation à un droit quelconque découlant pour le Bailleur du Contrat.

19. RENOUVELLEMENT DU BAIL

19.1 Il est expressément convenu qu'à l'occasion de chacun des renouvellements éventuels et successifs du présent bail, le Loyer de Renouvellement (**Le Loyer de Renouvellement**), qui constitue un minimum garanti, sera fixé à la plus élevée des deux valeurs suivantes :

-) La valeur locative de marché calculée exclusivement par référence aux valeurs pratiquées pour des immeubles de même nature que les Locaux Loués, situés dans le voisinage ou de

situation équivalente, ce dernier constituant un marché autonome de références de valeurs locatives. Il sera, dans la mesure du possible, fait référence à des secteurs d'activités et surfaces similaires à ceux du Preneur.

Les Parties sont convenues que les loyers de référence pour déterminer la valeur locative de marché seront ceux librement conclus pour des immeubles de même nature que les Locaux Loués, situés dans le voisinage ou de situation équivalente, lors de la prise à Bail ou lors de modification au moyen d'un avenant, au cours des deux années qui précèdent la date d'effet du renouvellement.

Tout embellissement de même que tous aménagements, travaux, modification, amélioration ou transformation seront pris en considération dans le calcul de la valeur locative à l'occasion du renouvellement immédiatement consécutif à leur exécution, par dérogation expresse aux dispositions de l'article R. 145-8 du code de commerce ou de tout texte qui lui serait substitué, même s'il s'agit de travaux de mise en conformité à la destination contractuelle.

-) Le Loyer en vigueur à la date d'effet du renouvellement, résultant de l'indexation du Loyer réalisée dans les conditions prévues ci-dessus.

En conséquence, si la valeur locative de marché, telle que définie ci-dessus, est inférieure au Loyer en vigueur à la date d'effet du renouvellement, ce loyer constituera le Loyer de Renouvellement du Bail renouvelé et sera ensuite indexé annuellement dans les conditions visées à l'Article 8 du Bail.

En cas de désaccord sur la valeur locative de marché dans tous les cas où elle est applicable en vertu du Bail, celle-ci sera déterminée par un Expert choisi sur la liste des experts inscrits près la Cour d'appel de Paris par les Parties ou, à défaut d'accord entre les Parties, par le Président du Tribunal de grande instance de Paris, statuant en la forme des référés et sans recours possible, saisi à la requête de la Partie plus diligente auquel les Parties attribuent compétence à cette fin.

La mission de l'expert désigné sera de fixer la valeur locative des Locaux par application des règles définies ci-dessus. L'expert fera ses meilleurs efforts pour que son avis soit rendu dans les trois (3) mois de l'acceptation de sa mission. En cas de difficulté d'interprétation, l'expert aura tout pouvoir pour interpréter la convention des Parties en recherchant leur commune intention afin que, dans tous les cas, il parvienne à déterminer de façon définitive la valeur locative des Locaux. L'expert fixera librement le mode de consultation, d'instruction et de procédure, sans être tenu par les règles édictées par les juridictions étatiques. Il sera toutefois tenu de respecter le principe du contradictoire et pourra exiger la remise par les Parties de tout document qu'il souhaiterait consulter. La valeur locative des Locaux ainsi définie par l'expert sera définitive et liera irrévocablement les Parties, sauf erreur grossière.

Les honoraires et les frais d'expert seront supportés par moitié par le Bailleur et le Preneur.

19.2 Cette procédure de fixation du Loyer de Renouvellement ne préjudicie pas à la faculté, tant pour le Bailleur que pour le Preneur, d'exercer le droit d'option prévu par l'article L.145-57, alinéa 2, du Code de Commerce dans le délai d'un mois suivant la date de notification par l'expert aux Parties de sa décision sur la valeur locative. Dans le cas où le Preneur déciderait d'exercer son droit d'option, il est toutefois convenu, par dérogation expresse à l'usage résultant de l'article L.145-57 alinéa 2 du code de commerce, qu'il devra le notifier au Bailleur par acte extra judiciaire avec un préavis de douze (12) mois. Le Preneur demeurera tenu pendant cette période, de toutes les obligations résultant du Bail, le Loyer de Renouvellement étant alors fixé au nouveau montant déterminé par l'expert dans les conditions prévues ci-dessus.

19.3 Le Loyer de Renouvellement ainsi déterminé s'appliquera immédiatement à compter de la prise d'effet du renouvellement, sans qu'il y ait lieu d'appliquer les dispositions du dernier alinéa de l'article L. 145-34 du Code de commerce, les Parties entendant en tant que de besoin expressément déroger à ce texte.

Sauf mention contraire expresse, toutes autres clauses et conditions du Bail seront maintenues et appliquées dans le cadre du Bail renouvelé.

Cet Article est déterminant de la volonté des Parties, sans lequel elles n'auraient pas conclu le Bail, et s'imposera à tout expert amiable ou judiciaire et/ou juge devant donner son avis sur le montant du Loyer de Renouvellement.

20. ASSURANCES

20.1 ASSURANCES SOUSCRITES PAR LE BAILLEUR

20.1.1 Le Bailleur fera garantir les Locaux Loués et l'Ensemble Immobilier, y compris les immeubles par nature ou destination, installations attachés à perpétuelle demeure au sens de l'article 525 du Code civil, équipements et installations en place au jour de la souscription du Bail, contre les risques liés à la nature de l'Ensemble Immobilier et des Locaux Loués, leur qualité et leur usage.

20.1.2 Le Bailleur pourra également souscrire une assurance de responsabilité civile de propriétaire d'immeuble en raison de dommages corporels, matériels et immatériels causés à des tiers du fait des bâtiments, des agencements et installations des parties communes, ainsi que des activités du personnel en charge de ces mêmes parties communes. Il est précisé que les occupants sont considérés comme tiers entre eux et vis-à-vis du Bailleur.

20.1.3 Le Bailleur pourra aussi souscrire une assurance couvrant la perte de Loyers pendant les travaux de reconstruction en cas (i) de destruction partielle des Locaux Loués ou de l'Ensemble Immobilier, (ii) de faillite du Preneur et (iii) du non-paiement de tous sommes dues par le Preneur en vertu du Bail (Loyers, charges, taxes, etc.) aux échéances.

20.2 ASSURANCES SOUSCRITES PAR LE PRENEUR

- (a) Le Preneur s'engage à assurer et à maintenir assurés pour des montants suffisants dès la Date de Prise d'Effet du Bail et pendant toute la durée du Bail, contre l'incendie, les dommages électriques, les explosions, les dégâts des eaux, le vol, les dégâts provenant d'actes de terrorisme ou de sabotage ou de vandalisme, de grèves, d'émeutes ou de mouvements populaires et tous autres risques généralement assurés au regard de l'activité du Preneur et en considération d'un preneur diligent et professionnel, tous les aménagements qu'il aura pu y apporter, ainsi que les objets, le mobilier, le matériel les garnissant, et ses frais supplémentaires consécutifs à un sinistre garanti. Il devra également assurer le recours des voisins et des tiers.
- (b) Le Preneur devra souscrire une police d'assurance responsabilité civile en vue de couvrir les dommages corporels, matériels et immatériels consécutifs ou non causés aux tiers du fait de l'exploitation des Locaux Loués.
- (c) La police d'assurance devra préciser que le Bailleur est tiers au regard de cette police.
- (d) Le Preneur remettra au Bailleur, dans les sept (7) jours calendaire de la Date de Prise d'Effet du Bail une attestation d'assurance, dont les termes et conditions devront être substantiellement conformes à ceux de la police que le Preneur souscrira au titre du Bail. Les montants assurés devront être au minimum égaux à ceux qui sont mentionnés dans l'attestation jointe en annexe.

- (e) Dans le cadre des polices précitées et pour les seules garanties aux dommages atteignant les biens du Bailleur, le bénéfice de l'indemnité devra être valablement cessible ou déléguable au Bailleur.
- (f) Le Preneur s'engage à contracter auprès d'une compagnie d'assurances notoirement solvable et à acquitter les primes et cotisations de ces polices et justifier au Bailleur dans les trente (30) jours de réquisition de celui-ci une attestation délivrée directement par les compagnies d'assurances.
- (g) L'assureur du Preneur devra informer sans délai le Bailleur de tout avis de suspension ou de résiliation de la ou les polices du Preneur.

20.3 OBLIGATIONS DU PRENEUR À L'ÉGARD DU BAILLEUR

20.3.1 Déclaration des éléments aggravants

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

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

Toute surprime appliquée par les assureurs du Bailleur, pour aggravation de risque, sera intégralement supportée par le Preneur.

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

20.3.2 Sinistres

En cas de sinistre, affectant les Locaux Loués, le Preneur devra déclarer à ses assureurs, et simultanément au Bailleur lui-même, tout sinistre quelle qu'en soit l'importance, même s'il ne résulte aucun dégât apparent, et ce, dès qu'il en a connaissance et au plus tard dans les cinq (5) jours suivant la survenance du sinistre.

20.4 OBLIGATIONS DU PRENEUR RELATIVE À SES ASSURANCES

20.4.1 Paiement de la prime

Le Preneur devra prendre à sa charge l'intégralité des primes des polices qu'il est tenu de souscrire en vertu des stipulations du présent Bail.

A défaut par le Preneur de souscrire, renouveler ou payer les primes des polices ci-dessus, le Bailleur se réserve le droit d'y faire procéder et réclamer au Preneur le remboursement des primes ainsi avancées.

20.4.2 Renonciation à recours

- (a) Le Preneur renonce et fera renoncer ses assureurs en cas de sinistre couvert par les garanties prévues au présent Article à tout recours contre le Bailleur et ses assureurs.

En conséquence, les événements non assurés, les franchises prévues au contrat, les déchéances par non-respect par le Preneur de ses obligations en cas de sinistre resteront à la charge de ce dernier.

- (b) Le Bailleur renonce et fera renoncer ses assureurs en contrepartie à tous recours qu'il serait en droit d'exercer contre le Preneur et ses assureurs.

En conséquence, les événements non assurés, les franchises prévues au contrat, les déchéances par non-respect par le Bailleur de ses obligations en cas de sinistre resteront à la charge de ce dernier.

20.5 CONTRÔLE PAR LE BAILLEUR

En vue d'assurer l'exécution des stipulations qui précèdent, le Preneur devra transmettre au Bailleur avant la prise de possession ou le maintien dans les Locaux Loués, une copie certifiée conforme de ses polices d'assurances ou une attestation de ses assureurs confirmant que le Preneur est dûment assuré dans les conditions prévues au présent Bail.

Pendant la durée du Bail, il devra justifier annuellement et à tout moment sur réquisition du Bailleur du paiement des primes et des sommes assurées.

21. CESSION

Il est expressément convenu entre les Parties, que le terme « cession » comprend toute forme d'aliénation, apport, fusion, scission.

Le Preneur ne pourra en aucun cas et sous aucun prétexte céder son droit au bail de tout ou partie des locaux loués, sans le consentement préalable et par écrit du Bailleur sous peine de nullité des cessions consenties au mépris de cette clause, et même de résiliation des présentes, si ce n'est en totalité à l'Acquéreur de son fonds de commerce ou de son entreprise pour l'exercice de la même activité. Dans le cadre d'une cession de fonds de commerce, l'agrément préalable du Bailleur, devra être sollicité.

Le Bailleur ne pourra toutefois le refuser sans justes motifs. Le Bailleur pourrait notamment refuser cet agrément dans l'hypothèse où la réputation, les garanties financières et de solvabilité du cessionnaire seraient insuffisantes pour assurer le respect par le Preneur de ses obligations au titre du Bail, ou si l'enseigne exploitée par le cessionnaire n'était pas de notoriété comparable à l'enseigne du Preneur ou qu'elle ne regroupait pas des produits de qualité équivalente. Préalablement à toute cession, le Preneur devra être à jour du règlement des loyers, charges et accessoires.

Dans le cadre d'un accord, le Preneur demeurera garant solidaire de son cessionnaire pour le paiement du loyer, des accessoires et des indemnités d'occupation, et l'exécution de toutes les conditions du bail, et cette obligation de garantie s'étendra à tous les cessionnaires, et ce pendant trois années à compter de la cession. Cependant, en vertu des dispositions de l'article L622-15 du Code de commerce, en cas de cession du bail par le liquidateur ou l'administrateur cette clause est réputée non écrite. L'acte de cession devra faire expressément obligation au cessionnaire de verser intégralement le Dépôt de Garantie entre les mains du Bailleur le jour de la signature de l'acte de cession, le Dépôt de Garantie versé par le Cédant étant remboursé à celui-ci. Il est ici expressément précisé que le remboursement du Dépôt de Garantie au Cédant ne sera effectué qu'après déduction des sommes éventuellement dues par celui-ci et le versement par le cessionnaire au Bailleur, au jour de la cession, du montant du Dépôt de Garantie dû en exécution du Bail.

Toute cession devra être réalisée par acte authentique, auquel le Bailleur sera appelé, sauf si la cession était ordonnée dans le cadre d'un plan de cession. Une copie exécutoire par extrait lui sera remise, sans frais pour lui, dans le mois de la signature de l'acte de cession.

L'article L145-16-1 du Code de commerce dispose que si la cession du bail commercial est accompagnée d'une clause de garantie du cédant au bénéfice du bailleur, ce dernier doit informer le cédant de tout défaut de paiement du locataire dans le délai d'un mois à compter de la date à laquelle la somme aurait dû être acquittée par celui-ci.

La cession interviendra aux frais du Preneur.

22. PACTE DE PRÉFÉRENCE AU PROFIT DU BAILLEUR

Pour le cas où au cours du bail et de ses renouvellements éventuels, le Preneur se déciderait à céder le fonds exploité dans les Locaux Loués, il sera tenu de faire connaître au Bailleur, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, avant de réaliser la vente, l'identité de la personne avec laquelle il sera d'accord pour vendre et l'intégralité des conditions de la vente.

A égalité de prix et de conditions, le Preneur devra donner la préférence au Bailleur sur toutes autres personnes.

En conséquence, le Bailleur aura le droit d'exiger que le fonds dont il s'agit lui soit vendu par priorité à tout acquéreur, aux mêmes conditions. A cet effet, le Bailleur aura un délai de trente jours francs partant du jour de la réception de la notification des conditions de la vente projetée pour user de son droit de préférence. Si son acceptation n'est pas parvenue au preneur dans ce délai, il sera définitivement déchu de son droit de préférence.

Le Preneur précise que cette clause ne pourra jouer en cas de mutation à titre gratuit, mais s'engage à imposer à son donataire ou légataire l'obligation de respecter le pacte de préférence pour le cas où le donataire ou le légataire voudrait disposer à titre onéreux du bien avant l'expiration du bail et de ses renouvellements éventuels.

En outre, il est convenu :

- qu'en cas de disparition du preneur avant le terme fixé pour l'expiration du droit de préférence, ses ayants droit et représentants, même s'ils sont protégés, seront tenus d'exécuter l'obligation résultant de la présente clause. Néanmoins, si le bien est attribué, par partage ou licitation, à l'un des héritiers ou représentants du preneur, le Bailleur ne pourra exercer son droit de préférence qu'au cas où l'attributaire se déciderait à vendre le bien avant l'expiration du délai de validité de la présente clause ;
- qu'en cas de vente aux enchères publiques, par adjudication volontaire ou judiciaire, le Preneur ou ses ayants droit et représentants seront tenus, trente jours au moins avant l'adjudication, de faire sommation au Bailleur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, de prendre connaissance du cahier des charges avec indication des date, lieu et heure fixés pour l'adjudication. Dans ce cas, le délai ci-dessus prévu pour l'option ne jouera pas, le Bailleur, pour bénéficier de son droit de préférence, devra déclarer son intention de se substituer au dernier enchérisseur aussitôt après l'extinction du dernier feu mettant fin à l'enchère et avant la clôture du procès-verbal, sauf à tenir compte de l'éventuelle surenchère où le droit de préférence pourra de nouveau, le cas échéant, s'exercer. A défaut pour le Bailleur de se porter adjudicataire de la manière sus-indiquée, le droit de préférence lui profitant sera définitivement purgé ;
- que le droit de préférence conféré est strictement personnel au bailleur, ce droit est intransmissible de quelque manière que ce soit.

En cas d'exercice du droit de préférence, l'acte de cession sera rédigé par acte authentique et les frais, droits et honoraires de cet acte seront supportés par l'acquéreur.

Les parties sont informées des dispositions de l'article 1123 du Code civil, troisième et quatrième alinéas, relatives au pacte de préférence :

"Le tiers peut demander par écrit au bénéficiaire de confirmer dans un délai qu'il fixe et qui doit être raisonnable, l'existence d'un pacte de préférence et s'il entend s'en prévaloir.

L'écrit mentionne qu'à défaut de réponse dans ce délai, le bénéficiaire du pacte ne pourra plus solliciter sa substitution au contrat conclu avec le tiers ou la nullité du contrat."

23. SOUS-LOCATION

Toute sous-location, totale ou partielle, à titre onéreux ou à titre gratuit, domiciliation de tout ou partie des Locaux Loués est expressément interdite.

Toute domiciliation est interdite, excepté pour le siège du Preneur.

24. CLAUSE RÉSOLUTOIRE - MÉDIATION

24.1 CLAUSE RÉSOLUTOIRE

A défaut pour le Preneur d'exécuter l'une quelconque des clauses, charges et conditions du présent Bail et/ou de payer exactement à son échéance un seul terme de Loyer et/ou ses accessoires, et/ou d'indemnité judiciaire ou conventionnelle, tout comme les compléments de Loyers ou de Dépôt de Garantie, découlant d'une décision judiciaire ou d'un accord entre les Parties, ou de remboursement des frais, taxes, charges et prestations qui en constituent l'accessoire, ou encore d'une somme quelconque due en vertu des présentes (pénalités, dommages-intérêts, intérêts, etc.), le présent Bail sera, si bon semble au Bailleur, résilié de plein droit sans aucune formalité judiciaire, un (1) mois après une simple mise en demeure d'exécuter ou un mois après un simple commandement de payer contenant déclaration par ledit Bailleur de son intention d'user du bénéfice de la présente clause, et demeuré sans effet pendant ce délai, nonobstant toute consignation ou offre réelle ultérieure.

Si le Preneur refusait de quitter les Locaux Loués immédiatement, il suffirait pour l'y contraindre d'une simple ordonnance de référé rendue par Monsieur le Président du Tribunal de grande instance du lieu de situation de l'Ensemble Immobilier exécutoire par provision et sans caution, nonobstant appel.

En cas de non-paiement de toute somme due à son échéance, il sera fait application de l'Article 7.4 (*Pénalités de retard*).

Les frais et honoraires consécutifs à toute sommation ou tout commandement délivré par le Bailleur au Preneur par acte d'huissier seront à la charge du Preneur, y compris les frais d'huissiers énumérés à l'article 10 du décret n° 96-1080 du 12 décembre 1996, ainsi que ceux de tous autres actes judiciaires ou extrajudiciaires consécutifs à la non-exécution ou la non-observation de l'une quelconque des clauses du Bail. Ils devront être remboursés au Bailleur, dans le délai de huit (8) jours imparti au Preneur pour remplir ses engagements.

En cas de résiliation judiciaire du Bail aux torts du Preneur ou d'acquisition de la clause résolutoire :

24.1.1 Le Dépôt de Garantie, demeurera acquis au Bailleur sans préjudice du droit au paiement des Loyers échus ou à échoir ;

24.1.2 Dès la résiliation, le Preneur sera débiteur de plein droit jusqu'à la reprise de possession des Locaux Loués par le Bailleur d'une indemnité d'occupation égale au double du Loyer principal en vigueur à la date de ladite résiliation (outre tous accessoires dudit Loyer) ;

24.1.3 À titre d'indemnité forfaitaire pendant le temps nécessaire à la relocation, le Preneur continuera de payer le Loyer pendant douze mois à compter de la reprise des Locaux Loués par le Bailleur ;

24.1.4 Enfin, le Preneur supportera l'intégralité des frais et dépens de justice, des frais afférents aux actes extrajudiciaires, des émoluments et honoraires de justice que le Bailleur aura exposés ;

le tout sans préjudice de dommages-intérêts.

En outre, et quelles qu'en soient les conséquences, le Preneur remboursera au Bailleur l'intégralité des frais d'huissier que le Bailleur aura dû engager du fait de la présente location y compris les frais d'huissiers énumérés à l'article 10 du décret n° 96-1080 du 12 décembre 1996.

24.2 MÉDIATION

En dehors des différends portant sur la mise en jeu de la clause résolutoire et notamment le recouvrement des Loyers, charges et accessoires du Bail prévue à l'Article 22 (*Clause résolutoire – médiation*), les Parties entendent recourir, préalablement à toute instance judiciaire, à la médiation pour toutes les contestations qui viendraient à se produire à propos de la validité, l'interprétation, l'exécution ou l'inexécution, l'interruption ou la résiliation du Bail et ce, dans les conditions décrites ci-après.

De convention expresse entre les Parties, le recours à la médiation ne constitue pas une remise en cause des stipulations du Bail, lesquelles ont été consenties ou acceptées par les Parties en pleine connaissance de cause.

Par ailleurs, si le délai imparti à la médiation devait venir en concours avec un des délais stipulés au Bail, il sera interruptif de ces délais qui reprendront, ainsi, leur cours normal à défaut d'accord des Parties à la date d'établissement du procès-verbal du médiateur augmenté du délai engendré par ladite médiation.

24.2.1 La Partie qui entendra faire application de la présente clause en avertira l'autre par lettre recommandée avec accusé de réception en visant expressément le présent Article et en proposant une liste de trois personnes maximum susceptibles d'être retenues comme médiateurs.

Les Parties choisiront, alors, un médiateur d'un commun accord soit dans la liste proposée soit en dehors de celle-ci, étant expressément convenu que ce médiateur devra être un professionnel reconnu du sujet à traiter.

24.2.2 Si, au terme d'un délai de huit (8) jours ouvrables suivant l'envoi de la lettre susvisée, les Parties n'arrivaient pas à trouver un accord sur le choix du médiateur, la Partie la plus diligente saisira Monsieur ou Madame le Président du Tribunal de grande instance du lieu de situation de l'Ensemble Immobilier, statuant en référé, qui nommera le médiateur en référence au critère de professionnalisme défini ci-dessus.

Dès la consignation de ses honoraires, le médiateur réunira les Parties en vue de rechercher un accord. La mission du médiateur ne pourra excéder un délai de deux (2) mois suivant la consignation de ses honoraires.

La proposition du médiateur ne sera ni obligatoire, ni exécutoire.

Les frais et honoraires de ce médiateur et de toute procédure préalable à sa désignation seront à la charge exclusive du Preneur.

24.2.3 En cas d'échec de la médiation, chacune des Parties reprendra ses droits quant à l'exécution de l'une quelconque des clauses du Bail et la Partie la plus diligente saisira la juridiction compétente qui statuera sur le litige qui lui est soumis suivant les règles applicables en la matière.

24.2.4 La médiation conservera un caractère confidentiel entre les Parties qu'un accord ou non soit intervenu entre elles.

24.2.5 En toute hypothèse, la présente clause ne pourra faire obstacle à l'exercice par les Parties de toutes voies de droit en vue de préserver toutes éventuelles prescriptions encourues.

25. DROIT DE PREFERENCE

Il est porté à la connaissance des parties les dispositions du nouvel article L.145-46-1 du Code de commerce issu de la loi numéro 2014-626 du 18 juin 2014 relative à l'artisanat, au commerce et aux très petites entreprises applicable à compter du 19 décembre 2014 lequel dispose:

"Lorsque le propriétaire d'un local à usage commercial ou artisanal envisage de vendre celui-ci, il en informe le locataire par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, ou remise en main propre contre récépissé ou émargement. Cette notification doit, à peine de nullité, indiquer le prix et les conditions de la vente envisagée. Elle vaut offre de vente au profit du locataire. Ce dernier dispose d'un délai d'un mois à compter de la réception de cette offre pour se prononcer. En cas d'acceptation, le locataire dispose, à compter de la date d'envoi de sa réponse au bailleur, d'un délai de deux mois pour la réalisation de la vente. Si, dans sa réponse, il notifie son intention de recourir à un prêt, l'acceptation par le locataire de l'offre de vente est subordonnée à l'obtention du prêt et le délai de réalisation de la vente est porté à quatre mois.

Si, à l'expiration de ce délai, la vente n'a pas été réalisée, l'acceptation de l'offre de vente est sans effet.

Dans le cas où le propriétaire décide de vendre à des conditions ou à un prix plus avantageux pour l'acquéreur, le notaire doit, lorsque le bailleur n'y a pas préalablement procédé, notifier au locataire dans les formes prévues au premier alinéa, à peine de nullité de la vente, ces conditions et ce prix. Cette notification vaut offre de vente au profit du locataire. Cette offre de vente est valable pendant une durée d'un mois à compter de sa réception. L'offre qui n'a pas été acceptée dans ce délai est caduque.

Le locataire qui accepte l'offre ainsi notifiée dispose, à compter de la date d'envoi de sa réponse au bailleur ou au notaire, d'un délai de deux mois pour la réalisation de l'acte de vente. Si, dans sa réponse, il notifie son intention de recourir à un prêt, l'acceptation par le locataire de l'offre de vente est subordonnée à l'obtention du prêt et le délai de réalisation de la vente est porté à quatre mois. Si, à l'expiration de ce délai, la vente n'a pas été réalisée, l'acceptation de l'offre de vente est sans effet.

Les dispositions des quatre premiers alinéas du présent article sont reproduites, à peine de nullité, dans chaque notification.

Le présent article n'est pas applicable en cas de cession unique de plusieurs locaux d'un ensemble commercial, de cession unique de locaux commerciaux distincts ou de cession d'un local commercial au copropriétaire d'un ensemble commercial. Il n'est pas non plus applicable à la cession globale d'un immeuble comprenant des locaux commerciaux ou à la cession d'un local au conjoint du bailleur, ou à un ascendant ou un descendant du bailleur ou de son conjoint."

26. TOLERANCE

Les clauses et conditions du présent Bail sont de rigueur et devront recevoir leur pleine et entière exécution.

Toute tolérance du Bailleur, quelle qu'en soit la durée ou la fréquence, ne saurait être considérée comme opérant novation créatrice de droit, et il pourra y être mis fin à tout moment sans préavis.

27. FRAIS

Les frais et les droits d'enregistrements d'un montant de vingt-cinq euros (25 €) seront à la charge du Preneur.

Les honoraires du Notaire Soussigné seront supportés par le Bailleur.

Les honoraires de commercialisation de la société dénommée REAL ESTATE EQUITY PARTNERS (REEP), sise 209 rue Saint Honoré (75001) PARIS, d'un montant de DIX MILLE EUROS (10.000,00 EUR) Hors taxes seront supportés par le Preneur et réglés à la Date de Prise d'Effet du Bail.

28. REGIME FISCAL DU BAIL

Le Bail est assujetti à la taxe sur la valeur ajoutée (TVA).

29. ENVIRONNEMENT

Pour l'exécution des travaux qu'il réalisera, tant à l'origine qu'en cours de Bail, le Preneur s'engage à n'utiliser aucun matériau reconnu comme susceptible de présenter un danger pour la sécurité des occupants des Locaux Loués et de l'Ensemble Immobilier.

Si les matériaux qu'il a utilisés venaient à être interdits par une disposition nouvelle, il ferait son affaire personnelle de toutes les conséquences en résultant : recherche, diagnostic, suppression ou autres, alors même que ces travaux et aménagements auraient pu faire entre temps accession au Bailleur, le tout, sans aucun recours contre le Bailleur.

Tous les contrôles, vérifications et travaux auxquels les aménagements, installations et équipements des Locaux Loués, peuvent être assujettis, en raison de réglementations existantes ou à venir, relatives à l'hygiène et à la sécurité des personnes ou des biens, seront intégralement à la charge du Preneur qui renonce à tout recours contre le Bailleur pour les dégradations et troubles de jouissance susceptibles d'en résulter.

Enfin, le Preneur a l'obligation d'informer le Bailleur de toute maladie contagieuse déclarable, épidémie ou accident survenu dans les Locaux Loués, dans les quarante-huit (48) heures de la survenance de l'incident.

29.1 ÉTAT DES RISQUES

Conformément aux dispositions de l'article L.125-5 du Code de l'environnement et du Décret du 15 février 2005 relatif à l'information des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs, le Bailleur informe le Preneur qu'à ce jour, les Locaux Loués dépendent d'un Ensemble Immobilier qui :

- est situé dans le périmètre d'un plan de prévention de risques naturels prescrit :
Risques naturels pris en compte : Mouvement de terrain-Sécheresse ;
- n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention de risques miniers ;
- n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention de risques technologiques ; et
- est situé dans une zone de sismicité très faible (zone 1).

Le Preneur déclare être parfaitement informé de ces dispositions et s'interdit de tout recours à ce sujet contre le Bailleur ;

Le Bailleur déclare qu'à sa connaissance, n'a subi aucun sinistre donnant lieu à une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles (article L. 125-2 du Code des assurances) ou technologiques (article L 128-5 du Code des assurances).

L'état des risques prévu par le deuxième alinéa du I de l'article L. 125-5 du Code de l'Environnement est joint au Bail en **Annexe 6** (ERNMT) et a été établi au vu notamment de l'arrêté ci-dessus ainsi que

de la documentation et des plans y annexés. - à adapter en fonction de l'état des risques naturels et technologiques à fournir

Le Preneur reconnaît que le Bailleur a satisfait à ses obligations d'information des risques naturels et technologiques auxquels les Locaux Loués au titre du présent bail sont ou ont été exposés, conformément aux dispositions des articles L. 125-5 et R. 125-23 à 27 du Code de l'environnement.

Le Preneur déclare avoir été parfaitement informé de la situation de l'Ensemble Immobilier quant à la réglementation relative au plan de prévention des risques technologiques naturels prévisibles ou dans les zones de sismicité, tant par ses propres investigations que par les explications et éclaircissement qui lui ont été apportés par le Bailleur et le Notaire Soussigné. Le Preneur s'oblige ainsi à en faire son affaire personnelle sans recours contre le Bailleur.

29.2 DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

Conformément aux dispositions de l'article L.134-1 du Code de la construction et de l'habitation, un diagnostic de performance énergétique en date du 29 janvier 2014 a été réalisé par la société AC ENVIRONNEMENT, pour le rez-de-chaussée des Locaux Loués, dont une copie figure en **Annexe 7** (*Diagnostics*).

29.3 AMIANTE

Chacune des parties reconnaît que le notaire soussigné l'a pleinement informée des dispositions du Code de la santé publique imposant au propriétaire de locaux tels que ceux loués aux présentes dont le permis de construire a été délivré avant le 1^{er} juillet 1997 d'établir un dossier technique amiante contenant un repérage étendu des matériaux et produits contenant de l'amiante.

Le bailleur déclare que le permis de construire de l'immeuble a été délivré avant le 1er juillet 1997.

Le preneur est informé de l'existence d'un dossier amiante en date du 29 janvier 2014, réalisé par la société AC ENVIRONNEMENT, dont les conclusions sont les suivantes :

"Dans le cadre de la mission décrite en tête de rapport, il a été repéré des matériaux et produits susceptibles de contenir de l'amiante : après analyse, ils ne contiennent pas d'amiante".

Ledit dossier figure en **Annexe 7** (*Diagnostics*).

30. NOTIFICATIONS

30.1 Toute notification, demande ou communication devant être effectuée par une personne à une autre en vertu du Contrat devra être effectuée (sauf si la personne a notifié au Bailleur une autre adresse avec un préavis de quinze (15) jours à l'adresse de cette personne (ou, le cas échéant au numéro de télécopie) mentionnée ci-dessous et devra être considérée comme effectuée (i) dans le cas d'une communication par télécopie, à la date mentionnée sur la confirmation de réception, ou (ii) dans le cas d'une remise en mains propres, à la date mentionnée sur l'avis de remise contresigné par le destinataire, ou (iii) dans le cas d'une lettre recommandée avec avis de réception, à la date de première présentation, étant entendu que toute communication à l'une des Parties devra être adressée à l'attention du département et du destinataire visés ci-dessous.

30.2 Toute notification, demande ou communication devant être faite et tout document devant être délivré, par une partie à une autre partie en exécution du présent Contrat, sera faite et délivrée :

Pour le Preneur :

144 avenue Joffre, 93800 EPINAY SUR SEINE,

Attention : Paulo DO PILAR COELHO

Téléphone : 06 61 91 79 89

Email : exploitation@o2gam-transports.fr

Pour le Bailleur :

DKR Participations

32, rue de Monceau, 75008 Paris

Attention : Frédéric JARIEL

Téléphone : 01.53.59.05.19

Email : real-estate@tikehauim.com

31. COPIE EXECUTOIRE

Le Notaire Soussigné est requis par toutes les Parties à l'effet d'établir et de délivrer au profit du Bailleur et aux frais du Bailleur une copie exécutoire nominative du Contrat.

32. DROIT APPLICABLE ET COMPÉTENCE JURIDICTIONNELLE

- (a) Le Contrat est régi par le droit français.
- (b) Tout litige relatif à l'exécution ou à l'interprétation du Contrat sera porté devant les juridictions compétentes dans le ressort de la Cour d'Appel de Paris.

33. FACULTE DE SUBSTITUTION DU BAILLEUR

Si, pendant la durée du Bail ou de ses éventuels renouvellements, le Bailleur transfère la propriété, par tous moyens de droit, à un tiers de son choix, qu'il s'agisse d'une personne physique ou d'une personne morale, celui-ci se trouvera de plein droit subrogé, lors de ce transfert, au Bailleur dans tous les droits et obligations résultant du présent Bail (en ce y compris le dépôt de garantie et la caution bancaire dont le Preneur accepte, d'ores et déjà qu'ils soient transférés au cessionnaire, renonçant de ce fait à tout recours contre le cédant au titre de leur restitution), tant activement que passivement, sans que cette substitution d'ores et déjà acceptée par le Preneur n'entraîne novation au présent Bail.

34. OBLIGATION DECLARATIVE DU PRENEUR

Le Preneur s'engage à communiquer par écrit au Bailleur son chiffre d'affaires annuel (hors taxes et toutes taxes comprises) dans les trois (3) mois suivant la clôture de l'exercice, certifié conforme par son expert-comptable/commissaire aux comptes.

35. EXERCICE DES DROITS

Toute modification du Bail ne pourra résulter que d'un document écrit et exprès. Cette modification ne pourra, en conséquence, en aucun cas être déduite soit de la passivité du Bailleur, soit même de simples tolérances, quelles qu'en soient la fréquence et la durée, le Bailleur restant toujours libre d'exiger la stricte application des clauses et stipulations qui n'auraient pas fait l'objet d'une modification expresse et écrite.

Tous les droits conférés aux Parties par le présent acte ou par tout autre document délivré en exécution ou à l'occasion du présent acte seront cumulatifs et pourront être exercés à tout moment. Le fait pour l'une des Parties de ne pas exercer un droit, le retard à l'exercer ou son exercice partiel ne sera jamais considéré comme une renonciation à ce droit, ni à un quelconque autre droit et n'autorisera pas l'autre Partie à refuser d'exécuter tout ou partie de ses obligations au titre du présent acte ou de tout autre document délivré en exécution ou à l'occasion du présent acte.

36. AUTONOMIE DES STIPULATIONS INDIVIDUELLES

Si, à tout moment, une stipulation du Contrat est ou devient nulle, la validité des autres stipulations du Contrat n'en sera pas affectée. La nullité d'une stipulation au regard de la loi d'un pays n'affectera pas sa validité au regard de la loi d'un autre pays.

37. FAITS ET ACTES ANTÉRIEURS À LA SIGNATURE DU BAIL

Le Bail, en ce compris ses annexes, constitue l'unique accord entre les Parties. Il annule et remplace tout autre accord ou acte qui avait pu être conclu entre les Parties au sujet de la prise à bail des Locaux Loués. Le Preneur s'engage ainsi à ne pas se prévaloir à l'encontre du Bailleur de tous autres documents, plaquettes ou autres relatifs aux Locaux Loués, que ce dernier ou tout autre intermédiaire lui aurait remis ou dont il aurait pu avoir connaissance et qui n'ont aucune valeur contractuelle.

38. MENTION LÉGALE D'INFORMATION

Conformément à l'article 32 de la loi n°78-17 «Informatique et Libertés» du 6 janvier 1978 modifiée, l'office notarial dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment des formalités liées aux actes reçus. A cette fin, l'office est amené à enregistrer des données concernant les Parties et à les transmettre à certaines administrations, notamment au service de la publicité foncière et aux services fiscaux en charge de l'enregistrement.

Pour les seuls actes relatifs aux mutations immobilières, certaines données sur le bien et son prix, sauf opposition de votre part auprès de l'office notarial, seront transcrites dans une base de données immobilières à des fins statistiques.

Les Parties peuvent exercer leurs droits d'accès et de rectification aux données les concernant via le Correspondant à la Protection des Données désigné par l'office à : cpd-adsn@notaires.fr.

39. ACCEPTATION DES RISQUES

Le Preneur et le Bailleur acceptent d'un commun accord par la signature des présentes tous les risques liés à l'exécution du présent contrat qui rendrait son exécution plus onéreuse. Elle déroge donc ainsi expressément à l'article 1195 du Code civil ; chacune des parties supportant les risques à venir d'un contrat qui par essence s'exécute dans le temps.

40. ANNEXES

40.1 CARACTÈRE AUTHENTIQUE DES ANNEXES

Les Parties reconnaissent que les paraphes et signatures apposées par elles sur les documents ci-annexés émanent bien d'elles, voulant que de ce fait, ils acquièrent le même caractère d'authenticité que s'ils avaient figuré intégralement dans le corps du Contrat.

40.2 LISTE DES ANNEXES

- Annexe 1 Pouvoirs du Bailleur
- Annexe 2 Pouvoirs du Preneur
- Annexe 3 Plan des Locaux Loués
- Annexe 4 Liste des charges
- Annexe 5 Travaux du Bailleur
- Annexe 6 ERNMT
- Annexe 7 Diagnostics

RS B
dep
JAC

DONT ACTE

Comprenant :

- pages : TRENTÉ-SIX (36)
- renvoi approuvé : NEANT
- barre tirée dans des blancs : NEANT
- ligne entière rayée : NEANT
- chiffre rayé nul : NEANT
- mot nul : NEANT

Et après lecture faite aux Parties par le Notaire Soussigné, demeurant à PARIS (huitième arrondissement) 142, boulevard Haussmann, habilité(e) et assermenté(e) à cet effet, les Parties ont certifié exactes, chacune en ce qui la concerne, les déclarations contenues dans l'acte, et les signatures ont été recueillies par ledit clerc habilité.

Et le Notaire Soussigné a également signé le présent acte.

Les Parties reconnaissent que les paraphes et signatures par elles apposés sur les documents ci-annexés émanent bien d'elles voulant que de ce fait ils acquièrent le même caractère d'authenticité que s'ils avaient figuré intégralement dans le corps de l'acte.

Les Parties reconnaissent que les paraphes et signatures par elles apposés sur les documents ci-annexés émanent bien d'elles voulant que de ce fait ils acquièrent le même caractère d'authenticité que s'ils avaient figuré intégralement dans le corps de l'acte.

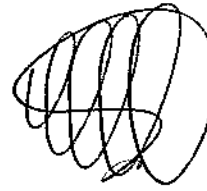
Le Bailleur



DKR Participations

Représentée par M. Frédéric JARIEL

Le Preneur



O2GAM

Représentée par M. DO PILAR COELHO

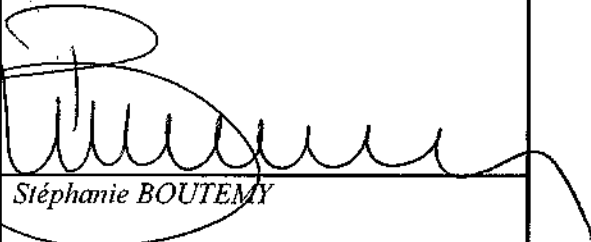
Le Preneur



O2GAM

*Représentée par Mme DO PILAR
COELHO*

Le Notaire Soussigné



Stéphanie BOUTEMY

Les présentes reliées par le procédé
ASSEMBLACT R.C. empêchant toute
substitution ou addition sont signées à
la dernière page. Application du décret
71.941 du 26.11.71 ART 9-15.

ANNEXE 1

Pouvoirs du Bailleur

DELEGATION DE POUVOIRS

Je soussigné **Guillaume ARNAUD**, agissant en qualité de Directeur Général de la société **TIKEHAU INVESTMENT MANAGEMENT**, société par actions simplifiée dont le siège social est situé 32, rue de Monceau, 75008 Paris, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés sous le numéro d'identification 491 909 446 RCS Paris, (la « Société »),

Délègue à : **Monsieur Frédéric JARIEL**,
Co-Head Real Estate Department

Les pouvoirs suivants :

- assurer l'administration courante et la gestion opérationnelle des diverses entités comprises dans le portefeuille immobilier gérés par la Société dont la liste figure en Annexe 1 (ce périmètre étant étendu pour les mêmes champs de compétence à tous véhicules d'investissements qui pourraient à l'avenir être créés et/ou gérés par la Société en France ou à l'étranger (SCPI, OPCI, Foncières cotées ou non, SCI, OPCVM, véhicules dédiés ...) ; à cet effet et dans ce cadre, effectuer toutes démarches, formuler toutes affirmations ou déclarations, certifier conforme et signer tous documents ;
- assurer un pilotage de la vie des immeubles (signature des baux et autres contrats portant sur les locaux gérés, relation avec les locataires, entretien, quittancement et recouvrement des loyers, ...) ;
- assurer la vie sociale des diverses entités et notamment participer et représenter la Société dans toutes Assemblées Générales (en ce compris les décisions prises par acte sous seing privé), Conseils, Comités ainsi qu'aux Assemblées Générales de Copropriété ; à cet effet et dans ce cadre signer tout acte, certificat, lettre, déclaration, ordre de mouvement, formulaire, bulletin de souscription, feuille de présence et procès-verbal ; effectuer toute notification ou formalité légale ou réglementaire ;
- engager toute dépense opérationnelle courante ;
- plus généralement, aux effets ci-dessus, accomplir ou établir tous actes, certificat, pièces et formalités nécessaires, faire toute déclaration, souscrire tous engagements, élire domicile et, généralement, faire le nécessaire au nom et pour le compte de la Société dans le cadre de la gestion courante et de l'exploitation des actifs immobiliers gérés, le tout en conformité avec les textes législatifs et réglementaires en vigueur.

Monsieur Frédéric JARIEL ne sera pas autorisé à déléguer à quiconque tout ou partie des pouvoirs qui lui sont ainsi conférés sauf dans les cas suivants :

- représenter la Société dans les Assemblées Générales (en ce compris les décisions prises par acte sous seing privé), Conseil, Comités ainsi qu'aux Assemblées Générales de Copropriété ;
- autorisation expresse du Président de la Société ou du Directeur Général soussigné, donnée par tous moyens écrits.

Monsieur Frédéric JARIEL devra obligatoirement rendre compte de son activité au Directeur Général soussigné ou au Président de la Société.

A. B.

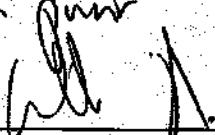
Monsieur Frédéric JARIEL aura droit au remboursement des frais engagés au nom et pour le compte de la Société, dans le cadre de la présente délégation. Ces frais lui seront réglés sur présentation de justificatifs.

A l'effet de la présente délégation de pouvoirs, Frédéric JARIEL disposera de tous les moyens matériels, humains, techniques et financiers nécessaires pour mettre en œuvre lesdites dispositions.

La présente délégation de pouvoirs est conclue pour une période d'une (1) année à compter du 1^{er} janvier 2016. Elle sera reconduite par tacite reconduction, pour des périodes successives d'une (1) année, étant ici précisé qu'il sera possible d'y mettre fin à tout moment par décision du Président de la Société ou du Directeur Général soussigné, sans que Monsieur Frédéric JARIEL puisse invoquer un préjudice quelconque à son égard du fait de cette résiliation. Il est par ailleurs expressément entendu entre les parties que la présente délégation de pouvoirs cessera de produire tout effet en cas de rupture du contrat de travail de Monsieur Frédéric JARIEL.

Monsieur Frédéric JARIEL déclare expressément accepter la délégation de pouvoir qui lui est confiée, en toute connaissance de cause.

Fait à Paris,
En 2 exemplaires,
Le 31 décembre 2015.

Bon pour pouvoir


Monsieur Guillaume Arnaud
"Bon pour pouvoir"

Bon pour acceptation de pouvoir


Monsieur Frédéric JARIEL
"Bon pour acceptation de pouvoirs"

-3-
ANNEXE 1

Périmètre de la Délégation de pouvoir

Tikehau Real Estate I (Opération Elis)

Tikehau Retail Properties I (Opération Mr. Bricolage)

Filiales :

TRP Acquisition I
Bricolage Properties
Bricolage Properties CBI

Tikehau Retail Properties II (Opération Bercy 2)

Filiales :

TRP Acquisition II

Tikehau Retail Properties III (opération Babou)

Filiales :

TRP Acquisition III
DKR PARTICIPATIONS

Tikehau Real Estate Investment Company

A 12



N° de gestion 2015B23457

Extrait Kbis

EXTRAIT D'IMMATRICULATION PRINCIPALE AU REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIÉTÉS
à jour au 8 mai 2017

IDENTIFICATION DE LA PERSONNE MORALE

<i>Immatriculation au RCS, numéro</i>	411 510 167 R.C.S. Paris
<i>Date d'immatriculation</i>	13/11/2015
<i>Transfert du</i>	R.C.S. de Clermont-Ferrand en date du 30/10/2015
<i>Date d'immatriculation d'origine</i>	04/01/2000
<i>Dénomination ou raison sociale</i>	DKR PARTICIPATIONS
<i>Forme juridique</i>	Société par actions simplifiée (Société à associé unique)
<i>Capital social</i>	15 000 000,00 EUROS
<i>Adresse du siège</i>	32 rue de Monceau 75008 Paris
<i>Activités principales</i>	Location de terrains et d'autres biens immobiliers
<i>Durée de la personne morale</i>	Jusqu'au 31/03/2096
<i>Date de clôture de l'exercice social</i>	31 décembre

GESTION, DIRECTION, ADMINISTRATION, CONTRÔLE, ASSOCIÉS OU MEMBRES

Président

<i>Dénomination</i>	TRP ACQUISITION III
<i>Forme juridique</i>	Société par actions simplifiée
<i>Adresse</i>	32 rue de Monceau 75008 Paris
<i>Immatriculation au RCS, numéro</i>	812 721 991 Paris

Commissaire aux comptes titulaire

<i>Dénomination</i>	A A ARVERNE AUDIT
<i>Forme juridique</i>	Société par actions simplifiée
<i>Adresse</i>	40 boulevard Pochet Lagaye 63000 Clermont-Ferrand
<i>Immatriculation au RCS, numéro</i>	383 330 883 Clermont-Ferrand

Commissaire aux comptes titulaire

<i>Dénomination</i>	PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDIT
<i>Forme juridique</i>	Société anonyme
<i>Adresse</i>	63 rue de Villiers 92200 Neuilly-sur-Seine
<i>Immatriculation au RCS, numéro</i>	672 006 483 Nanterre

Commissaire aux comptes suppléant

<i>Dénomination</i>	MBA VICHY
<i>Forme juridique</i>	Société par actions simplifiée
<i>Adresse</i>	14 rue de Vingre 03200 Vichy
<i>Immatriculation au RCS, numéro</i>	405 256 579 Cusset

Commissaire aux comptes suppléant

<i>Nom, prénoms</i>	Georghiou Jean-Christophe
<i>Date et lieu de naissance</i>	Le 04/05/1965 à Grenoble (38)
<i>Nationalité</i>	Française
<i>Domicile personnel ou adresse professionnelle</i>	63 rue de Villiers 92200 Neuilly-sur-Seine

RENSEIGNEMENTS RELATIFS A L'ACTIVITE ET A L'ETABLISSEMENT PRINCIPAL

<i>Adresse de l'établissement</i>	32 rue de Monceau 75008 Paris
<i>Activité(s) exercée(s)</i>	Location de terrains et d'autres biens immobiliers
<i>Date de commencement d'activité</i>	12/03/1997
<i>Origine du fonds ou de l'activité</i>	Création
<i>Mode d'exploitation</i>	Exploitation directe

OBSERVATIONS ET RENSEIGNEMENTS COMPLEMENTAIRES

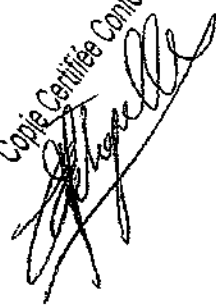
- Mention n° 1 du 09/01/2001	Fusion absorption de la SCI ECHIROLLES RCS 411 510 068 pour un montant négatif de 14 883 francs. Publicité : L'annonceur légal du 30/11/2000 déclarations de créances au greffe du tribunal de commerce de Clermont-Ferrand. Date d'effet : 30/10/2000
- Mention n° 2 du 07/09/2004	Fusion absorption de la société VALINCO RCS Clermont-Ferrand B 410 095 335 radiée le 03.09.04 - Publicité : L'annonceur légal du 22.07.04. Date d'effet : 12/07/2004
- Mention n° 3 du 09/03/2011	Acquisition de fonds par suite de transmission universelle de patrimoine à compter du 01/01/2011 des sociétés SCI LE COUEZIX, SCI LE CHEVRON ET SCI PORTE 84.
- Mention n° 4 du 13/11/2015	LA SOCIETE NE CONSERVE AUCUNE ACTIVITE A SON ANCIEN SIEGE

Le Greffier



FIN DE L'EXTRAIT

DKR PARTICIPATIONS
Société par actions simplifiée au capital de 15.000.000 euros
32, rue de Monceau – 75008 Paris
411 510 167 RCS Paris

Copie Certifiée Conforme


STATUTS

Mis à jour suite aux décisions de l'Associé Unique en date du 30 octobre 2015

Pour copie certifiée conforme



Le Président

TITRE I
DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Article 1
Forme de la Société

La Société a été constituée sous la forme de société civile aux termes d'un acte reçu par Me Jean-Jacques Sauvage, Notaire à Aigueperse (63) le 12 mars 1997.

Elle a adopté, suivant l'assemblée générale extraordinaire des associés du 18 juillet 2003, la forme de société anonyme.

Elle a été transformée en société par actions simplifiée suivant décision unanime des associés lors de l'assemblée générale extraordinaire en date du 9 février 2007.

La Société est donc constituée sous la forme d'une société par actions simplifiée régie par les lois et règlements en vigueur, notamment les dispositions du Code de commerce, ainsi que par les présents statuts.

A tout moment, la Société pourra devenir pluripersonnelle ou redevenir unipersonnelle sans que la forme sociale n'en soit modifiée.

La Société ne peut procéder à une offre au public de titres financiers ou à l'admission aux négociations sur un marché réglementé de ses actions. Elle peut néanmoins procéder aux offres définies aux 2 et 3 du I et au II de l'article L. 411-2 du Code monétaire et financier.

Article 2
Objet

La Société a pour objet, tant en France qu'à l'étranger :

- l'acquisition, l'administration et la gestion par location de tous immeubles, biens ou droits immobiliers, directement ou indirectement par la détention de parts ou actions de sociétés immobilières, notamment dans le domaine de l'immobilier commercial,
- la réalisation de toutes activités et la fourniture de toutes prestations connexes,
- et, plus généralement, la réalisation de toute opération pouvant se rattacher directement ou indirectement aux activités ci-dessus ou susceptibles d'en favoriser la réalisation (y compris la souscription de tout financement et de toute couverture de taux y afférente et l'octroi de toutes sûretés et garanties dans ce cadre).

Article 3
Dénomination

La dénomination de la Société est : « **DKR PARTICIPATIONS** ».

Tous les actes et documents émanant de la Société et destinés aux tiers doivent mentionner l'indication de la dénomination sociale, précédée ou suivie immédiatement des mots : "Société par actions simplifiée" ou des initiales : "S.A.S.", de l'énonciation du capital social, ainsi que du lieu et du numéro d'immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés.

Article 4
Siège social

Le siège social de la Société est sis 32, rue de Monceau, 75008 Paris.

Il peut être transféré en tout autre endroit du même département ou d'un département limitrophe par simple décision du président, et en tout autre lieu par décision de l'associé unique.

Article 5

Durée

La Société a une durée de quatre-vingt dix-neuf (99) années à compter du jour de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés, sauf dissolution anticipée ou prorogation.

TITRE II

CAPITAL SOCIAL - ACTIONS

Article 6

Formation du capital social

1. Les apports faits à la constitution de la Société d'un montant de 100.000 francs et formant le capital d'origine ont tous été des apports de numéraire.
2. Suivant décisions de l'assemblée générale en date du 29 décembre 1999, la Société a absorbé les sociétés SCI DR SAINT-ETIENNE, SCI DR MARSEILLE et SCI DR EPINAY sans augmentation de capital du fait de la détention de l'intégralité des parts sociales composant le capital social de ces sociétés.
3. Suivant décisions de l'assemblée générale en date du 29 décembre 1999, une somme de 4.953,12 francs a été apportée en numéraire par les associés et le capital a été converti en euros.
4. Suivant décisions du 30 octobre 2000, la société a absorbé la SCI DR ECHIROLLES sans augmentation de capital du fait de la détention de l'intégralité des parts sociales composant le capital social de cette société et d'un apport net négatif.
5. Lors de l'assemblée générale extraordinaire du 3 juillet 2003, le capital a été augmenté :
 - de 7.883,20 € par apports en nature de valeurs mobilières,
 - de 14.976.116,80 € par incorporation de la prime d'apport à hauteur de pareille somme.

Article 7

Capital social

Le capital social s'élève à quinze millions (15.000.000) euros, divisé en cent quarante-neuf mille deux cent soixante-dix (149.270) actions d'une seule catégorie.

Article 8

Forme des actions

Les actions sont obligatoirement nominatives.

Les actions donnent lieu à une inscription en compte individuel dans les conditions et selon les modalités prévues par les dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

Article 9
Cession et transmission des actions

La propriété des actions résulte de leur inscription en compte individuel au nom du titulaire sur les registres tenus à cet effet au siège social.

La cession s'opère, à l'égard des tiers et de la Société, par un ordre de mouvement de compte à compte signé du cédant ou de son mandataire. Le mouvement est mentionné sur les registres.

Les actions sont librement négociables dès l'immatriculation de la Société au Registre du Commerce et des Sociétés. En cas d'augmentation de capital, les actions sont négociables à compter de la réalisation définitive de celle-ci.

La cession ou transmission des actions est libre. Il en va de même de la cession des droits de souscription en cas d'augmentation de capital en numéraire, ou des droits à attribution d'actions gratuites, en cas d'incorporation au capital de bénéfices, réserves, provisions ou primes, assimilés à la cession des actions gratuites elles-mêmes.

Article 10
Droits attachés aux actions

Outre le droit de vote attribué par la loi à l'associé, chaque action donne droit dans la propriété de l'actif social, dans le partage des bénéfices ou des pertes et dans le boni de liquidation, à une part proportionnelle à la quotité du capital qu'elle représente.

TITRE III
DIRECTION ET CONTRÔLE DE LA SOCIÉTÉ

Article 11
Président et autres dirigeants

I. Président :

(a) La Société est gérée et administrée par un Président, personne physique ou morale, associé ou non de la Société. Lorsqu'une personne morale est nommée Président, les dirigeants de ladite personne morale sont soumis aux mêmes conditions et obligations et encourent les mêmes responsabilités civile et pénale que s'ils étaient Président en leur nom propre, sans préjudice de la responsabilité solidaire de la personne morale qu'ils dirigent.

Le Président est nommé ou renouvelé dans ses fonctions par l'associé unique qui peut le révoquer à tout moment sans qu'un juste motif ne soit nécessaire. La cessation, pour quelque cause que ce soit et quelle qu'en soit la forme, des fonctions de Président, ne lui donnera droit à aucune indemnité de quelque nature que ce soit, sous réserve des dispositions légales applicables.

La durée des fonctions du Président et sa rémunération sont fixées par l'associé unique lors de sa nomination ou de son renouvellement.

Le Président assume sous sa responsabilité la direction générale de la Société et la représente dans ses rapports avec les tiers. Il est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir en toutes circonstances au nom de la Société et prendre toutes décisions relatives à tous actes de gestion et d'administration.

(b) Le Président peut consentir à tout mandataire de son choix toutes délégations de pouvoirs qu'il juge nécessaires, dans la limite de ceux qui lui sont conférés par la loi et les présents statuts.

(c) Le Président est l'organe social auprès duquel les délégués du comité d'entreprise, lorsqu'il en existe, exercent les droits qui leur sont attribués par la loi. A cet effet, le Président de la Société fixera des réunions périodiques avec les délégués du comité d'entreprise, lorsqu'il en existe, dont il déterminera la fréquence et l'objet en fonction des points concernés. Le Président avisera par tous moyens à sa convenance les délégués du comité d'entreprise de la réunion qu'il projettera de tenir.

II. Autres dirigeants :

Sur proposition du Président, un ou plusieurs autres dirigeants, personne physique ou morale, peuvent être nommés et porter le titre de Directeur Général ou de Directeur Général Délégué. Ils peuvent avoir ou non la qualité d'associé ou de salarié. Lorsqu'une personne morale est nommée Directeur Général ou Directeur Général Délégué, les dirigeants de ladite personne morale sont soumis aux mêmes conditions et obligations et encourent les mêmes responsabilités civile et pénale que s'ils étaient Directeur Général ou Directeur Général Délégué en leur nom propre, sans préjudice de la responsabilité solidaire de la personne morale qu'ils dirigent.

Ils sont nommés ou renouvelés dans leurs fonctions par l'associé unique, qui peut les révoquer à tout moment sans qu'un juste motif soit nécessaire.

Dans l'exercice de leurs fonctions, le Directeur Général et le ou les Directeurs Généraux, s'il en existe, disposent, à l'égard des tiers, des mêmes pouvoirs que le Président dans les conditions prévues par la loi. Ils peuvent dans la limite de leurs attributions conférer toute délégation partielle de pouvoirs. Les délégations subsistent lorsqu'ils viennent à cesser leurs fonctions, à moins que leurs successeurs de les révoquent.

Article 12 **Décisions de l'associé unique**

L'associé unique est seul compétent pour prendre les décisions suivantes :

- nomination, révocation du Président et, le cas échéant, du Directeur Général et du ou des Directeurs Généraux Délégués, et fixation de leur rémunération éventuelle ;
- nomination de commissaires aux comptes ;
- approbation des comptes annuels et affectation des résultats ;
- augmentation, amortissement ou réduction de capital ;
- fusion, scission, apport partiel d'actif, transformation, prorogation ou dissolution de la Société ;

et, généralement, toute modification des statuts, sauf disposition contraire des présents statuts.

Lorsque les dispositions légales prévoient l'intervention d'un ou plusieurs commissaire(s) aux comptes préalablement à une décision de l'associé unique, il(s) devra/devront être informé(s) en temps utile pour qu'il(s) puisse(nt) accomplir sa/leur mission.

Les décisions de l'associé unique sont constatées par un procès-verbal. Les procès-verbaux sont retranscrits sur un registre spécial tenu au siège social dans les conditions prévues par le Code de commerce.

TITRE IV
COMMISSAIRES AUX COMPTES - COMPTES SOCIAUX
AFFECTATION DES RESULTATS

Article 13
Commissaires aux comptes

Le contrôle de la Société est exercé par un ou plusieurs commissaires aux comptes dans les conditions fixées par la loi.

Il est également nommé, dans les conditions prévues par la loi, un ou plusieurs commissaires aux comptes suppléants, appelés à remplacer le ou les titulaires en cas de refus, d'empêchement, de démission ou de décès.

Article 14
Exercice social

Chaque exercice social a une durée d'une année qui commence le 1er janvier et finit le 31 décembre.

Par délibération du 30 janvier 2015, l'assemblée générale extraordinaire a décidé de proroger l'exercice ouvert le 1er février 2014 de onze (11) mois pour se clore le 31 décembre 2015.

Par délibération du 17 juillet 2015, l'assemblée générale extraordinaire a décidé de clore par anticipation l'exercice ouvert le 1er février 2014 à la date du 31 juillet 2015 et que l'exercice suivant serait ouvert le 1er août 2015 pour se clore le 31 décembre 2015 afin de revenir à la date de clôture prévue au premier alinéa.

Article 15
Comptes annuels

Il est tenu une comptabilité régulière des opérations sociales conformément à la loi.

A la clôture de chaque exercice, le Président dresse l'inventaire des divers éléments de l'actif et du passif. Il établit le bilan, le compte de résultat et l'annexe conformément aux dispositions du Code de commerce. Il établit un rapport de gestion contenant les indications fixées par la loi.

Tous ces éléments sont mis à la disposition du ou des commissaires aux comptes, s'il y en a, dans les conditions légales et réglementaires en vigueur.

Article 16
Approbation des comptes et affectation des résultats

Les comptes de l'exercice sont approuvés chaque année dans les six (6) mois de la clôture de l'exercice social par l'associé unique qui décide de l'affectation des résultats dans les conditions prévues par la loi.

L'associé unique peut décider, lors de la distribution d'un dividende ou d'un acompte sur dividende, d'une mise en paiement en numéraire, en actions ou en nature. L'associé peut également décider d'accorder le choix pour tout ou partie du dividende mis en distribution le choix entre le paiement du dividende en numéraire ou en actions conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur.

TITRE V **MODIFICATIONS DU CAPITAL SOCIAL**

Article 17 **Augmentation de capital**

Le capital social peut être augmenté soit par émission d'actions nouvelles, soit par majoration du montant nominal des actions existantes.

Les actions nouvelles sont libérées, soit en numéraire, soit par compensation avec des créances liquides et exigibles sur la Société, soit par incorporation de réserves, bénéfices ou primes d'émission, soit par apports en nature, soit par conversion d'obligations, soit par tout autre moyen autorisé par la loi et la réglementation en vigueur. Elles sont émises soit à leur montant nominal, soit à ce montant majoré d'une prime d'émission.

L'associé unique est seul compétent pour décider une augmentation de capital. Il peut déléguer au Président les pouvoirs nécessaires à l'effet de réaliser l'augmentation de capital en une ou plusieurs fois, d'en fixer les modalités, d'en constater la réalisation et de procéder à la modification corrélative des statuts.

En cas d'augmentation de capital en numéraire par l'émission d'actions nouvelles, le propriétaire des actions antérieurement créées a, proportionnellement au montant de ses actions, un droit de préférence à la souscription des actions nouvelles.

Article 18 **Réduction de capital**

Le capital social peut être réduit, soit par rachat d'actions aux fins d'annulation, soit par réduction de leur nombre ou de leur valeur nominale, soit par échange de titres, soit par remboursement partiel, soit de toute autre manière. L'associé unique est seul compétent pour décider une réduction de capital. Il peut cependant déléguer au Président tous pouvoirs pour la réaliser.

TITRE VI **DISSOLUTION – LIQUIDATION – CONTESTATIONS**

Article 19 **Dissolution et liquidation**

Hors les cas de dissolution prévus par la loi et sauf prorogation régulière, la dissolution de la Société intervient à l'expiration du terme fixé par les statuts ou à la suite d'une décision de l'associé unique.

Lorsque la Société ne comporte qu'un seul associé personne morale, la dissolution, pour quelque cause que ce soit, entraîne, dans les conditions prévues par l'article 1844-5 du Code civil, la transmission universelle du patrimoine social à l'associé unique, sans qu'il y ait lieu à liquidation.

Lorsque la Société comporte plusieurs associés, la dissolution entraîne sa liquidation qui est effectuée conformément aux dispositions du Code de commerce.

L'actif net subsistant après remboursement du nominal des actions est partagé également entre toutes les actions.

Article 20
Attribution de compétence

Toutes les contestations qui peuvent s'élever pendant le cours de la Société ou de la liquidation, entre la Société et l'associé unique concernant l'interprétation ou l'exécution des présents statuts ou généralement au sujet des affaires sociales, sont soumises à la juridiction des tribunaux compétents du lieu du siège social.

DKR PARTICIPATIONS
Société par actions simplifiée au capital de 15.000.000 euros
Siège social : 13, rue de Sarliève - Courmon d'Auvergne (63800)
411 510 167 RCS Clermont-Ferrand

Copie Certifiée Conforme


ACTE CONSTATANT LES DECISIONS DE L'ASSOCIE UNIQUE
EN DATE DU 30 OCTOBRE 2015

LA SOUSSIGNEE :

TRP ACQUISITION III, société par actions simplifiée, au capital social de 8.760.000 euros, dont le siège social est situé 32, rue de Monceau à Paris (75008), immatriculée sous le numéro 812 721 991 RCS Paris,

Représentée par son président, la société **Tikehau Retail Properties III**, société de placement à prépondérance immobilière à capital variable constituée sous forme de société par actions simplifiée, dont le siège social est situé 32, rue de Monceau à Paris (75008), immatriculée sous le numéro 814 257 424 RCS Paris agréée par l'AMF le 13 octobre 2015 sous le numéro SPI20150053,

Elle-même représentée par sa société de gestion, **Tikehau Investment Management**, société par actions simplifiée, dont le siège social est situé 32, rue de Monceau à Paris (75008), immatriculée sous le numéro 491 909 446 RCS Paris, société de gestion de portefeuille agréée par l'AMF le 19 janvier 2007 sous le numéro GP 0700006, elle-même représentée par Monsieur Frédéric Jariel, dûment habilité à cet effet,

ci-après dénommée l'"Associé Unique",

seul associé détenant l'intégralité du capital et des droits de vote de la société DKR Participations, société par actions simplifiée au capital de 15.000.000 euros, dont le siège social est situé 13 rue de Sarliève à Courmon-d'Auvergne (63800), immatriculée sous le numéro 411 510 167 RCS Clermont Ferrand (la "Société"),

après avoir pris acte que Monsieur François Hospital, commissaire aux comptes titulaire de la Société, a été informé de l'ordre du jour du présent acte,

a pris les décisions ci-dessous relatives à l'ordre du jour suivant :

ORDRE DU JOUR

1. Prise d'acte de la démission de la société Gergovie Participations de ses fonctions de président de la Société ;
2. Nomination d'un nouveau président de la Société, fixation de ses pouvoirs et de sa

rémunération ;

3. Modification de l'article 3 (*Objet*) des statuts ;
4. Modification de l'article 4 (*Siège social*) des statuts ;
5. Modification de l'article 13 (*Cession et transmission des actions*) des statuts ;
6. Suppression de l'article 14 (*Exclusion d'un associé - Suspension de ses droits*) des statuts ;
7. Modification du titre IV (*Décisions collectives*) des statuts ;
8. Modification de l'article 5 (*Durée - Année sociale*) des statuts ;
9. Refonte et adoption de nouveaux statuts ;
10. Clôture anticipée de l'exercice en cours ;
11. Durée exceptionnelle de l'exercice suivant ;
12. Examen et approbation de l'option par la Société pour le régime d'exonération d'impôt sur les sociétés sous condition de distributions visé à l'article 208-C du Code général des impôts (*"Option SIIC"*) ;
13. Examen et approbation de la conclusion par la Société, en qualité d'emprunteur, avec l'Associé Unique, en qualité de prêteur, d'une convention de prêt intragroupe (la "*Convention de Prêt Intragroupe*") d'un montant maximum en principal de quarante millions d'euros (40.000.000 €), destinée à refinancer partiellement l'endettement existant de la Société par suite de l'acquisition de l'intégralité des actions de la Société par l'Associé Unique (*"Acquisition"*) ;
14. Examen et approbation de la conclusion entre :
 - la Société, en qualité d'emprunteur,
 - la société Natixis, société anonyme à conseil d'administration au capital dont le siège social est situé, 30, avenue Pierre Mendès France à Paris (75013), immatriculée sous le numéro 542 044 524 RCS Paris, en qualité de « Agent », de « Prêteur Initial » et de « Banque de Couverture », et
 - la société Crédit Foncier de France, société anonyme au capital de dont le siège social est situé 319, rue des Capucines à Paris (75001), immatriculée sous le numéro 542 029 848 RCS Paris, en qualité de « Prêteur Initial » (avec Natixis en qualité de Prêteur Initial, les "*Prêteurs Initiaux*"),d'une convention de crédit d'un montant maximum en principal de 75.000.000 d'euros destinée à refinancer partiellement l'endettement existant de la Société et à financer le paiement par la Société de l'impôt sur fiscalité latente généré par l'Option SIIC (la "*Convention de Crédit*") ;
15. Examen et approbation de la conclusion par la Société de divers contrats de couverture de taux d'intérêt (les "*Contrats de Couverture*") ;
16. Examen et approbation de l'octroi par la Société de toutes sûretés au profit, selon le cas, de Natixis en qualité d'Agent (et de ses successeurs, cessionnaires, subrogés ou ayants droit en cette qualité), des Prêteurs Initiaux et de tous leurs successeurs, cessionnaires, subrogés ou ayants droit en qualité de « Prêteurs » (ensemble, les "*Prêteurs*") et/ou de Natixis en qualité de

Banque de Couverture, en garantie de toutes sommes dues et pouvant devenir dues à, selon le cas, l'Agent, les Prêteurs et/ou la Banque de Couverture par la Société au titre des Documents de Financement concernés (tels que définis dans la Convention de Crédit) ;

17. Agrément, en tant que de besoin, du nantissement par l'Associé Unique du compte de titres financiers au crédit duquel sera inscrite l'intégralité des titres de la Société détenus par l'Associé Unique au profit de l'Agent, des Prêteurs et de la Banque de Couverture (le "Nantissement de Titres") ;
18. Examen et approbation de la conclusion par la Société, en qualité d'emprunteur, avec l'Associé Unique, en qualité de créancier subordonné, et l'Agent, les Prêteurs Initiaux et la Banque de Couverture, en qualité de créanciers prioritaires, d'une convention de subordination (la "Convention de Subordination") ;
19. Examen et approbation de la conclusion par la Société des conventions d'administration du portefeuille d'actifs immobilier détenus par la Société (les "Actifs") avec les sociétés SCC et Sofidy (les "Contrats de *Property Management*"), étant rappelé qu'il n'est pas prévu aux termes de l'une quelconque de ces conventions que ces sociétés perçoivent des loyers, charges et autres revenus de la Société sur un ou des comptes bancaires ouverts en leurs noms respectifs ;
20. Examen et approbation de la conclusion par la Société d'un contrat de gestion des Actifs avec la société Catella (le "Contrat d'*Asset Management*"), étant rappelé qu'il n'est pas prévu aux termes de ce contrat que cette société perçoive des loyers, charges et autres revenus de la Société sur un ou des comptes bancaires ouverts en son nom ;
21. Pouvoirs pour signature ;
22. Pouvoirs pour formalités.

Préalablement à la signature du présent acte, il a été mis à la disposition de l'Associé Unique :

- un exemplaire des statuts de la Société ;
- un exemplaire du rapport du Président ;
- un exemplaire original de la lettre de démission de Gergovie Participations de ses fonctions de président de la Société ;
- les projets finalisés de la Convention de Prêt Intragroupe, la Convention de Crédit et lettres de commission y afférentes, la Convention de Subordination, les Documents de Sûretés (tels que définis aux termes du projet de Convention de Crédit), les Contrats de Couverture, les Contrats de *Property Management* et le Contrat d'*Asset Management*.

PREMIERE DECISION

L'Associé Unique, connaissance prise de cette lettre de démission de Gergovie Participations qui lui a été remise ce jour, prend acte de la démission de Gergovie Participations de ses fonctions de président de la Société, avec effet à compter de ce jour.

DEUXIEME DECISION

L'Associé Unique décide de nommer en qualité de nouveau président de la Société, pour une durée indéterminée, cette nomination prenant effet à compter de ce jour :

TRP Acquisition III, société par actions simplifiée, au capital social de 8.760.000 euros, dont le siège social est situé 32, rue de Monceau à Paris (75008), immatriculée sous le numéro 812 721 991 RCS Paris,

Le président est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir en toutes circonstances au nom de la Société. Il exerce ces pouvoirs dans la limite de l'objet social et sous réserve de ceux que la loi et les statuts attribuent expressément aux assemblées d'associés.

Les fonctions du président ne seront pas rémunérées.

TROISIEME DECISION

L'Associé Unique décide de modifier comme suit l'article 3 (*Objet*) des statuts :

"ARTICLE 3 – OBJET

La Société a pour objet, tant en France qu'à l'étranger :

- *l'acquisition, l'administration et la gestion par location de tous immeubles, biens ou droits immobiliers, directement ou indirectement par la détention de parts ou actions de sociétés immobilières, notamment dans le domaine de l'immobilier commercial,*
- *la réalisation de toutes activités et la fourniture de toutes prestations connexes,*
- *et, plus généralement, la réalisation de toute opération pouvant se rattacher directement ou indirectement aux activités ci-dessus ou susceptibles d'en favoriser la réalisation (y compris la souscription de tout financement et de toute couverture de taux y afférente et l'octroi de toutes sûretés et garanties dans ce cadre)."*

QUATRIEME DECISION

L'Associé Unique décide de modifier suit le l'article 4 (*Siège social*) des statuts:

"ARTICLE 4 – SIEGE SOCIAL

Le siège social de la Société est sis 32, rue de Monceau, 75008 Paris.

Il peut être transféré en tout autre endroit du même département ou d'un département limitrophe par simple décision du président, et en tout autre lieu par décision de l'associé unique."

CINQUIEME DECISION

L'Associé Unique décide de modifier comme suit l'article 13 (*Cession et transmission des actions*) des statuts :

"ARTICLE 13 – CESSIION ET TRANMISSION DES ACTIONS

La propriété des actions résulte de leur inscription en compte individuel au nom du titulaire sur les registres tenus à cet effet au siège social.

La cession s'opère, à l'égard des tiers et de la Société, par un ordre de mouvement de compte à compte signé du cédant ou de son mandataire. Le mouvement est mentionné sur les registres.

Les actions sont librement négociables dès l'immatriculation de la Société au Registre du Commerce et des Sociétés. En cas d'augmentation de capital, les actions sont négociables à compter de la réalisation définitive de celle-ci.

La cession ou transmission des actions est libre. Il en va de même de la cession des droits de souscription en cas d'augmentation de capital en numéraire, ou des droits à attribution d'actions gratuites, en cas d'incorporation au capital de bénéfices, réserves, provisions ou primes, assimilés à la cession des actions gratuites elles-mêmes."

SIXIEME DECISION

L'Associé Unique décide de supprimer intégralement l'article 14 (Exclusion d'un associé—Suspension de ses droits) des statuts.

SEPTIEME DECISION

L'Associé Unique décide de remplacer le titre IV (Décisions collectives) des statuts par un article 22 (Décisions de l'associé unique) rédigé comme suit :

"ARTICLE 22 - DECISIONS DE L'ASSOCIE UNIQUE

L'associé unique est seul compétent pour prendre les décisions suivantes :

- nomination, révocation du Président et, le cas échéant, du Directeur Général et du ou des Directeurs Généraux Délégués, et fixation de leur rémunération éventuelle ;*
- nomination de commissaires aux comptes ;*
- approbation des comptes annuels et affectation des résultats ;*
- augmentation, amortissement ou réduction de capital ;*
- fusion, scission, apport partiel d'actif, transformation, prorogation ou dissolution de la Société ;*

et, généralement, toute modification des statuts, sauf disposition contraire des présents statuts.

Lorsque les dispositions légales prévoient l'intervention d'un ou plusieurs commissaire(s) aux comptes préalablement à une décision de l'associé unique, il(s) devra/devront être informé(s) en temps utile pour qu'il(s) puisse(nt) accomplir sa/leur mission.

Les décisions de l'associé unique sont constatées par un procès-verbal. Les procès-verbaux sont retranscrits sur un registre spécial tenu au siège social dans les conditions prévues par le Code de commerce."

HUITIEME DECISION

L'Associé Unique décide que les exercices sociaux s'ouvriront désormais le 1^{er} janvier pour se clore le 31 décembre de chaque année et décide, en conséquence, de remplacer les deuxième et troisième alinéa de l'article 5 (Durée — Année sociale) par un article 14 (Exercice social) rédigé comme suit :

"ARTICLE 14 - EXERCICE SOCIAL

Chaque exercice social a une durée d'une année qui commence le 1^{er} janvier et finit le 31 décembre.

Par délibération du 30 janvier 2015, l'assemblée générale extraordinaire a décidé de proroger l'exercice ouvert le 1^{er} février 2014 de onze (11) mois pour se clore le 31 décembre 2015.

Par délibération du 17 juillet 2015, l'assemblée générale extraordinaire a décidé de clore par anticipation l'exercice ouvert le 1^{er} février 2014 à la date du 31 juillet 2015 et que l'exercice suivant serait ouvert le 1^{er} août 2015 pour se clore le 31 décembre 2015 afin de revenir à la date de clôture prévue au premier alinéa".

NEUXIEME DECISION

L'Associé Unique décide, dans un souci de simplification et de lisibilité et afin d'harmoniser l'ensemble des statuts de la Société avec les nouvelles dispositions adoptées ci-dessus :

- de procéder à la refonte des statuts ;
- de modifier la numérotation de articles en conséquence ;
- d'adopter, article par article, puis dans son ensemble, le texte des nouveaux statuts qui régiront la Société à compter des présentes et dont il pourra être délivrés tous extraits et copies pour toute justification qu'il appartiendra ;
- qu'un exemplaire de ces nouveaux statuts demeurera annexé au présent acte.

DIXIEME DECISION

L'Associé Unique décide de clôturer exceptionnellement l'exercice en cours le 31 octobre 2015.

ONZIEME DECISION

L'Associé Unique décide que le nouvel exercice, qui commencera à courir le 1^{er} novembre 2015, se clôturera le 31 décembre 2015, soit une durée exceptionnelle de deux (2) mois. L'exercice suivant débutera le 1^{er} janvier 2016 pour s'achever le 31 décembre 2016.

DOUZIEME DECISION

L'Associé Unique décide d'autoriser la Société à exercer l'Option SIIC en vue de bénéficier du régime d'exonération d'impôt sur les sociétés sous condition de distributions visé à l'article 208-C du Code général des impôts.

TREIZIEME DECISION

L'Associé Unique, après avoir pris connaissance du projet de la Convention de Prêt Intragroupe, décide d'autoriser la Société à conclure ladite convention aux principales conditions suivantes :

- montant maximum : 40.000.000 €,
- durée : 8 ans,
- taux d'intérêt : 8%.

QUATORZIEME DECISION

L'Associé Unique, après avoir pris connaissance du projet de Convention de Crédit et des autres projets de Documents de Financement, décide d'autoriser la Société à souscrire le crédit objet de la Convention de Crédit et à conclure ladite convention en la forme authentique aux principales conditions suivantes :

- objet : octroi d'un crédit (le "Crédit") en deux tranches, savoir une première tranche d'un montant de 45.000.000 € destinée à refinancer partiellement l'endettement existant de la Société (la "Tranche Refinancement") et une seconde tranche d'un montant maximal en principal de 30.000.000 € destinée à financer le paiement par la Société de l'impôt sur fiscalité latente généré par l'Option SIIC (la "Tranche Exit Tax"),
- montant maximum : 75.000.000 €,
- durée : 7 ans,
- taux d'intérêt : EURIBOR (tel que déterminé pour la période considérée) + 1,75 % par an + le cas échéant, Coûts Réglementaires (tels que définis aux termes du projet de Convention de Crédit) ;

et, en conséquence, à signer en particulier toutes lettres de commission y afférentes.

QUINZIEME DECISION

L'Associé Unique, après avoir pris connaissance des projets de Contrats de Couverture et des autres projets de Documents de Financement, décide d'autoriser la Société à conclure ces deux contrats de couverture de taux d'intérêt aux principales conditions suivantes :

(i) *contrat de swap (le "Contrat de Couverture Swap")*

- nature : swap,
- montant notionnel couvert : encours en principal de la Tranche Refinancement à la date considérée, savoir initialement 45.000.000 €,
- durée initiale : identique à celle du Crédit,
- marge de crédit : 0,09%,
- taux fixe maximum (marge de crédit incluse) : 1,75 % ;

(ii) *contrat de cap*

- nature : cap,
- montant notionnel couvert : à tout moment, 15.000.000 €,
- durée initiale : 7 ans,
- strike maximum : 1,75 % ;

et, en conséquence, à souscrire les couvertures concernées et à signer toutes lettres de pré-confirmation et lettres de confirmation y afférentes.

SEIZIEME DECISION

L'Associé Unique, en conséquence des décisions qui précèdent, et connaissance prise des projets de Documents de Financement (y compris des projets de Documents de Sûretés tels que définis aux termes du projet de Convention de Crédit), décide d'autoriser la Société à consentir toutes sûretés et garanties au profit, selon le cas, de l'Agent (y compris tous successeurs, cessionnaires, subrogés ou ayants droit de Natixis en qualité d'Agent), des Prêteurs (y compris tous successeurs, cessionnaires,

subrogés ou ayants droit des Prêteurs Initiaux) et de la Banque de Couverture, en garantie de toutes sommes dues et pouvant devenir dues à, selon le cas, l'Agent, les Prêteurs et/ou la Banque de Couverture par la Société au titre des Documents de Financement concernés (tels que définis dans la Convention de Crédit) et notamment, sans que cette liste soit limitative :

- au bénéfice en particulier des Prêteurs et de la Banque de Couverture, toutes sûretés hypothécaires sur les Actifs ;
- au bénéfice en particulier des Prêteurs et de la Banque de Couverture, toutes délégations / transports des indemnités d'assurance afférentes aux Actifs conformément à l'article L.121-13 du Code des assurances ;
- au bénéfice des Prêteurs, cession à titre de garantie (ou le cas échéant nantissement) des créances de la Société à l'encontre en particulier des locataires et occupants des Actifs (dans les limites prévues aux termes de la Convention de Crédit) ;
- au bénéfice des Prêteurs, cession à titre de garantie (ou le cas échéant nantissement) des indemnités d'assurances non visées ci-dessus (dans les limites prévues aux termes de la Convention de Crédit) ;
- au bénéfice de l'Agent, des Prêteurs et de la Banque de Couverture, nantissement du solde de chaque compte bancaire ouvert au nom de la Société ;
- au bénéfice de l'Agent et des Prêteurs, nantissement des créances de la Société à l'encontre de la Banque de Couverture au titre des Contrats de Couverture ;
- au bénéfice de la Banque de Couverture, nantissement des créances de la Société à l'encontre des Prêteurs et des autres débiteurs concernés des créances de restitution au titre des cessions à titre de garantie susvisées ;

et, en conséquence et outre la Convention de Crédit aux termes de laquelle certaines de ces sûretés et garanties seront consenties, signer tous autres contrats, conventions et actes à l'effet d'octroyer lesdites sûretés et garanties.

En outre, il est prévu que l'Associé Unique consente au bénéfice de l'Agent, des Prêteurs et de la Banque de Couverture, un nantissement sur toutes créances dont il est et viendra à être titulaire à l'encontre de la Société (y compris au titre de la Convention de Prêt Intragroupe). Il est prévu que la Société soit partie à la convention aux termes de laquelle ce nantissement sera consenti. En conséquence et connaissance prise du projet de cette convention, l'Associé Unique décide d'autoriser la Société à conclure ladite convention.

DIX-SEPTIEME DECISION

L'Associé Unique, après avoir pris connaissance du projet de convention de Nantissement de Titres et des autres projets de Documents de Financement, décide, en tant que de besoin, d'autoriser ledit nantissement, et en conséquence, d'agréer l'Agent, les Prêteurs Initiaux et la Banque de Couverture, ainsi que tous successeurs, cessionnaires, subrogés ou ayants droits successifs de ceux-ci et/ou tout attributaire de tous titres figurant au crédit du compte de titres financiers nantis, en qualité d'associés de la Société en cas de réalisation dudit nantissement. Ainsi, tout agrément nécessaire à la réalisation efficace du Nantissement des Titres dans les délais prévus aux termes de la convention y afférente a été donné.

DIX-HUITIEME DECISION

L'Associé Unique, après avoir pris connaissance du projet de Convention de Subordination et des autres projets de Documents de Financement, décide d'autoriser la Société à conclure ladite convention à l'effet d'organiser les droits et les rangs respectifs de chacun des créanciers concernés de la Société.

DIX-NEUVIEME DECISION

L'Associé Unique, après avoir pris connaissance des projets de Contrats de *Property Management*, décide d'autoriser la Société à conclure lesdits contrats à l'effet d'administrer le portefeuille d'Actifs.

VINGTIEME DECISION

L'Associé Unique, après avoir pris connaissance du projet de Contrat d'*Asset Management*, décide d'autoriser la Société à conclure ledit contrat à l'effet de gérer les Actifs.

VINGTIEME-ET-UNIEME DECISION

En conséquence des décisions qui précèdent, l'Associé Unique donne tous pouvoirs au Président, avec faculté de délégation, à l'effet de (i) signer l'ensemble des documents visés dans les décisions qui précèdent, et notamment la Convention de Prêt Intragroupe, la Convention de Crédit (y compris les lettres de commission y afférentes), la Convention de Subordination, les Contrats de Couverture, les autres Documents de Financement auxquels la Société doit être partie, les Contrats de *Property Management* et le Contrat d'*Asset Management*, ainsi que tous autres documents nécessaires ou utiles aux opérations envisagées, notamment relatifs à tous mouvements de fonds à opérer, (ii) convenir de toutes modifications à apporter aux projets de documents visés ci-dessus, tels qu'ils ont été soumis à l'Associé Unique, ainsi que (iii) faire toutes déclarations, prendre tous engagements, et plus généralement signer tous actes et pièces, élire domicile, certifier conforme tous documents et faire le nécessaire à l'ensemble des effets ci-dessus.

VINGT-DEUXIEME DECISION

L'Associé Unique confère tous pouvoirs aux porteurs d'un original, de copies ou d'extraits du présent acte à l'effet d'accomplir toutes formalités de publicité, de dépôt et autres qu'il appartiendra.

L'ASSOCIE

LE PRESIDENT



TRP Acquisition III

Représentée par Tikehau Retail Properties III, elle-même représentée par sa société de gestion, Tikehau Investment Management, elle-même représentée par Monsieur Frédéric Jariel



TRP Acquisition III

Représentée par Tikehau Retail Properties III, elle-même représentée par sa société de gestion, Tikehau Investment Management, elle-même représentée par Monsieur Frédéric Jariel



N° de gestion 2015B15797

Extrait Kbis

EXTRAIT D'IMMATRICULATION PRINCIPALE AU REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIÉTÉS
à jour au 5 avril 2017

IDENTIFICATION DE LA PERSONNE MORALE

<i>Immatriculation au RCS, numéro</i>	812 721 991 R.C.S. Paris
<i>Date d'immatriculation</i>	23/07/2015
<i>Dénomination ou raison sociale</i>	TRP ACQUISITION III
<i>Forme juridique</i>	Société par actions simplifiée (Société à associé unique)
<i>Capital social</i>	8 760 000,00 EUROS
<i>Adresse du siège</i>	32 rue de Monceau 75008 Paris
<i>Activités principales</i>	L'acquisition l'administration et la gestion par location de tous immeubles biens ou droits immobiliers notamment de parts ou actions de sociétés immobilières notamment dans le domaine de l'immobilier commercial, la réalisation de toutes activités et la fourniture de toutes prestations connexes.
<i>Durée de la personne morale</i>	Jusqu'au 22/07/2114
<i>Date de clôture de l'exercice social</i>	31 décembre
<i>Date de clôture du 1er exercice social</i>	26/10/2015

GESTION, DIRECTION, ADMINISTRATION, CONTRÔLE, ASSOCIÉS OU MEMBRES

Président

<i>Dénomination</i>	TIKEHAU RETAIL PROPERTIES III
<i>Forme juridique</i>	Société de placement à prépondérance immobilière à capital variable sous la forme SAS
<i>Adresse</i>	32 rue de Monceau 75008 Paris
<i>Immatriculation au RCS, numéro</i>	814 257 424 Paris

Commissaire aux comptes titulaire

<i>Dénomination</i>	PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDIT
<i>Forme juridique</i>	Société anonyme
<i>Adresse</i>	63 rue de Villiers 92200 Neuilly Sur Seine
<i>Immatriculation au RCS, numéro</i>	672 006 483 Nanterre

Commissaire aux comptes suppléant

<i>Nom, prénoms</i>	Georghiou Jean-Christophe
<i>Date et lieu de naissance</i>	Le 04/05/1965 à Grenoble (38)
<i>Nationalité</i>	Française
<i>Domicile personnel ou adresse professionnelle</i>	63 rue de Villiers 92200 Neuilly Sur Seine

RENSEIGNEMENTS RELATIFS A L'ACTIVITE ET A L'ETABLISSEMENT PRINCIPAL

<i>Adresse de l'établissement</i>	32 rue de Monceau 75008 Paris
<i>Activité(s) exercée(s)</i>	L'acquisition l'administration et la gestion par location de tous immeubles biens ou droits immobiliers notamment de parts ou actions de sociétés immobilières notamment dans le domaine de l'immobilier commercial, la réalisation de toutes activités et la fourniture de toutes prestations connexes.
<i>Date de commencement d'activité</i>	12/05/2015
<i>Origine du fonds ou de l'activité</i>	Création
<i>Mode d'exploitation</i>	Exploitation directe

Le Greffier



FIN DE L'EXTRAIT

TRP ACQUISITION III

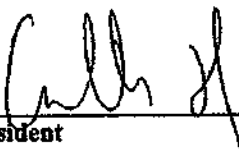
Société par actions simplifiée
au capital de 8.760.000 euros
Siège social: 32, rue de Monceau, 75008 Paris
812 721 991 RCS Paris

Copie Certifiée Conforme


STATUTS

Mis à jour suite aux décisions de l'Associé Unique en date du 30 octobre 2015

Pour copie certifiée conforme



Le Président

TITRE I

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Article 1

Forme de la Société

La Société est constituée sous la forme d'une société par actions simplifiée régie par les lois et règlements en vigueur, notamment les dispositions du Code de commerce, ainsi que par les présents statuts.

A tout moment, la Société pourra devenir pluripersonnelle ou redevenir unipersonnelle sans que la forme sociale n'en soit modifiée.

La Société ne peut procéder à une offre au public de titres financiers ou à l'admission aux négociations sur un marché réglementé de ses actions. Elle peut néanmoins procéder aux offres définies aux 2 et 3 du I et au II de l'article L. 411-2 du Code monétaire et financier.

Article 2

Objet

La Société a pour objet, tant en France qu'à l'étranger:

- l'acquisition, l'administration et la gestion par location de tous immeubles, biens ou droits immobiliers, notamment de parts ou actions de sociétés immobilières, notamment dans le domaine de l'immobilier commercial,
- la réalisation de toutes activités et la fourniture de toutes prestations connexes,
- et, plus généralement, la réalisation de toute opération pouvant se rattacher directement ou indirectement aux activités ci-dessus ou susceptibles d'en favoriser la réalisation.

Article 3

Dénomination

La dénomination de la Société est : « TRP ACQUISITION III ».

Tous les actes et documents émanant de la Société et destinés aux tiers doivent mentionner l'indication de la dénomination sociale, précédée ou suivie immédiatement des mots: "Société par actions simplifiée" ou des initiales: "S.A.S.", de l'énonciation du capital social, ainsi que du lieu et du numéro d'immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés.

Article 4

Siège social

Le siège social de la Société est sis 32, rue de Monceau, 75008 Paris.

Il peut être transféré en tout autre endroit du même département ou d'un département limitrophe par simple décision du président, et en tout autre lieu par décision de l'associé unique.

Article 5

Durée

La Société a une durée de quatre-vingt dix-neuf (99) années à compter du jour de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés, sauf dissolution anticipée ou prorogation.

TITRE II **CAPITAL SOCIAL - ACTIONS**

Article 6 **Formation du capital social**

Toutes les actions d'origine formant le capital initial représentent des apports de numéraire et sont libérées de la totalité de leur valeur nominale ainsi qu'il résulte du certificat de la banque dépositaire des fonds, et constatant le versement effectué par l'associé unique apporteur.

Par acte constatant les décisions de l'associé unique en date du 30 octobre 2015, le capital social a été augmenté d'un montant nominal de huit millions sept cent cinquante mille euros (8.750.000 €), pour être porté de dix mille euros (10.000 €) à huit millions sept cent soixante mille euros (8.760.000 €), par l'émission de huit millions sept cent cinquante mille (8.750.000) actions nouvelles d'une valeur nominale de un (1) euro chacune, émises au prix de dix (10) euros dont neuf (9) euros de prime d'émission, soit un montant global de quatre-vingt-sept millions cinq cent mille euros (87.500.000 €), intégralement souscrit par la société Tikehau Retail Properties III et libéré le jour même; ainsi que cela ressort de l'attestation établie par Maître Jérôme Cantoni, notaire associé de la société civile professionnelle dénommée Wargny Katz & Associés, titulaire d'un office notarial 5 rue Beaujon à Paris (75008), en date du 30 octobre 2015.

Article 7 **Capital social**

Le capital social s'élève à huit millions sept cent soixante mille (8.760.000) euros, divisé en huit millions sept cent soixante mille (8.760.000) actions d'une seule catégorie, d'un montant nominal de un (1) euro chacune, intégralement souscrites par l'associé unique par apport en numéraire et libérées de la totalité de leur valeur nominale.

Article 8 **Forme des actions**

Les actions sont obligatoirement nominatives.

Les actions donnent lieu à une inscription en compte individuel dans les conditions et selon les modalités prévues par les dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

Article 9 **Cession et transmission des actions**

La propriété des actions résulte de leur inscription en compte individuel au nom du titulaire sur les registres tenus à cet effet au siège social.

La cession s'opère, à l'égard des tiers et de la Société, par un ordre de mouvement de compte à compte signé du cédant ou de son mandataire. Le mouvement est mentionné sur les registres.

Les actions sont librement négociables dès l'immatriculation de la Société au Registre du Commerce et des Sociétés. En cas d'augmentation de capital, les actions sont négociables à compter de la réalisation définitive de celle-ci.

La cession ou transmission des actions de l'associé unique est libre. Il en va de même de la cession des droits de souscription en cas d'augmentation de capital en numéraire, ou des droits à attribution d'actions gratuites, en cas d'incorporation au capital de bénéfices, réserves, provisions ou primes, assimilés à la cession des actions gratuites elles-mêmes.

Article 10
Droits attachés aux actions

Outre le droit de vote attribué par la loi à l'associé, chaque action donne droit dans la propriété de l'actif social, dans le partage des bénéfices ou des pertes et dans le boni de liquidation, à une part proportionnelle à la quotité du capital qu'elle représente.

TITRE III
DIRECTION ET CONTRÔLE DE LA SOCIÉTÉ

Article 11
Président et autres dirigeants

I. Président :

(a) La Société est gérée et administrée par un Président, personne physique ou morale, associé ou non de la Société. Lorsqu'une personne morale est nommée Président, les dirigeants de ladite personne morale sont soumis aux mêmes conditions et obligations et encourent les mêmes responsabilités civile et pénale que s'ils étaient Président en leur nom propre, sans préjudice de la responsabilité solidaire de la personne morale qu'ils dirigent.

Le Président est nommé ou renouvelé dans ses fonctions par l'associé unique qui peut le révoquer à tout moment sans qu'un juste motif ne soit nécessaire. La cessation, pour quelque cause que ce soit et quelle qu'en soit la forme, des fonctions de Président, ne lui donnera droit à aucune indemnité de quelque nature que ce soit, sous réserve des dispositions légales applicables.

La durée des fonctions du Président et sa rémunération sont fixées par l'associé unique lors de sa nomination ou de son renouvellement.

Le Président assume sous sa responsabilité la direction générale de la Société et la représente dans ses rapports avec les tiers. Il est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir en toutes circonstances au nom de la Société et prendre toutes décisions relatives à tous actes de gestion et d'administration.

(b) Le Président peut consentir à tout mandataire de son choix toutes délégations de pouvoirs qu'il juge nécessaires, dans la limite de ceux qui lui sont conférés par la loi et les présents statuts.

(c) Le Président est l'organe social auprès duquel les délégués du comité d'entreprise, lorsqu'il en existe, exercent les droits qui leur sont attribués par la loi. A cet effet, le Président de la Société fixera des réunions périodiques avec les délégués du comité d'entreprise, lorsqu'il en existe, dont il déterminera la fréquence et l'objet en fonction des points concernés. Le Président avisera par tous moyens à sa convenance les délégués du comité d'entreprise de la réunion qu'il projettera de tenir.

II. Autres dirigeants :

Sur proposition du Président, un ou plusieurs autres dirigeants, personne physique ou morale, peuvent être nommés et porter le titre de Directeur Général ou de Directeur Général Délégué. Ils peuvent avoir ou non la qualité d'associé ou de salarié. Lorsqu'une personne morale est nommée Directeur Général ou Directeur Général Délégué, les dirigeants de ladite personne morale sont soumis aux mêmes conditions et obligations et encourent les mêmes responsabilités civile et pénale que s'ils étaient Directeur Général ou Directeur Général Délégué en leur nom propre, sans préjudice de la responsabilité solidaire de la personne morale qu'ils dirigent.

Ils sont nommés ou renouvelés dans leurs fonctions par l'associé unique, qui peut les révoquer à tout moment sans qu'un juste motif soit nécessaire.

Dans l'exercice de leurs fonctions, le Directeur Général et le ou les Directeurs Généraux, s'il en existe, disposent, à l'égard des tiers, des mêmes pouvoirs que le Président dans les conditions prévues par la loi. Ils peuvent dans la limite de leurs attributions conférer toute délégation partielle de pouvoirs. Les délégations subsistent lorsqu'ils viennent à cesser leurs fonctions, à moins que leurs successeurs de les révoquent.

Article 12 **Décisions de l'associé unique**

L'associé unique est seul compétent pour prendre les décisions suivantes :

- nomination, révocation du Président et, le cas échéant, du Directeur Général et du ou des Directeurs Généraux Délégués, et fixation de leur rémunération éventuelle ;
- nomination de commissaires aux comptes ;
- approbation des comptes annuels et affectation des résultats ;
- augmentation, amortissement ou réduction de capital ;
- fusion, scission, apport partiel d'actif, transformation, prorogation ou dissolution de la Société ;

et, généralement, toute modification des statuts, sauf disposition contraire des présents statuts.

Lorsque les dispositions légales prévoient l'intervention d'un ou plusieurs commissaire(s) aux comptes préalablement à une décision de l'associé unique, il(s) devra/devront être informé(s) en temps utile pour qu'il(s) puisse(nt) accomplir sa/leur mission.

Le comité d'entreprise est informé en temps utile des projets de décision de l'associé unique afin de lui permettre d'exercer les droits qui lui sont attribués par la loi. Les demandes d'inscription à l'ordre du jour de projets de résolutions par le comité d'entreprise sont adressées au Président par l'un de ses membres mandaté à cet effet, au siège social, par lettre recommandée avec accusé de réception. Le Président en accuse réception et les transmet à l'associé unique qui les approuve ou les rejette.

Les décisions de l'associé unique sont constatées par un procès-verbal. Les procès-verbaux sont retranscrits sur un registre spécial tenu au siège social dans les conditions prévues par le Code de commerce.

TITRE IV **COMMISSAIRES AUX COMPTES - COMPTES SOCIAUX** **AFFECTATION DES RESULTATS**

Article 13 **Commissaires aux comptes**

Le contrôle de la Société est exercé par un ou plusieurs commissaires aux comptes dans les conditions fixées par la loi.

Il est également nommé, dans les conditions prévues par la loi, un ou plusieurs commissaires aux comptes suppléants, appelés à remplacer le ou les titulaires en cas de refus, d'empêchement, de démission ou de décès.

Article 14
Exercice social

Chaque exercice social a une durée de douze mois, du 1^{er} janvier au 31 décembre.

Article 15
Comptes annuels

Il est tenu une comptabilité régulière des opérations sociales conformément à la loi.

A la clôture de chaque exercice, le Président dresse l'inventaire des divers éléments de l'actif et du passif. Il établit le bilan, le compte de résultat et l'annexe conformément aux dispositions du Code de commerce. Il établit un rapport de gestion contenant les indications fixées par la loi.

Tous ces éléments sont mis à la disposition du ou des commissaires aux comptes, s'il y en a, dans les conditions légales et réglementaires en vigueur.

Article 16
Approbation des comptes et affectation des résultats

Les comptes de l'exercice sont approuvés chaque année dans les six (6) mois de la clôture de l'exercice social par l'associé unique qui décide de l'affectation des résultats dans les conditions prévues par la loi.

L'associé unique peut décider, lors de la distribution d'un dividende ou d'un acompte sur dividende, d'une mise en paiement en numéraire, en actions ou en nature. L'associé peut également décider d'accorder le choix pour tout ou partie du dividende mis en distribution le choix entre le paiement du dividende en numéraire ou en actions conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur.

TITRE V
MODIFICATIONS DU CAPITAL SOCIAL

Article 17
Augmentation de capital

Le capital social peut être augmenté soit par émission d'actions nouvelles, soit par majoration du montant nominal des actions existantes.

Les actions nouvelles sont libérées, soit en numéraire, soit par compensation avec des créances liquides et exigibles sur la Société, soit par incorporation de réserves, bénéfices ou primes d'émission, soit par apports en nature, soit par conversion d'obligations, soit par tout autre moyen autorisé par la loi et la réglementation en vigueur. Elles sont émises soit à leur montant nominal, soit à ce montant majoré d'une prime d'émission.

L'associé unique est seul compétent pour décider une augmentation de capital. Il peut déléguer au Président les pouvoirs nécessaires à l'effet de réaliser l'augmentation de capital en une ou plusieurs fois, d'en fixer les modalités, d'en constater la réalisation et de procéder à la modification corrélative des statuts.

En cas d'augmentation de capital en numéraire par l'émission d'actions nouvelles, le propriétaire des actions antérieurement créées a, proportionnellement au montant de ses actions, un droit de préférence à la souscription des actions nouvelles.

Article 18
Réduction de capital

Le capital social peut être réduit, soit par rachat d'actions aux fins d'annulation, soit par réduction de leur nombre ou de leur valeur nominale, soit par échange de titres, soit par remboursement partiel, soit de toute autre manière. L'associé unique est seul compétent pour décider une réduction de capital. Il peut cependant déléguer au Président tous pouvoirs pour la réaliser.

TITRE VI
DISSOLUTION – LIQUIDATION - CONTESTATIONS

Article 19
Dissolution et liquidation

Hors les cas de dissolution prévus par la loi et sauf prorogation régulière, la dissolution de la Société intervient à l'expiration du terme fixé par les statuts ou à la suite d'une décision de l'associé unique.

Lorsque la Société ne comporte qu'un seul associé personne morale, la dissolution, pour quelque cause que ce soit, entraîne, dans les conditions prévues par l'article 1844-5 du Code civil, la transmission universelle du patrimoine social à l'associé unique, sans qu'il y ait lieu à liquidation.

Lorsque la Société comporte plusieurs associés, la dissolution entraîne sa liquidation qui est effectuée conformément aux dispositions du Code de commerce.

L'actif net subsistant après remboursement du nominal des actions est partagé également entre toutes les actions.

Article 20
Attribution de compétence

Toutes les contestations qui peuvent s'élever pendant le cours de la Société ou de la liquidation, entre la Société et l'associé unique concernant l'interprétation ou l'exécution des présents statuts ou généralement au sujet des affaires sociales, sont soumises à la juridiction des tribunaux compétents du lieu du siège social.

TITRE VII
DISPOSITIONS TRANSITOIRES RELATIVES
A LA CONSTITUTION DE LA SOCIETE

Article 21
Nomination du premier Président

Est nommé Président de la Société, pour une durée indéterminée :

Tikehau Capital Advisors, société par actions simplifiée, ayant son siège 32, rue de Monceau, 75008 Paris, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés sous le numéro d'identification unique 480 622 026 RCS Paris.

La société Tikehau Capital Advisors accepte lesdites fonctions et déclare satisfaire à toutes les conditions requises par le Code de commerce pour l'exercice de ce mandat.

TRP Acquisition III
Société par actions simplifiée
au capital de 10 000 euros
Siège social: 32, rue de Monceau, 75008 Paris
812 721 991 RCS Paris

Copie Certifiée Conforme

PROCES-VERBAL DES DECISIONS
DE L'ASSOCIE UNIQUE EN DATE DU 26 OCTOBRE 2015

L'an deux mille quinze,

Le 26 octobre,

Au siège social,

La société **TIKEHAU RETAIL PROPERTIES III**, Société de placement à prépondérance immobilière à capital variable sous forme de SAS, ayant son siège 32, rue de Monceau, 75008 Paris, immatriculée au registre du commerce et des sociétés sous le numéro d'identification unique 814 257 424 RCS Paris, représentée par son Président, la société Tikehau Investment Management (491 909 446 RCS Paris), elle-même représentée par son Directeur Général, Monsieur Guillaume Arnaud.

Associé Unique, propriétaire de la totalité des 10.000 actions composant le capital de la société TRP Acquisition III, désignée en tête des présentes (ci-après : la "Société")

A pris les décisions suivantes conformément à l'article 12 des statuts de la Société :

- Modification de la date de clôture de l'exercice social et modification corrélative de l'article 14 des statuts ;
- Nomination d'un nouveau Président ; fixation de ses pouvoirs et de sa rémunération ; et
- Pouvoirs en vue des formalités.

PREMIERE DECISION

(Modification de la date de clôture de l'exercice social et modification corrélative de l'article 14 des statuts)

L'Associé Unique, statuant aux conditions de l'article 12 des statuts,

Décide de modifier la date de clôture de l'exercice social actuellement fixée au 31 décembre de chaque année et de la fixer désormais au 26 octobre de chaque année avec effet immédiat. En conséquence, l'exercice en cours ouvert le 23 juillet 2015 se clôturera le 26 octobre 2015.

Décide de modifier corrélativement l'article 14 (« Exercice social ») des statuts qui sera désormais rédigé comme suit :

" ARTICLE 14 - Exercice social

Le premier exercice social s'étend de la date d'immatriculation de la Société au 26 octobre 2015. Chaque exercice social suivant aura une durée de douze mois, du 27 octobre de chaque année au 26 octobre de l'année suivante."

DEUXIEME DECISION

(Nomination d'un nouveau Président)

L'Associé Unique, statuant aux conditions de l'article 12 des statuts,

Après avoir pris acte de la démission ce jour de la société Tikehau Capital Advisors de ses fonctions de Président,

Décide de nommer en qualité de nouveau Président, pour une durée illimitée, à compter de ce jour :

La société Tikehau Retail Properties III
SPPICAV sous forme de SAS, dont le siège social est situé au 32, rue de Monceau, 75008 Paris
Immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés sous le numéro d'identification unique
814 257 424 RCS Paris,
Représentée par son Président, la société Tikehau Investment Management (491 909 446 RCS
Paris),
Elle-même représentée par son Directeur Général, Monsieur Guillaume Arnaud

Tikehau Retail Properties III exercera ses pouvoirs conformément à la loi et aux dispositions des statuts de la Société.

Tikehau Retail Properties III accepte les fonctions qui viennent de lui être confiées et confirme n'être frappée par aucune interdiction ou incompatibilité l'empêchant d'exercer ces fonctions.

Décide que la société Tikehau Retail Properties III ne sera pas rémunérée au titre de ses fonctions de Président de la Société, mais aura droit, sur présentation des justificatifs correspondants, au remboursement des frais de représentation et de déplacement exposés dans le cadre de son mandat.

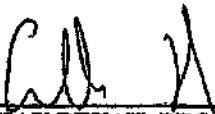
TROISIEME DECISION

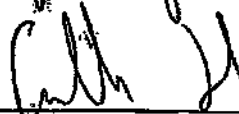
(Pouvoirs pour l'accomplissement des formalités)

L'Associé Unique, statuant aux conditions de l'article 12 des statuts,

Donne tous pouvoirs au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal de la présente assemblée pour accomplir toutes formalités de dépôt, de publicité et autres qu'il appartiendra.

De tout ce que dessus, il a été dressé le présent procès-verbal qui, après lecture, a été signé par l'Associé Unique


TIKEHAU RETAIL PROPERTIES III, Associé Unique,
Représentée par son Président, la société TIKEHAU INVESTMENT MANAGEMENT,
Elle-même représentée par son Directeur Général, Monsieur Guillaume Arnaud

Bon pour acceptation des fonctions de
 Président
TIKEHAU RETAIL PROPERTIES III
"Bon pour acceptation des fonctions de Président"



N° de gestion 2015B21644

Extrait Kbis

EXTRAIT D'IMMATRICULATION PRINCIPALE AU REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIÉTÉS
à jour au 5 avril 2017

IDENTIFICATION DE LA PERSONNE MORALE

<i>Immatriculation au RCS, numéro</i>	814 257 424 R.C.S. Paris
<i>Date d'immatriculation</i>	21/10/2015
<i>Dénomination ou raison sociale</i>	TIKEHAU RETAIL PROPERTIES III
<i>Forme juridique</i>	Société de placement à prépondérance immobilière à capital variable sous la forme SAS
<i>Capital social</i>	10 000,00 EUROS
<i>Adresse du siège</i>	32 rue de Monceau 75008 Paris
<i>Activités principales</i>	Location de terrains et autres biens immobiliers
<i>Durée de la personne morale</i>	Jusqu'au 20/10/2025
<i>Date de clôture de l'exercice social</i>	31 décembre
<i>Date de clôture du 1er exercice social</i>	31/12/2015

GESTION, DIRECTION, ADMINISTRATION, CONTRÔLE, ASSOCIÉS OU MEMBRES

Président

<i>Dénomination</i>	TIKEHAU INVESTMENT MANAGEMENT
<i>Forme juridique</i>	Société par actions simplifiée
<i>Adresse</i>	32 rue de Monceau 75008 Paris
<i>Immatriculation au RCS, numéro</i>	491 909 446 Paris
<i>Représentant permanent</i>	
<i>Nom, prénoms</i>	Arnaud Guillaume
<i>Date et lieu de naissance</i>	Le 23/04/1974 à Paris 14ème (75)
<i>Nationalité</i>	Française
<i>Domicile personnel</i>	23 rue Alphand 75013 Paris

Commissaire aux comptes

<i>Dénomination</i>	PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDIT
<i>Forme juridique</i>	Société anonyme
<i>Adresse</i>	63 rue de Villiers 92200 Neuilly-sur-Seine
<i>Immatriculation au RCS, numéro</i>	672 006 483 Nanterre

RENSEIGNEMENTS RELATIFS À L'ACTIVITÉ ET À L'ÉTABLISSEMENT PRINCIPAL

<i>Adresse de l'établissement</i>	32 rue de Monceau 75008 Paris
<i>Activité(s) exercée(s)</i>	Location de terrains et autres biens immobiliers
<i>Date de commencement d'activité</i>	14/10/2015
<i>Origine du fonds ou de l'activité</i>	Création
<i>Mode d'exploitation</i>	Exploitation directe

Le Greffier



FIN DE L'EXTRAIT

SPPICAV Tikehan Retail Properties III
Société professionnelle de placement à prépondérance immobilière à capital variable
Siège social : 32 rue de Monceau - 75008 Paris

STATUTS

SPPICAV Tikehau Retail Properties III
Société professionnelle de placement à prépondérance immobilière à capital variable
Siège social : 32 rue de Monceau 75008 Paris

Sauf définition contraire au sein des présentes, les termes commençant par une majuscule et déjà définis dans l'Annexe au Prospectus de la SPPICAV ont le même sens dans les présents statuts.

TITRE 1

FORME, OBJET, DENOMINATION, SIEGE SOCIAL, DUREE DE LA SOCIETE

ARTICLE 1 - FORME

Il est formé entre les détenteurs d'actions émises à ce jour et de celles qui le seront ultérieurement une Société Professionnelle de Placement à Prépondérance Immobilière à Capital Variable (SPPICAV) sous forme de société par actions simplifiée régie notamment par les dispositions du code de commerce relatives aux sociétés commerciales (Livre II - Titre II - Chapitres V, VI et VII), du code monétaire et financier (Livre II - Titre I - Chapitre IV), leurs textes d'application et les textes subséquents, par les présents statuts et le Prospectus.

ARTICLE 2 - OBJET

La SPPICAV a pour objet l'investissement dans des immeubles qu'elle donne en location ou qu'elle fait construire exclusivement en vue de leur location, qu'elle détient indirectement, toutes opérations nécessaires à leur usage ou à leur revente, la réalisation de travaux de toute nature dans ces immeubles, notamment les opérations afférentes à leur construction, leur rénovation et leur réhabilitation en vue de leur location, avec faculté de recourir à l'endettement, et accessoirement la gestion d'instruments financiers et de dépôts, dans les conditions prévues par la loi et la réglementation et détaillées dans le Prospectus de la SPPICAV.

Dans le cadre des emprunts ou des instruments financiers à terme conclus de gré à gré en vue de couvrir la hausse des taux de financement souscrits par la SPPICAV, cette dernière pourra consentir toute sûreté réelle sur ses actifs, et notamment les revenus présents ou futurs et les droits de créances lui appartenant. La SPPICAV pourra également consentir des sûretés réelles ou personnelles en garantie des emprunts ou instruments financiers à terme conclus de gré à gré en vue de couvrir la hausse des taux de financement souscrits par ses filiales visées au 2° et 3° du I de l'article L. 214-36 du Code monétaire et financier.

Les Actifs Immobiliers ne peuvent être acquis exclusivement en vue de leur revente.

ARTICLE 3 - DENOMINATION

La société a pour dénomination Tikehau Retail Properties III (ci-après la "SPPICAV").

Cette dénomination sera suivie de la mention "Société Professionnelle de Placement à Prépondérance Immobilière à Capital Variable" accompagnée ou non du terme "SPPICAV".

ARTICLE 4 - SIEGE SOCIAL

Le siège social est fixé au 32 rue de Monceau - 75008 Paris - FRANCE.

Il peut être transféré dans tout autre endroit en vertu d'une décision collective des Associés.

ARTICLE 5 - DUREE

La durée de la SPPICAV est fixée à dix (10) années à compter du jour de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés, sauf dans les cas de prorogation ou de dissolution anticipée prévus aux présents statuts.

TITRE 2

CAPITAL INITIAL, VARIATIONS DU CAPITAL, CARACTERISTIQUES DES ACTIONS

ARTICLE 6 - CAPITAL SOCIAL INITIAL - ACTIONS - DECIMALISATION

Le capital initial de la société s'élève à la somme de dix mille euros, soit une action d'une valeur nominale de dix mille euros.

A compter du premier calcul de la Valeur Liquidative de la SPPICAV conformément à son Prospectus, le capital social sera divisé en actions d'une valeur nominale de dix mille (10 000) euros (ci-après les "Actions").

Les Actions pourront faire l'objet de regroupement ou de division par décision de la collectivité des Associés.

Les caractéristiques des différentes catégories d'Actions (Actions de catégorie A et E) et leurs conditions d'accès sont précisées dans le Prospectus de la SPPICAV et les présents statuts.

Les différentes catégories d'Actions pourront supporter des frais de gestion différents.

Les Actions seront fractionnées en cent-millièmes dénommées fractions d'Actions. La collectivité des Associés pourra décider de modifier ce fractionnement et que les Actions soient fractionnées, en dixièmes, centièmes, millièmes ou dix millièmes ou qu'elles ne soient plus fractionnées.

Les dispositions des statuts réglant l'émission et le rachat d'Actions sont applicables aux fractions d'Actions dont la valeur sera toujours proportionnelle à celle de l'action qu'elles représentent. Toutes les autres dispositions des statuts relatives aux Actions s'appliquent aux fractions d'Actions sans qu'il soit nécessaire de le spécifier, sauf lorsqu'il en est disposé autrement.

ARTICLE 7 - VARIATIONS DU CAPITAL SOCIAL

Le montant du capital est susceptible de modification, résultant notamment de l'émission par la SPPICAV de nouvelles Actions et de diminutions consécutives au rachat d'Actions par la société aux Associés qui en font la demande. Il sera à tout moment égal à la valeur de l'actif net de la SPPICAV, déduction faite des sommes distribuables définies à l'article 23 ci-dessous.

ARTICLE 8 - EMISSIONS, RACHATS DES ACTIONS

8.1 Emissions d'Actions

Les Actions de la SPPICAV sont réservées aux Associés tels que définis dans le Prospectus, qui devront justifier de leur qualité lors de la souscription d'Actions de la SPPICAV.

La souscription et l'acquisition d'Actions sont soumises aux restrictions figurant dans le Prospectus de la SPPICAV.

Les Actions de la SPPICAV sont émises à tout moment à la demande des Associés, dans les conditions et selon les modalités définies dans le Prospectus de la SPPICAV, sur la base de leur valeur liquidative augmentée, le cas échéant, des commissions de souscription.

Toute souscription d'actions nouvelles doit, à peine de nullité, être entièrement libérée et les Actions émises portent même jouissance que les Actions existant le jour de l'émission.

Toutefois, conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur, il sera défini une Période de Souscription et la SPPICAV pourra cesser d'émettre des Actions dans les situations décrites dans le Prospectus.

La SPPICAV a la possibilité de prévoir un montant minimum de souscription selon les modalités prévues dans le Prospectus.

8.2 Rachat des Actions

Aucun rachat d'Actions ne peut intervenir pendant une période de sept (7) ans suivant la date de constitution de la SPPICAV (la « Période de Blocage »).

Sous réserve des dispositions du présent article et à l'issue de la Période de Blocage, les Actions sont rachetées à tout moment à la demande des Associés, dans les conditions et selon les modalités définies dans le Prospectus, sur la base de leur Valeur Liquidative diminuée, le cas échéant, des commissions de rachat.

En outre, à l'issue de la Période de Blocage et pendant une durée de trois (3) ans à compter de la fin de la Période de Blocage, lorsque les demandes de rachat d'Actions sont supérieures à 0,1% du Nombre Total d'Actions de la SPPICAV, calculé sur la base de la Valeur Liquidative suivante, les demandes de rachat des Actions de la SPPICAV pourront ne pas être exécutées par la Société de Gestion pour la fraction des ordres de rachat qui excède au total 0,1% du Nombre Total d'Actions de la SPPICAV. La fraction de l'ordre de rachat non exécutée sera reportée à la prochaine Valeur Liquidative et représentée dans les mêmes conditions que précédemment. Chaque demande de rachat des Associés sera traitée proportionnellement au nombre d'Actions dont le rachat est demandé. L'Associé de la SPPICAV ayant demandé le rachat de ses Actions, et dont le rachat est suspendu conformément aux stipulations qui précèdent, sera informé par la Société de Gestion par courrier recommandé avec accusé de réception de

l'exécution partielle de son ordre ainsi que des motifs la justifiant et des conditions d'exécution ci-dessous.

Conformément au Prospectus, le paiement du prix de rachat est effectué dans le délai maximum de six (6) mois maximum à compter de la demande de rachat, sous réserve des exceptions prévues ci-après.

Conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur, le rachat par la SPPICAV de ses Actions peut être suspendu à titre provisoire par la Société de Gestion dans des situations objectives décrites dans le Prospectus.

Conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur, le rachat par la SPPICAV de ses Actions peut être suspendu, à titre provisoire, par le Président quand des circonstances exceptionnelles l'exigent et si l'intérêt de l'ensemble des Associés le commande.

Au surplus, conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur, la Société de Gestion peut décider de suspendre le rachat des Actions de la SPPICAV dans les situations objectives décrites dans le Prospectus et notamment pour toute demande de rachat d'un nombre d'Actions supérieur à 0,1 % du Nombre Total d'Actions en circulation de la SPPICAV.

ARTICLE 10 - FORME DES ACTIONS

Les Actions revêtiront la forme au nominatif pur.

Les droits des titulaires seront représentés par une inscription en compte à leur nom chez l'émetteur.

ARTICLE 11 - CALCUL DE LA VALEUR LIQUIDATIVE

Conformément à l'article R.422-187 du Règlement générale de l'AMF, la valeur liquidative de chaque catégorie d'actions est obtenue en divisant la quote-part de l'actif net de la SPPICAV correspondant à la catégorie d'actions concernée par le nombre d'actions de cette catégorie.

Pour les besoins de ce calcul, la quote-part de l'actif net de la SPPICAV revenant à une catégorie d'actions donnée sera égale à la quote-part des Distributions qui reviendrait à ladite catégorie d'actions par application de la clause d'allocation des Distributions visée à l'Article 23, dans l'hypothèse d'une cession des actifs immobiliers de la SPPICAV à la date d'établissement de la Valeur Liquidative concernée, moyennant un prix égal à la valeur desdits actifs immobilier utilisée pour le calcul de cette Valeur Liquidative, suivie de la distribution aux Associés du produit net d'une telle cession après apurement du passif de la SPPICAV.

ARTICLE 12 - DROITS ET OBLIGATIONS ATTACHES AUX ACTIONS

Chaque Action donne droit, dans la propriété de l'actif social et dans le partage des bénéfices, à une part proportionnelle à la fraction du capital qu'elle représente.

Les droits et obligations attachés à l'action suivent le titre, dans quelque main qu'il passe.

Chaque fois qu'il est nécessaire de posséder plusieurs actions pour exercer un droit quelconque et notamment, en cas d'échange ou de regroupement, les propriétaires d'Actions isolées, ou en nombre inférieur à celui requis, ne peuvent exercer ces droits qu'à la condition de faire leur affaire personnelle du groupement, et éventuellement de l'achat ou de la vente d'Actions nécessaires.

ARTICLE 13 - INDIVISIBILITE DES ACTIONS

12

Tous les détenteurs indivis d'une Action ou les ayants droit sont tenus de se faire représenter auprès de la SPPICAV par une seule et même personne nommée d'un commun accord entre eux, ou à défaut par le Président du Tribunal de Commerce du lieu du siège social.

Le droit de vote attaché à l'Action appartient à l'usufruitier dans les assemblées générales ordinaires et au nu-propriétaire dans les assemblées générales extraordinaires. Cependant, les titulaires d'Actions dont la propriété est démembrée peuvent convenir entre eux de toute autre répartition pour l'exercice du droit de vote aux assemblées générales. En ce cas, ils devront porter leur convention à la connaissance de la SPPICAV par lettre recommandée adressée au siège social, la SPPICAV étant tenue de respecter cette convention pour toute assemblée qui se réunirait après l'expiration d'un délai d'un mois suivant l'envoi de la lettre recommandée, le cachet de La Poste faisant foi de la date d'expédition.

Nonobstant les dispositions ci-dessus, le nu-propriétaire a le droit de participer à toutes les assemblées collectives.

Au cas où le fractionnement d'Actions a été retenu, conformément aux dispositions des présents statuts, les propriétaires de fractions d'Actions peuvent se regrouper. Ils doivent, en ce cas, se faire représenter dans les conditions prévues à l'alinéa précédent, par une seule et même personne qui exercera, pour chaque groupe, les droits attachés à la propriété d'une Action entière.

TITRE 3

DIRECTION ET SUPERVISION DE LA SOCIETE

ARTICLE 14 - SOCIETE DE GESTION

La société Tikehau Investment Management (TIM), société de gestion de portefeuille dûment agréée par l'Autorité de marchés financiers le 19 janvier 2007 sous le numéro GP-07000006, dont le siège social est sis 32 rue de Monceau - 75008 Paris est désignée comme société de gestion nommée statutairement sans limitation de durée:

La Société de Gestion centralise les souscriptions et s'assure que les souscripteurs sont des Associés répondant aux critères fixés dans le Prospectus et qu'ils ont déclaré avoir été informés de ce que la SPPICAV est soumise aux dispositions applicables aux organismes professionnels de placement collectif immobilier.

ARTICLE 15 - PRESIDENT

La présidence de la SPPICAV est assumée sous sa responsabilité par la Société de Gestion.

La Société de Gestion désigne un représentant permanent soumis aux mêmes conditions et obligations et encourant les mêmes responsabilités que s'il exerçait en son nom propre la présidence, sans préjudice de la responsabilité solidaire de la Société de Gestion qu'il représente.

Lorsqu'elle met fin aux fonctions de son représentant, la Société de Gestion est tenue de pourvoir en même temps à son remplacement.

Le président a les pouvoirs les plus étendus pour agir en toutes circonstances au nom de la SPPICAV.

Il exerce ses pouvoirs dans la limite de l'objet social et sous réserve de ceux que la loi et les présents Statuts attribuent expressément aux Associés.

Le président pourra démissionner de ses fonctions pour justes motifs.

7 A

Le président est révocable à tout moment par les Associés.

ARTICLE 16 - DEPOSITAIRE

Le dépositaire est désigné par le président.

Le dépositaire assure les missions qui lui incombent en application des lois et règlements en vigueur ainsi que celles qui lui ont été contractuellement confiées par la Société de Gestion. Il doit notamment s'assurer de la régularité des décisions de la Société de Gestion. Il doit, le cas échéant, prendre toutes mesures conservatoires qu'il juge utiles. En cas de litige avec la Société de Gestion, il en informe l'Autorité des marchés financiers.

ARTICLE 17 - LE PROSPECTUS

La SPPICAV a établi un Prospectus conforme aux dispositions du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers, qui a été approuvé par l'Autorité des marchés financiers.

Le président a tous pouvoirs pour y apporter, éventuellement, toutes modifications propres à assurer la bonne gestion de la SPPICAV, le tout dans le cadre des dispositions législatives et réglementaires propres aux SPPICAV.

TITRE 4

COMMISSAIRE AUX COMPTES

ARTICLE 18 - NOMINATION - POUVOIRS - REMUNERATION

Le commissaire aux comptes est désigné pour six exercices par le président après accord de l'Autorité des Marchés Financiers, parmi les personnes habilitées à exercer ces fonctions dans les sociétés commerciales.

Il certifie la régularité et la sincérité des comptes.

Il peut être renouvelé dans ses fonctions.

Les évaluations des actifs et la détermination des parités d'échange dans les opérations de transformation, fusion ou scission sont effectuées sous le contrôle du commissaire aux comptes.

Le commissaire aux comptes est tenu de signaler dans les meilleurs délais à l'Autorité des marchés financiers tout fait ou toute décision concernant l'organisme de placement collectif immobilier dont il a eu connaissance dans l'exercice de sa mission, de nature :

1° A constituer une violation des dispositions législatives ou réglementaires applicables à cet organisme et susceptible d'avoir des effets significatifs sur la situation financière, le résultat ou le patrimoine ;

2° A porter atteinte aux conditions ou à la continuité de son exploitation ;

3° A entraîner l'émission de réserves ou le refus de la certification des comptes.

Il apprécie tout apport en nature sous sa responsabilité.

Les honoraires du commissaire aux comptes sont fixés d'un commun accord entre celui-ci et le Président de la SPPICAV au vu d'un programme de travail précisant les diligences estimées nécessaires.

Le commissaire aux comptes atteste les situations qui servent de base à la distribution d'acomptes.

Le président peut désigner un ou deux commissaires aux comptes suppléants dans les mêmes conditions que celles relatives aux commissaires aux comptes titulaires.

TITRE 5

DECISIONS COLLECTIVES DES ASSOCIES

ARTICLE 19 - DOMAINES RESERVES A LA COLLECTIVITE DES ASSOCIES

Les actes et opérations ci-après limitativement listés relèvent de la compétence des Associés :

- (a) approbation des comptes annuels, affectation des résultats et distribution de dividendes ;
- (b) transformation de la SPPICAV en une société d'une autre forme ;
- (c) transfert du siège social ;
- (d) fractionnement des Actions ;
- (e) nomination et révocation du Président de la Société de Gestion ;
- (f) fusion, scission ou dissolution ;
- (g) augmentation, amortissement ou réduction du capital social ;
- (h) augmentation des engagements des Associés ;
- (i) toute modification de l'une des dispositions des Statuts.

ARTICLE 20 - MODE D'ADOPTION DES DECISIONS COLLECTIVES

Les décisions collectives des Associés sont prises, au choix de l'auteur de la convocation, en assemblées ou par correspondance. Tous moyens de communication, en ce compris le téléphone, la télécopie ou la visioconférence peuvent être utilisés dans l'expression des décisions, qui doivent être actées par écrit, sous réserve de l'accord unanime des Associés présents ou représentés.

Les décisions collectives des Associés sont prises à l'initiative du président ou d'un ou plusieurs Associés détenant, seul ou à plusieurs, au moins 25% du capital de la SPPICAV.

Les réunions ont lieu, soit au siège social, soit dans un autre lieu précisé dans l'avis de convocation.

Un Associé peut se faire représenter par un autre Associé ou voter par correspondance, lequel vote devant être exprimé par tout moyen écrit préalablement à la tenue des décisions collectives.

Les assemblées générales sont présidées par le Président. En leur absence, l'assemblée élit elle-même son président.

• /a

Sous réserve des dispositions légales impératives, les décisions collectives des Associés sont prises à la majorité simple des droits de vote dont disposent les Associés présents ou représentés, à l'exception des décisions visées aux alinéas (b), (e) et (f) qui ne pourront être prises qu'à la majorité des deux tiers, en nombre de voix, des Associés présents ou représentés.

Lorsque la SPPICAV ne comprend qu'un seul Associé, celui-ci exerce les pouvoirs dévolus par la loi et les présents Statuts à la collectivité des Associés. L'Associé se prononce alors sous la forme de décisions unilatérales enregistrées dans un registre coté et paraphé de la même façon que les procès-verbaux de décisions collectives.

ARTICLE 21 - DROIT DE COMMUNICATION DES ASSOCIÉS

Tout Associé peut, à toute époque de l'année et en particulier préalablement à une décision collective des Associés, venir consulter et prendre copie aux frais de la SPPICAV, au siège social ou au lieu de la direction administrative de la SPPICAV, les documents suivants concernant les trois derniers exercices de la SPPICAV :

- l'inventaire des éléments actifs et passifs du patrimoine de la SPPICAV,
- les comptes (bilan, compte de résultat, annexe) de la SPPICAV,
- les rapports du Président,
- les rapports du (ou des) commissaire(s) aux comptes de la SPPICAV,
- le registre des décisions de la collectivité des Associés ou de l'Associé Unique de la SPPICAV,
- le registre des décisions de l'Associé unique ou de la collectivité des Associés, en cas de pluralité d'Associés,
- le cas échéant, les rapports du (ou des) commissaire(s) aux comptes portant sur un projet de décision de la collectivité des Associés ou de l'Associé Unique,
- les conventions réglementées visées à l'article L. 227-10 du Code de commerce.

L'Associé exerçant son droit de communication peut, à ses frais, se faire assister par un expert de son choix.

L'Associé exerçant son droit de communication peut également demander qu'une copie de ces documents lui soient envoyés aux frais de la SPPICAV.

TITRE 6

COMPTES ANNUELS

ARTICLE 22 - EXERCICE SOCIAL - COMPTABILITE

L'année sociale commence le 1^{er} janvier et se termine le 31 décembre de chaque année.

Par exception, le premier exercice social comprendra toutes les opérations effectuées depuis la date de création de la SPPICAV jusqu'au 31 décembre 2015.

La SPPICAV tient sa comptabilité en euros.

ARTICLE 23 - MODALITES D'AFFECTATION DU RESULTAT ET DES SOMMES DISTRIBUABLES

Le président arrête le résultat net de l'exercice qui, conformément aux dispositions de la loi, est égal à la somme :

1. des produits relatifs aux actifs immobiliers, diminués du montant des frais et charges y afférent ;
2. des produits et rémunérations dégagés par la gestion des autres actifs diminués du montant des frais et charges y afférent ;
3. des autres produits, diminués des frais de gestion et des autres frais et charges, qui peuvent être directement rattachés aux actifs mentionnés aux 1° et 2° ci-dessus.

Les sommes distribuables au titre d'un exercice sont constituées, conformément à la loi, par :

- le résultat net de l'exercice augmenté du report à nouveau, majoré ou diminué du solde des comptes de régularisation ;
- les plus-values réalisées lors de la cession de certains actifs de la SPPICAV déterminés par la loi. Ces plus-values sont celles réalisées au cours de l'exercice nettes de frais et diminuées des moins-values nettes de frais réalisées sur ces mêmes actifs au cours du même exercice, augmentées des plus-values nettes de même nature réalisées au cours d'exercices antérieurs n'ayant pas fait l'objet d'une distribution et majorées ou diminuées du solde des comptes de régularisation.

La SPPICAV est soumise à l'obligation de distribuer annuellement une fraction de ses bénéfices, dans les conditions prévues par la loi et la réglementation en vigueur.

Des acomptes sur dividendes peuvent être mis en distribution en cours d'exercice sur décisions du Président et dans la limite des revenus nets comptabilisés à la date de la décision.

La mise en paiement des sommes distribuables par catégorie d'actions est effectuée conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

Comme le permet l'article L. 214-61-1 du Code monétaire et financier, les Actions donneront lieu à des droits différents sur l'actif net et les produits de la SPPICAV dans les conditions prévues au présent Article 23.

D'une part, à chaque fois qu'une Distribution doit être effectuée par la SPPICAV, la quote-part de la Distribution revenant à chaque catégorie d'Actions sera déterminée de façon à affecter à chaque catégorie d'Actions le niveau de frais de fonctionnement et de gestion indiqué au Prospectus.

Le montant de chaque Distribution effectuée par l'OPCI (le "Montant Distribué") sera réparti entre les Associés selon les modalités et l'ordre de priorité suivants :

- (a) en premier lieu, il sera calculé un montant (le "Montant Brut de Frais") correspondant au Montant Distribué augmenté de l'ensemble des frais de fonctionnement et de gestion supportés par la Société depuis la dernière Distribution (les "Frais") ;
- (b) en deuxième lieu, ce Montant Brut de Frais sera réparti entre Actions A d'une part, et Actions E d'autre part, au pro-rata de la quote-part du capital de la Société représenté par les Actions de ces catégories ;

(c) en troisième lieu :

- (i) la quote-part du Montant Brut de Frais revenant aux Actions E conformément à la répartition indiquée au paragraphe (b) ci-dessus sera diminuée du montant des Frais afférents aux Actions E ; le solde ainsi obtenu, s'il est positif, sera réparti entre les Associés détenant des Actions E, au prorata du nombre d'Actions E que chacun d'entre eux détient ;
- (ii) la quote-part du Montant Brut de Frais revenant aux Actions A conformément à la répartition indiquée au paragraphe (b) ci-dessus sera diminuée du montant des Frais afférents aux Actions A ; le solde ainsi obtenu, s'il est positif, sera réparti entre les Associés titulaires d'Actions A, au prorata du nombre d'Actions A détenu par chacun d'entre eux.

TITRE 7

PROROGATION - DISSOLUTION - LIQUIDATION

ARTICLE 24 - PROROGATION OU DISSOLUTION ANTICIPEE

La collectivité des Associés peut, à toute époque et pour quelque cause que ce soit, statuer sur la prorogation ou la dissolution anticipée ou la liquidation de la SPPICAV. En particulier, il est précisé que la cession par la SPPICAV de la totalité ou quasi-totalité de ses actifs avant l'échéance du terme prévu à l'Article 5 des présents Statuts est une cause de mise en dissolution anticipée de la SPPICAV et devra, par conséquent, avoir été décidée de manière préalable par la collectivité des Associés.

La prorogation de la SPPICAV est décidée à l'unanimité de tous les Associés.

L'émission d'actions nouvelles et le rachat par la SPPICAV d'Actions aux Associés qui en font la demande cessent le jour de la publication de l'avis de convocation de l'assemblée des Associés à laquelle sont proposées la dissolution anticipée et la liquidation de la SPPICAV, ou à l'expiration de la durée statutaire de la SPPICAV.

ARTICLE 25 - LIQUIDATION

A l'expiration du terme fixé par les Statuts ou en cas de survenance d'un cas de liquidation prévu par la loi et les règlements applicables en la matière le Prospectus de la SPPICAV, ou encore en cas de résolution décidant une dissolution anticipée, la collectivité des associés règle le mode de liquidation de la SPPICAV.

La Société de Gestion assume les fonctions de liquidateur. Le liquidateur représente la SPPICAV. Il est habilité à payer les créanciers et à répartir le solde disponible entre Associés.

Le commissaire aux comptes évalue le montant des actifs et établit un rapport sur les conditions de la liquidation et les opérations intervenues depuis la clôture de l'exercice précédent. Ce rapport est mis à la disposition des Associés et transmis à l'AMF.

Le liquidateur peut, en vertu d'une décision de la collectivité des Associés, faire l'apport à une autre société de tout ou partie des biens, droits et obligations de la SPPICAV dissoute, ou décider la cession à une société ou à toute autre personne de ses biens, droits et obligations.

Le produit net de la liquidation, après le règlement du passif, est réparti en espèces, ou en titres, entre les Associés selon les modalités et l'ordre de priorité indiqué à l'Article 23.

La collectivité des Associés conserve pendant la liquidation de la SPPICAV les mêmes attributions qu'au cours de la vie de la SPPICAV ; elle a notamment, le pouvoir d'approuver les comptes de la liquidation et de donner quitus au liquidateur.

TITRE 8

CONTESTATIONS

ARTICLE 26 - COMPETENCE - ELECTION DE DOMICILE

Toutes contestations qui peuvent s'élever pendant le cours de la vie de la SPPICAV ou de sa liquidation soit entre les Associés et la SPPICAV, soit entre les Associés eux-mêmes, au sujet des affaires sociales, sont jugées conformément à la loi et soumises à la juridiction des tribunaux compétents.

TITRE 9

ANNEXE

ARTICLE 27 – ANNEXE

27.1 Premier Président

Est nommé comme Président pour une durée indéterminée la Société Tikehau Investment Management (TIM), société de gestion de portefeuille dûment agréée par l'Autorité de marchés financiers le 19 janvier 2007 sous le numéro GP-07000006, dont le siège social est sis 32 rue de Monceau - 75008 Paris, représentée par Guillaume Arnaud, né le 23 avril 1974 à Paris.

27.2 Premier commissaire aux comptes

Le premier commissaire aux comptes, désigné pour une durée de six (6) exercices expirant à la date de l'assemblée générale statuant sur les comptes de l'année civile 2020 est :

PWC

Siège social : 63 rue de Villiers, 92208 Neuilly-sur-Seine FRANCE,

Signataire : Jean-Baptiste Deschryver

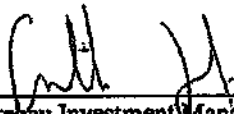
27.3 Reprise des engagements accomplis pour le compte de la SPPICAV en formation

Possibilité de reprise des actes accomplis par les fondateurs avant la constitution de la société.

Fait à Paris,

Le 14 octobre 2015

En trois (3) exemplaires,


Tikehau Investment Management
Monsieur Guillaume Arnaud

ANNEXE I

ETAT DES ACTES ACCOMPLIS POUR LE COMPTE DE LA SOCIETE AVANT LA SIGNATURE DES STATUTS

Signature d'un contrat de domiciliation,

Ouverture d'un compte bancaire auprès de la Société Générale pour le dépôt des fonds constituant le capital social,

Signature d'une convention avec la société Cushman & Wakefield Expertise SAS le 24 juillet 2015.

Fait à Paris, le *16 octobre 2015*



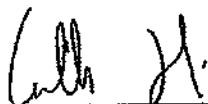
Tikehau Investment Management
Monsieur Guillaume Arnaud

ANNEXE II

ENGAGEMENTS DEVANT ETRE PRIS ENTRE LA SIGNATURE DES
STATUTS ET L'IMMATRICULATION DE LA SOCIETE
AU REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIETES

NEANT

Fait à Paris, le *24 octobre 2015*



Tikehau Investment Management
Monsieur Guillaume Arnaud

Extrait Kbis

EXTRAIT D'IMMATRICULATION PRINCIPALE AU REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIÉTÉS

à jour au 22 mai 2017

IDENTIFICATION DE LA PERSONNE MORALE

<i>Immatriculation au RCS, numéro</i>	491 909 446 R.C.S. Paris
<i>Date d'immatriculation</i>	20/09/2006
<i>Dénomination ou raison sociale</i>	TIKEHAU INVESTMENT MANAGEMENT
<i>Forme juridique</i>	Société par actions simplifiée
<i>Capital social</i>	2 528 900,00 EUROS
<i>Adresse du siège</i>	32 rue de Monceau 75008 Paris
<i>Activités principales</i>	La réalisation d'études, la prestation de services et la fourniture de conseils dans le domaine des investissements, notamment en instruments financiers et autres placements financiers courtage en assurances
<i>Durée de la personne morale</i>	Jusqu'au 19/09/2105
<i>Date de clôture de l'exercice social</i>	31 décembre

GESTION, DIRECTION, ADMINISTRATION, CONTRÔLE, ASSOCIÉS OU MEMBRES

Président

<i>Nom, prénoms</i>	DE GEIS DE GUYON DE PAMPELONNE Brunc
<i>Date et lieu de naissance</i>	Le 15/09/1958 à Paris 17ème (75)
<i>Nationalité</i>	Française
<i>Domicile personnel</i>	3 boulevard de La Tour-Maubourg 75007 Paris

Directeur général

<i>Nom, prénoms</i>	CHABRAN Mathieu
<i>Date et lieu de naissance</i>	Le 11/12/1975 à Avignon (84)
<i>Nationalité</i>	Française
<i>Domicile personnel</i>	15 rue de Franqueville 75016 Paris

Directeur général

<i>Nom, prénoms</i>	ARNAUD Guillaume Philippe Noel
<i>Date et lieu de naissance</i>	Le 23/04/1974 à Paris 14ème (75)
<i>Nationalité</i>	Française
<i>Domicile personnel</i>	23 rue Alphand 75013 Paris

Directeur général

<i>Nom, prénoms</i>	Friedberger Thomas
<i>Date et lieu de naissance</i>	Le 05/06/1973 à Paris 14ème (75)
<i>Nationalité</i>	Française
<i>Domicile personnel</i>	49 avenue de Villiers 75017 Paris

Président du conseil de surveillance

<i>Dénomination</i>	AF&Co
<i>Forme juridique</i>	Société par actions simplifiée
<i>Adresse</i>	32 rue de Monceau 75008 Paris
<i>Immatriculation au RCS, numéro</i>	444 427 298 Paris

Membre du conseil de surveillance

<i>Nom, prénoms</i>	PARENTE Christian
<i>Date et lieu de naissance</i>	Le 17/08/1944 à MARSEILLE 8ème (13)
<i>Nationalité</i>	Française

<i>Domicile personnel</i>	20 rue de Tourville 78100 Saint Germain en Laye
Membre du conseil de surveillance	
<i>Nom, prénoms</i>	TERRAIL Rémi
<i>Date et lieu de naissance</i>	Le 13/09/1968 à Paris 9ème (75)
<i>Nationalité</i>	Française
<i>Domicile personnel</i>	1 ave de Miremont 1206 Genève (Suisse)
Membre du conseil de surveillance	
<i>Nom, prénoms</i>	LE BARROIS D'ORGEVAL Irène
<i>Nom d'usage</i>	DUBOST
<i>Date et lieu de naissance</i>	Le 26/10/1963 à PARIS 15ème (75)
<i>Nationalité</i>	Française
<i>Domicile personnel</i>	95 rue Jouffroy d'Abbans 75017 Paris
Membre du conseil de surveillance	
<i>Nom, prénoms</i>	Houel Patrick
<i>Date et lieu de naissance</i>	Le 25/07/1942 à Lyon 6ème (69)
<i>Nationalité</i>	Française
<i>Domicile personnel</i>	10 avenue Frédéric Le Play 75007 Paris
Membre du conseil de surveillance	
<i>Nom, prénoms</i>	Bohn Andreas
<i>Date et lieu de naissance</i>	Le 01/12/1963 à Munchen (ALLEMAGNE)
<i>Nationalité</i>	Allemande
<i>Domicile personnel</i>	Heimstättenstr 20 80805 Munich (Allemagne)
Membre du conseil de surveillance	
<i>Dénomination</i>	CREDIT MUTUEL ARKEA
<i>Forme juridique</i>	Société coopérative à forme anonyme à capital variable
<i>Adresse</i>	1 rue Louis Lichou 29480 Le Relecq Kerhuon
<i>Immatriculation au RCS, numéro</i>	775 577 018 Brest
<i>Représentant permanent</i>	
<i>Nom, prénoms</i>	Bayol Gérard
<i>Date et lieu de naissance</i>	Le 13/05/1953 à El Rosal - Etat de Miranda (VENEZUELA)
<i>Nationalité</i>	Française
<i>Domicile personnel</i>	3 rue Théodule Ribot 75017 Paris
Membre du conseil de surveillance	
<i>Nom, prénoms</i>	Le Bras Bernard
<i>Date et lieu de naissance</i>	Le 27/06/1958 à Landivisiau (29)
<i>Nationalité</i>	Française
<i>Domicile personnel</i>	19 passage Lathuille 75018 Paris
Membre du conseil de surveillance	
<i>Dénomination</i>	Amundi Ventures
<i>Forme juridique</i>	Société par actions simplifiée
<i>Adresse</i>	90 boulevard Pasteur 75015 Paris
<i>Immatriculation au RCS, numéro</i>	529 235 129 Paris
Membre du conseil de surveillance	
<i>Dénomination</i>	AMUNDI
<i>Forme juridique</i>	Société anonyme
<i>Adresse</i>	90 boulevard Pasteur 75015 Paris
<i>Immatriculation au RCS, numéro</i>	437 574 452 Paris
Membre du conseil de surveillance	
<i>Nom, prénoms</i>	Hogger Maximilian
<i>Date et lieu de naissance</i>	Le 10/01/1966 à Traunstein (ALLEMAGNE)
<i>Nationalité</i>	Allemande
<i>Domicile personnel</i>	Rohlfstrasse 6A 81929 Munich (Allemagne)
Membre du conseil de surveillance	

Nom, prénoms Williams Robert
Date et lieu de naissance Le 27/11/1979 à Stockport (ROYAUME-UNI)
Nationalité Britannique
Domicile personnel 4 Milner Place Londres N1 1TN (Royaume-Uni)

Commissaire aux comptes titulaire

Dénomination ERNST & YOUNG ET AUTRES
Forme juridique Société par actions simplifiée à capital variable
Adresse 1-2 place des Saisons Paris la Défense 1 92400 Courbevoie
Immatriculation au RCS, numéro 438 476 913 Nanterre

Commissaire aux comptes suppléant

Dénomination AUDITEX
Forme juridique Société par actions simplifiée à capital variable
Adresse 1-2 place des Saisons Paris la Défense 1 92400 Courbevoie
Immatriculation au RCS, numéro 377 652 938 Nanterre

RENSEIGNEMENTS RELATIFS A L'ACTIVITE ET A L'ETABLISSEMENT PRINCIPAL

Adresse de l'établissement 32 rue de Monceau 75008 Paris
Activité(s) exercée(s) La réalisation d'études, la prestation de services et la fourniture de conseils dans le domaine des investissements, notamment en instruments financiers et autres placements financiers courtage en assurances
Date de commencement d'activité 14/09/2006
Origine du fonds ou de l'activité Création
Mode d'exploitation Exploitation directe

OBSERVATIONS ET RENSEIGNEMENTS COMPLEMENTAIRES

- Mention n° 6 du 09/10/2009 Immatriculation au registre des intermédiaires en assurance sous le numéro 09 051 177

Le Greffier



FIN DE L'EXTRAIT

RCS Paris - 23/05/2017 - 11:38:17

TIKEHAU INVESTMENT MANAGEMENT

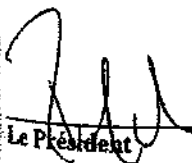
Société par actions simplifiée au capital de 2.385.500 euros
Siège social: 32, rue de Monceau – 75008 Paris
491 909 446 RCS Paris

Copie Certifiée Conforme


STATUTS MIS A JOUR LE 12 NOVEMBRE 2015

Mis à jour suite aux décisions du Président en date du 12 novembre 2015

Pour copie certifiée conforme



Le Président

ARTICLE 1 FORME

La société par actions simplifiée (la "Société") est ici créée et existera entre les propriétaires des actions existantes et de celles qui seraient créées ultérieurement.

Elle sera régie par les lois en vigueur et par les présents statuts.

Elle peut, à tout moment, comprendre un ou plusieurs associés.

ARTICLE 2 OBJET

La Société a pour objet, tant en France qu'à l'étranger :

- L'exercice d'une activité de gestion de portefeuille pour le compte de tiers dans les limites de l'agrément délivré par l'Autorité des Marchés Financiers ;
- La réalisation d'études, la prestation de services et la fourniture de conseils dans le domaine des investissements, notamment en instruments financiers et autres placements financiers ;
- La commercialisation en France et à l'étranger de tous organismes de placement collectif en valeurs mobilières (OPCVM) ou fonds d'investissement ;
- L'exercice d'une activité de courtage en assurance ;
- Le tout directement ou indirectement, soit seule, soit avec des tiers, par voie de création de sociétés nouvelles, d'apport, de commandite, de souscription, d'achat de titres ou droits sociaux, de fusion, d'alliance, de société en participation ou de prise ou de dation ou en gérance de tous biens ou droits, ou autrement ;
- Et plus généralement toutes opérations, de quelque nature qu'elles soient, juridiques, économiques et financières, civiles et commerciales, se rattachant à l'objet sus-indiqué ou à tous autres objets similaires ou connexes, de nature à favoriser, directement ou indirectement, le but poursuivi par la Société, son extension ou son développement, y compris la participation directe ou indirecte à toutes entreprises ou sociétés créées ou à créer.

ARTICLE 3 DENOMINATION

La Société a pour dénomination sociale : **TIKEHAU INVESTMENT MANAGEMENT.**

Les actes et documents émanant de la Société et destinés aux tiers doivent notamment indiquer la dénomination sociale précédée ou suivie immédiatement et lisiblement des mots "société par actions simplifiée" ou des initiales "S.A.S.", et de l'énonciation du montant du capital social.

Le nom commercial d'usage de la Société sera **TIKEHAU IM.**

ARTICLE 4 SIEGE SOCIAL

Le siège social est fixé au 32 rue Monceau, 75008 Paris.

Il peut être transféré en tout autre endroit en France ou à l'étranger par simple décision du Président.

ARTICLE 5 DUREE

La durée de la Société est fixée à quatre-vingt-dix-neuf (99) années à compter de la date de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés, sauf les cas de dissolution anticipée ou de prorogation.

ARTICLE 6 APPORTS

Le capital a été libéré pour moitié à la constitution de la Société, le solde ayant été libéré le 14 décembre 2006.

Lors de l'augmentation de capital décidée le 20 décembre 2006, le capital social a été augmenté d'une somme d'UN MILLION NEUF CENT SOIXANTE MILLE (1.960.000) euros, portant le capital à DEUX MILLIONS (2.000.000) euros divisé en VINGT MILLE (20.000) actions de CENT (100) euros de nominal chacune.

Lors de l'augmentation de capital décidée le 9 juillet 2013, le capital a été augmenté d'une somme de SEIZE MILLE HUIT CENT (16.800) euros, portant le capital à DEUX MILLIONS SEIZE MILLE HUIT CENT (2.016.800) euros divisé en VINGT MILLE CENT SOIXANTE HUIT (20.168) actions de CENT (100) euros de nominal chacune.

Lors de l'augmentation de capital décidée le 12 juillet 2013, le capital a été augmenté d'une somme de QUARANTE-SEPT MILLE DEUX CENT (47.200) euros, portant le capital à DEUX MILLIONS SOIXANTE-QUATRE MILLE (2.064.000) euros divisé en VINGT MILLE SIX CENT QUARANTE (20.640) actions de CENT (100) euros de nominal chacune.

Lors de l'augmentation de capital décidée le 18 juin 2014, le capital a été augmenté d'une somme de TROIS CENT DEUX MILLE CINQ CENT (302.500) euros, portant le capital à DEUX MILLIONS TROIS CENT SOIXANTE SIX MILLE CINQ CENT (2.366.500) euros divisé en VINGT TROIS MILLE SIX CENT QUATRE (23.665) actions de CENT (100) euros de nominal chacune.

Lors de l'augmentation de capital décidée le 13 octobre 2014, le capital a été augmenté d'une somme de TROIS MILLE (3.000) euros, portant le capital à DEUX MILLIONS TROIS CENT SOIXANTE NEUF MILLE CINQ CENT (2.369.500) euros divisé en VINGT TROIS MILLE SIX CENT QUATRE VINGT QUINZE (23.695) actions de CENT (100) euros de nominal chacune.

Lors de l'augmentation de capital décidée le 12 novembre 2015, le capital a été augmenté d'une somme de SEIZE MILLE (16.000) euros, portant le capital à DEUX MILLIONS TROIS CENT QUATRE VINGT CINQ MILLE CINQ CENT (2.385.500) euros divisé en VINGT TROIS MILLE HUIT CENT CINQUANTE CINQ (23.855) actions de CENT (100) euros de nominal chacune.

ARTICLE 7 CAPITAL SOCIAL

Le capital social est fixé à la somme de DEUX MILLIONS TROIS CENT QUATRE VINGT CINQ MILLE CINQ CENT (2.385.500) euros divisé en VINGT TROIS MILLE HUIT CENT CINQUANTE CINQ (23.855) actions de CENT (100) euros de nominal chacune, intégralement libérées et réparties en deux catégories A et B dans les proportions suivantes : VINGT TROIS MILLE DEUX CENT VINGT TROIS (23.223) actions de catégorie A et SIX CENT TRENTE DEUX (632) actions de catégorie B.

ARTICLE 8 MODIFICATIONS DU CAPITAL SOCIAL

1. Le capital social peut être augmenté par tous procédés et selon toutes modalités prévues par la loi.

L'associé unique ou la collectivité des associés, sur le rapport du Président, est seul compétent pour décider une augmentation de capital. Celle-ci s'effectue par l'émission de valeurs mobilières donnant accès immédiat ou à terme, à une quotité du capital de la Société.

Les associés ont, proportionnellement au montant de leurs actions, un droit de préférence à la souscription des actions de numéraire émises pour réaliser une augmentation de capital, droit auquel ils peuvent renoncer à titre individuel. Si l'associé unique ou la collectivité des associés le décide expressément, ils bénéficient également d'un droit de souscription à titre réductible.

Le droit à l'attribution d'actions nouvelles, à la suite de l'incorporation au capital de réserves, bénéfices ou primes d'émission appartient au nu-propriétaire, sous réserve des droits de l'usufruitier.

2. La réduction du capital social est autorisée ou décidée par l'associé unique ou la collectivité des associés qui peut déléguer au Président tous pouvoirs pour la réaliser. En aucun cas, elle ne peut porter atteinte à l'égalité des associés.

La réduction du capital social à un montant inférieur au minimum légal ne peut être décidée que sous la condition suspensive d'une augmentation de capital destinée à ramener le capital social au montant minimum légal, à moins que la Société ne se transforme en société d'une autre forme n'exigeant pas un capital supérieur au capital social qui résulterait d'une telle réduction.

A défaut, tout intéressé peut demander en justice la dissolution de la Société. Celle-ci ne peut être prononcée si au jour où le Tribunal statue sur le fond, la régularisation a eu lieu.

3. Le capital social pourra être amorti en application de l'article L. 225-198 du Code de commerce.

ARTICLE 9 LIBERATION DES ACTIONS

Lors d'une augmentation de capital, les actions de numéraire sont libérées, lors de la souscription, d'un quart au moins de leur valeur nominale et, le cas échéant, de la totalité de la prime d'émission. La libération du surplus doit intervenir en une ou plusieurs fois sur appel du Président dans le délai de cinq (5) ans à compter du jour où l'opération est devenue définitive.

Les appels de fonds sont portés à la connaissance des souscripteurs quinze (15) jours au moins avant la date fixée pour chaque versement, par lettre recommandée avec accusé de réception, adressée à chaque associé.

Tout retard dans le versement des sommes dues sur le montant non libéré des actions entraîne de plein droit intérêt au taux légal majoré à partir de la date d'exigibilité, sans préjudice de l'action personnelle que la Société peut exercer contre l'associé défaillant et des mesures d'exécution forcées prévues par la loi.

ARTICLE 10 **FORME DES ACTIONS**

Les actions sont nominatives. Elles donnent lieu à une inscription en compte dans les conditions et selon les modalités prévues par la loi et les règlements en vigueur.

Les actions sont divisées en deux catégories :

- les actions ordinaires de catégorie A ;
- les actions de préférence de catégorie B.

La catégorie des actions détenues par chaque associé fera l'objet d'une mention spéciale dans les comptes d'actionnaires tenus par la Société.

Tout associé peut demander à la Société la délivrance d'une attestation d'inscription en compte.

ARTICLE 11 **CESSION ET TRANSMISSION DES ACTIONS**

11.1 - Principes généraux

Sous réserve de l'application des dispositions visées aux paragraphes 11.2 et 11.3 ci-dessous, le transfert des actions s'opère, à l'égard de la Société et des tiers, par un virement du compte du cédant au compte du cessionnaire sur production d'un ordre de mouvement. Ce mouvement est préalablement inscrit sur un registre coté et paraphé, tenu chronologiquement, dit « registre des mouvements de titres ».

L'ordre de mouvement, établi sur un formulaire fourni ou agréé par la Société, est signé par le cédant ou son mandataire ; si les actions ne sont pas entièrement libérées, mention doit être faite de la fraction non libérée.

Les frais de transfert des actions sont à la charge des cessionnaires, sauf convention contraire entre cédants et cessionnaires.

Les actions non libérées des versements exigibles ne sont pas admises au transfert.

Pour l'application des paragraphes 11.2, 11.3 et 11.4 ci-après, il est fait application des définitions suivantes:

Associés Clés : désigne les sociétés Tikehau Capital Advisors, Tikehau Capital Partners, Tikehau Capital et MCH ainsi que toutes sociétés, personnes morales ou physiques, ou entités qu'elles contrôlent ou qui les contrôlent.

Titres : désigne les actions de la Société et tout titre financier (y compris l'usufruit ou la nue-propriété de titres financiers) de la Société émis ou qui viendraient à être émis, donnant droit, immédiatement ou à terme, y compris par conversion, souscription, option ou

par tout autre moyen possible, à un droit sur le capital ou à un droit de vote dans la Société, y compris, notamment tout bon de souscription d'actions et tout bon de parts de créateur d'entreprise émis par la Société, tout droit détaché des actions ou valeurs mobilières de la Société (notamment tout droit préférentiel de souscription dans le cadre d'une émission de Titres de la Société ou tout droit d'attribution d'actions gratuites par incorporation de réserves et/ou de primes) ainsi que tout titre se substituant aux actions par suite d'opérations de restructuration telles que fusion, scission ou autre.

Titres Liquides : désigne, à tout moment, des titres financiers admis aux négociations sur un marché réglementé, dont le volume d'échange quotidien moyen au cours des trois (3) derniers mois est tel qu'il permet la cession sur ce marché du nombre des titres financiers en question dans un délai qui n'excéderait pas quinze (15) jours.

Transfert : désigne toute opération entraînant le transfert de propriété ou le démembrement de propriété de Titres ou de tous autres actifs ou droits détenus par un titulaire, à titre onéreux ou non, quelle qu'en soit la nature juridique et pour quelque cause que ce soit (en ce compris notamment la cession, la dation, la donation, l'apport, la fusion, la scission, l'apport en société, l'échange, la vente publique ou une forme combinée de ces formes de transfert de propriété) ainsi que tout transfert de Titres par une personne physique à ses héritiers, ayants droits ou son conjoint, y compris par suite du décès ou d'une liquidation de communauté entre époux.

11.2 - Agrément

11.2.1 - *Cas d'exercice*

Tout projet de transfert de Titres par un associé à un autre associé ou à un tiers (ci-après le « Cessionnaire Envisagé ») devra être soumis à l'agrément préalable du Président du Conseil de surveillance. Toutefois, par dérogation aux dispositions du présent paragraphe 11.2, les Transferts entre Associés Clés seront libres. En outre, par dérogation aux dispositions du présent paragraphe 11.2 l'agrément sera réputé acquis sans formalité particulière si le Président est lui-même l'un des Cédants ou s'il contrôle ou dirige l'un des Cédants.

11.2.2 - *Modalités d'exercice*

A cet effet, l'associé souhaitant procéder au Transfert (le « Cédant ») devra adresser au Président du Conseil de surveillance par écrit une notification (ci-après la « Notification de Transfert ») indiquant:

- (i) le nombre et la nature des Titres dont le Transfert est envisagé (ci-après les « Titres Transférés »);
- (ii) l'identité du Cessionnaire Envisagé et, lorsqu'il s'agit d'une personne morale, les noms ou dénominations des personnes qui la contrôlent, directement ou indirectement, en dernier ressort;
- (iii) les liens financiers ou autres, éventuels, directs ou indirects, entre le Cédant et le Cessionnaire Envisagé;
- (iv) le prix de cession convenu ou proposé et les modalités de paiement ainsi qu'une copie de l'offre irrévocable d'acquisition ou, le cas échéant, la valorisation des Titres résultant de la cession en cause si cette dernière n'est pas une vente dont le prix est exclusivement stipulé en numéraire.

La décision d'agrément ou de refus d'agrément doit être prise par le Président du Conseil de surveillance dans un délai de trente (30) jours à compter de la réception de la Notification de Transfert et être notifiée au Cédant par écrit au plus tard à l'expiration de ce délai de trente (30) jours.

11.2.3 - Agrément du Président du Conseil de surveillance

Si le Président du Conseil de surveillance approuve le projet de cession et notifie son acceptation au Cédant dans les conditions et délais stipulés au paragraphe 11.2.2 (ci-après la « Notification d'Acceptation d'Agrément »), la cession au Cessionnaire Envisagé doit intervenir au plus tard dans le délai de trente (30) jours à compter de la réception par le Cédant de la Notification d'Acceptation d'Agrément, au prix et aux conditions notifiés par le Cédant. Faute pour le Cédant de réaliser la cession dans ce délai, il devra soumettre de nouveau le projet de cession à l'agrément du Président du Conseil de surveillance.

11.2.4 - Refus d'agrément

Si le Président du Conseil de Surveillance refuse le projet de cession et notifie son refus au Cédant dans les conditions et délais stipulés au paragraphe 11.2.2 (ci-après la « Notification de Refus d'Agrément »), le Cédant n'est pas autorisé à procéder au transfert des Titres.

La Notification de Refus d'Agrément déclenche alors au profit de Tikehau Capital Advisors et de Tikehau Capital Partners la procédure de préemption, telle que décrite au paragraphe 11.3 ci-dessous.

Dans l'hypothèse où le droit de préemption n'a pas été exercé dans les conditions prévues à l'article 11.3 ci-dessous, et que le Cédant, s'il ne renonce pas à la cession, en fait la demande, le Président du Conseil de surveillance est alors tenu, dans un délai de trois (3) mois à compter de la Notification de Refus d'Agrément, de faire acquérir les Titres Transférés dont la cession est envisagée par le Cédant, soit par les autres associés soit par des tiers. Le Président du Conseil de surveillance peut également, avec le consentement du Cédant (lequel sera réputé acquis lorsque le prix de rachat est au moins égal au prix de cession figurant dans la Notification de Transfert), faire acquérir les Titres Transférés par la Société, en vue d'une réduction du capital.

Le prix d'achat au Cédant des Titres Transférés sera égal au prix offert par le Cessionnaire Envisagé.

En cas de rachat par des associés, et à défaut d'accord entre eux, la répartition des Titres entre les associés est effectuée par le Président du Conseil de surveillance, proportionnellement à la participation dans le capital des associés acheteurs et dans la limite de leurs demandes.

Si la totalité des Titres n'a pas été achetée ou rachetée dans le délai de trois mois à compter de la Notification du Refus d'Agrément, le Cédant peut réaliser la cession au profit du Cessionnaire Envisagé pour la totalité des Titres, nonobstant les offres d'achat partielles qui auraient été faites dans les conditions visées ci-dessus.

11.2.5 - Procédure spéciale en cas de transfert de droits préférentiels de souscription

Si le projet de transfert porte sur des droits préférentiels de souscription, les procédures prévues au présent paragraphe 11.2 seront applicables, à l'exception du fait que le Président du Conseil de surveillance devra statuer sur l'agrément du projet de transfert avant l'expiration de la période de souscription et qu'en cas de refus d'agrément, la Société ne sera pas tenue d'acquérir ou de faire acquérir les droits préférentiels de souscription.

11.3 - Droit de préemption

11.3.1 - Principe du droit de préemption

Les sociétés Tikehau Capital Advisors et Tikehau Capital Partners (ci-après les « Bénéficiaires ») bénéficient, en cas de refus d'agrément, d'un droit de préemption qui s'exerce dans les conditions décrites au présent paragraphe 11.3.

11.3.2 - Modalités d'exercice du droit de préemption

Pour permettre aux Bénéficiaires d'exercer leur droit de préemption, le Président du Conseil de surveillance doit, concomitamment à l'envoi au Cédant de la Notification de Refus d'Agrément, informer les Bénéficiaires par écrit (ci-après la « Notification de Préemption »), qu'ils disposent d'un délai de trente (30) jours, à compter de la réception de la Notification de Préemption, pour notifier par écrit, au Cédant et au Président du Conseil de surveillance, leur intention d'exercer leur droit de préemption, en précisant le nombre de Titres Transférés qu'ils souhaitent acquérir (ci-après la « Notification d'Acceptation »).

A défaut de l'envoi de la Notification d'Acceptation dans le délai de trente (30) jours visé ci-dessus, tout Bénéficiaire est réputé avoir renoncé à l'exercice de son droit de préemption au titre du transfert en question.

Dans l'hypothèse où le projet de transfert porte sur des droits préférentiels de souscription, la procédure de notification décrite ci-dessus sera applicable à l'exception des délais réduits qui seront les suivants:

- la Notification de Préemption devra être signifiée par le Président du Conseil de surveillance aux Bénéficiaires dans un délai maximum de deux (2) jours à compter de l'ouverture de la souscription ;
- les Bénéficiaires devront faire connaître au Président du Conseil de surveillance dans un délai de huit (8) jours à compter de la réception de la Notification de Préemption leur intention d'exercer leur droit de préemption.

Le droit de préemption des Bénéficiaires ne peut s'exercer, collectivement ou individuellement, que pour la totalité des Titres Transférés. Si, à l'expiration du délai de trente (30) jours à compter de la réception de la Notification de Préemption (étant précisé que ce délai pourra être prolongé en cas de recours à l'expertise), les offres de rachat des Bénéficiaires concernent un nombre de Titres inférieur à celui offert par le Cédant, le Cédant pourra procéder au transfert de l'intégralité des Titres Transférés au profit du Cessionnaire Envisagé, à un prix qui ne pourra pas être inférieur au prix indiqué dans la Notification de Transfert.

11.3.3 - Prix d'exercice

En cas d'exercice du droit de préemption, le prix d'achat au Cédant des Titres Transférés sera:

- (i) en cas de vente des seuls Titres Transférés, le prix convenu entre le Cédant et le Cessionnaire Envisagé ;
- (ii) dans les autres cas et, notamment en cas de projet de transfert ne comportant pas une rémunération des Titres exclusivement en numéraire, le prix proposé de bonne foi par le Cédant dans la Notification de Transfert ou, en cas de désaccord, le prix fixé par expertise conformément aux dispositions ci-après.

Il est précisé qu'en cas de projet de transfert ne comportant pas une rémunération des Titres exclusivement en numéraire, les Bénéficiaires pourront, dans les huit (8) jours suivant réception de la Notification de Préemption, contester la valorisation des Titres du Cédant indiquée dans la notification initiale.

La contestation devra être adressée dans ce délai par écrit au Cédant avec copie, dans la même forme, à la Société. Le prix de préemption, qui sera alors applicable pour l'exercice du droit de préemption, sera déterminé par un expert conformément à l'article 1843-4 du Code civil, saisi par la partie concernée la plus diligente.

Dans cette hypothèse, le délai de préemption visé ci-dessus ne commencera à courir qu'à compter de la remise du rapport de l'expert qui devra être adressé, à réception, par le Cédant aux Bénéficiaires.

Les frais d'expertise seront supportés par le Cédant si le prix déterminé par l'expert est inférieur d'au moins quinze pour cent (15 %) par rapport au prix notifié par le Cédant et sera, dans tous les autres cas, supporté à parts égales entre, d'une part, le Cédant et, d'autre part, les Bénéficiaires ayant eu recours à la procédure d'expertise.

11.3.4 - Droit de repentir

Le Cédant bénéficie d'un droit de repentir uniquement dans le cas où le prix de préemption a été fixé par expert conformément à l'article 11.3.3 ci-dessus à un niveau inférieur au prix offert par le Cédant, et à condition que le Cédant ait notifié par écrit aux Bénéficiaires et à la Société qu'il entend renoncer à son projet de transfert dans les dix (10) jours de la remise par l'expert de son rapport.

De même, les Bénéficiaires ayant accepté l'offre peuvent décider de ne pas donner suite à l'acquisition des Titres en le notifiant par écrit au Cédant et à la Société dans les dix (10) jours suivant la remise du rapport de l'expert.

11.3.5 - Répartition des Titres Transférés

Les Titres préemptés par les Bénéficiaires leur seront attribués, dans la limite de leur demande, et lorsque le nombre total de Titres que les Bénéficiaires ont déclaré acquérir est supérieur au nombre de Titres concernés et faute d'accord entre eux sur la répartition desdits Titres, les Titres concernés seront répartis entre eux en proportion de leurs participations respectives dans le capital social (les éventuels rompus étant arrondis au nombre entier le plus proche), et dans la limite de la demande de chacun.

11.4 Règles d'évaluation

En cas de contestation portant sur la contre-valeur en numéraire des Titres Transférés dans le cadre du paragraphe 11.3.3, il sera procédé à une évaluation des Titres concernés ("Evaluation").

A cette fin, les Parties conviennent de désigner une banque d'affaires de réputation internationale ("Evalueur"), laquelle sera choisie d'un commun accord par les parties concernées ou, à défaut d'accord entre celles-ci dans les dix (10) jours suivant la réception de la notification visée au paragraphe 9.3.3, exprimant le désaccord d'une partie sur la valorisation proposée par l'autre partie, par le Président du tribunal de commerce de Paris, statuant en la forme des référés, à la requête de la partie la plus diligente.

La mission de l'Evalueur consistera à établir, le plus rapidement possible et en tout état de cause dans les trente (30) jours de sa désignation, une attestation financière émise à l'attention de chacune des parties concernées, qui indiquera la valeur des Titres.

Les conclusions de l'Evalueur seront insusceptibles de recours et s'imposeront aux parties, sauf fraude ou erreur manifeste. Ces conclusions pourront, le cas échéant, faire apparaître une valorisation inférieure à l'estimation établie initialement par le Cédant dans sa Notification de Transfert.

ARTICLE 12

DROITS ET OBLIGATIONS ATTACHES AUX ACTIONS

12.1 Droits et obligations attachés à toutes les actions

1. Toute action, donne droit dans les bénéfices et l'actif social, à une part nette proportionnelle à la quotité de capital qu'elle représente, sous réserve de l'absence de droit de vote attaché aux actions de préférence de catégorie B énoncée à l'article 12.2 ci-après.

Pour y parvenir, il est fait masse, le cas échéant, de toutes exonérations fiscales comme de toutes taxations pouvant être prises en charge par la Société et auxquelles les répartitions au profit des actions pourraient donner lieu.

2. Les Associés ne supportent les pertes qu'à concurrence de leurs apports.
3. Les actions sont indivisibles à l'égard de la Société. Les copropriétaires indivis doivent se faire représenter auprès de la Société par l'un d'entre eux ou par un mandataire unique désigné en justice en cas de désaccord.
4. Le droit de vote attaché aux actions démembrées appartient au nu-propiétaire pour toutes les décisions, sauf pour celles concernant l'affectation des bénéfices de l'exercice où il est réservé à l'usufruitier, et sauf convention contraire notifiée à la Société en temps utile.
5. Chaque fois qu'il est nécessaire de posséder plusieurs actions pour exercer un droit quelconque, les propriétaires de titres isolés ou en nombre inférieur à celui requis ne peuvent exercer ce droit qu'à condition d'avoir fait leur affaire personnelle du groupement et, éventuellement de l'achat ou de la vente du nombre d'actions ou de titres nécessaires.

12.2 Droits particuliers aux actions de catégorie

1. Sous réserve des droits qui seraient accordés à des actions de catégories différentes s'il venait à en être créées, chaque action donne droit, dans les bénéfices et l'actif social, à une part proportionnelle à la quotité du capital qu'elle représente. En outre, elle donne droit au vote et à la représentation dans les Assemblées Générales dans les conditions légales et statutaires.
2. Il peut être créé des actions de préférence, avec ou sans droit de vote, assorties de droits particuliers de toute nature, à titre temporaire ou permanent. Ces droits sont définis par la décision d'émission dans le respect des dispositions des articles L. 225-10 et L. 225-122 à L. 225-125 du Code de commerce. Le droit de vote peut être aménagé pour un délai déterminé ou déterminable. Il peut être suspendu pour une durée déterminée ou déterminable ou supprimé. Les actions de préférence sans droit de vote ne peuvent représenter plus de la moitié du capital social. Ces actions de préférence sont régies par les conditions fixées par la décision d'émission, dans le respect des articles L. 228-12 et suivants du Code de commerce.
3. Les Associés ne supportent les pertes qu'à concurrence de leurs apports. Au-delà, tout appel de fonds est interdit. Les droits et obligations suivent l'action quel qu'en soit le titulaire. La propriété d'une action comporte de plein droit l'adhésion aux statuts de la Société et aux décisions de l'Assemblée Générale.
4. Chaque fois qu'il sera nécessaire de posséder plusieurs actions pour exercer un droit quelconque, en cas d'échange, de regroupement ou d'attribution d'actions, ou en conséquence d'augmentation ou de réduction de capital, de fusion ou autre opération sociale, les propriétaires d'actions isolées, ou en nombre inférieur à celui requis, ne peuvent exercer ces droits qu'à la condition de faire leur affaire personnelle du groupement, et éventuellement de l'achat ou de la vente du nombre d'actions nécessaire.
5. A moins d'une prohibition légale, il sera fait masse entre toutes les actions de toutes exonérations, ou imputations fiscales, comme de toutes taxations susceptibles d'être prises en charge par la Société, avant de procéder à toute répartition ou à tout remboursement, au cours de l'existence de

la Société ou à sa liquidation, de telle sorte que, compte tenu de leur valeur nominale et de leur jouissance respectives, toutes les actions de même catégorie reçoivent la même somme nette.

12.2.1 Evolution des catégories d'actions

Les actions qui résulteront de l'exercice des bons de souscription de parts de créateurs d'entreprise et/ou des options de souscription d'actions qui seront émis(es) par la société seront des actions appartenant à la catégorie A.

En cas d'augmentation de capital en numéraire avec droit préférentiel de souscription, les actions souscrites par exercice du droit de souscription attaché aux actions d'une catégorie appartiendront à la même catégorie d'actions.

En cas d'augmentation de capital par incorporation de réserves ou d'attributions d'actions gratuites, les actions attribuées en vertu des droits attachés aux actions d'une catégorie seront elles-mêmes des actions de la même catégorie.

En cas d'augmentation de capital avec suppression du droit préférentiel de souscription, l'Assemblée Générale décidant l'augmentation de capital statuera sur la catégorie des actions émises en rémunération de l'augmentation de capital.

En cas d'émission de valeurs mobilières autres que des actions donnant vocation, immédiatement ou à terme, à une quote-part du capital social et/ou des droits de vote avec droit préférentiel de souscription, les actions qui résulteront des valeurs mobilières souscrites en exercice du droit de souscription attaché aux actions d'une catégorie appartiendront à la même catégorie d'actions.

En cas d'émission de valeurs mobilières autres que des actions donnant vocation, immédiatement ou à terme, à une quote-part du capital social et/ou des droits de vote avec suppression du droit préférentiel de souscription, l'assemblée générale des associés décidant l'émission de valeurs mobilières statuera sur la catégorie des actions qui résulteront de ces valeurs mobilières.

Les actions issues de la division du montant nominal appartiendront à la même catégorie que les actions dont le nominal sera divisé.

Seules les actions d'une même catégorie pourront être regroupées pour former une ou plusieurs actions de la même catégorie.

La cession des actions d'une catégorie n'aura pas pour effet de faire perdre ou de modifier les droits privilégiés y attachés, ni de modifier la catégorie à laquelle lesdites actions appartiennent.

Les catégories d'actions seront supprimées à tout moment sur décision de l'assemblée spéciale des titulaires d'actions de la catégorie concernée et de l'Assemblée Générale Extraordinaire de la Société.

12.2.2 Droits particuliers attachés aux actions de préférence de catégorie B

Les actions de préférence de catégorie B sont dépourvues de droit de vote. Néanmoins, elles bénéficient des mêmes droits pécuniaires que ceux qui sont attachés aux actions ordinaires de catégorie A.

Conformément aux dispositions de l'article L. 228-11, alinéa 3, du Code de commerce, elles ne peuvent pas représenter plus de la moitié du capital social.

Les droits attachés aux actions de catégorie B sont attachés à ces actions et non à leurs titulaires ; elles bénéficient donc aux titulaires successifs desdites actions.

ARTICLE 13
PRESIDENT, DIRECTEURS GÉNÉRAUX-

13.1 Président

13.1.1 Nomination du Président

La Société est gérée et administrée par un président (le « Président »), personne physique, associé ou non de la Société, désigné par le Conseil de surveillance pour une durée indéterminée.

13.1.2 Rémunération du Président

Le Conseil de surveillance fixe les modalités de la rémunération du Président.

Le Président pourra obtenir remboursement sur justificatif des dépenses effectuées dans le cadre de sa mission pour le compte de la Société.

13.1.3 Cessation des fonctions du Président

Le Président est révoqué *ad nutum* par le Conseil de surveillance.

Le Président peut démissionner sans délai. Dans ce cas, il s'engage à convoquer au préalable le Conseil de surveillance, afin qu'il statue sur son remplacement.

La cessation des fonctions du Président entraîne sa révocation du Comité des Directeurs, à moins que son remplaçant n'en décide autrement.

13.1.4 Pouvoirs du Président

Le Président représente la Société à l'égard des tiers. Il est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir en toutes circonstances au nom de la Société et prendre toutes décisions relatives à tous actes de gestion et d'administration.

Il exerce en outre les fonctions prévues à l'article 13 bis des présents statuts.

Dans les rapports avec les tiers, la Société est engagée même par les actes du Président qui ne relèvent pas de l'objet social à moins qu'elle ne prouve que le tiers savait que l'acte dépassait cet objet ou qu'il ne pouvait l'ignorer compte tenu des circonstances, étant exclu que la seule publication des statuts suffise à constituer cette preuve.

Toutefois, à titre de mesure interne non opposable aux tiers, le Président devra obtenir l'autorisation préalable du Conseil de surveillance dans les conditions prévues à l'article 15.2 ci-dessous pour les décisions suivantes :

- L'acquisition ou la cession totale ou partielle de participations dans d'autres entreprises ou la constitution de sûretés sur ces participations ;
- L'achat, la vente, l'échange ou l'apport de tous immeubles ou droits immobiliers ;

- Toute acquisition d'un actif ou d'une immobilisation pour un montant excédant deux cent mille (200.000) euros ; et
- La constitution de cautions, avals et garanties au nom de la Société à l'exception des cautions avals et garanties consentis pour un montant inférieur à deux cent mille (200.000) euros au profit d'une filiale détenue à 100%.

Par ailleurs, le Président devra obtenir l'autorisation préalable du Président du Conseil de surveillance pour les décisions suivantes :

- La constitution ou la prise en gestion de tout nouveau fonds ou véhicule d'investissement présentant une stratégie nouvelle ne relevant pas de la stratégie cœur de la Société ou devant faire l'objet d'un agrément par l'Autorité des marchés financiers ; et
- Le recrutement, la rémunération et le licenciement, de toute personne habilitée à orienter la gestion d'un ou plusieurs fonds gérés ou pouvant être gérés par la Société.

Le Président peut consentir à tout mandataire de son choix toutes délégations de pouvoirs qu'il juge nécessaires, dans la limite de ceux qui lui sont conférés par la loi et les présents statuts. Les délégations subsistent lorsqu'il vient à cesser ses fonctions, à moins que son successeur ne les révoque.

13.2 Directeurs Généraux - Directeurs Généraux Délégués

13.2.1 *Nomination des Directeurs Généraux et des Directeurs Généraux Délégués*

Sur décision du Président, un ou plusieurs autres dirigeants, personne physique ou morale, peuvent être nommés, pour une durée indéterminée, et porter le titre de Directeur Général ou de Directeur Général Délégué. Ils peuvent avoir ou non la qualité d'associé ou, s'il s'agit d'une personne physique, de salarié (sous réserve de respecter les règles du droit du travail relatives au cumul entre mandat social et contrat de travail).

Lorsqu'une personne morale est nommée Directeur Général ou Directeur Général Délégué, ses dirigeants sont soumis aux mêmes conditions et obligations et encourent les mêmes responsabilités (civile ou pénale) que s'ils étaient Directeur Général ou Directeur Général Délégué en leur nom propre, sans préjudice de la responsabilité solidaire de la personne morale qu'ils dirigent.

13.2.2 *Rémunération des Directeurs Généraux et des Directeurs Généraux Délégués*

Le Président fixe les modalités de la rémunération des Directeurs Généraux et des Directeurs Généraux Délégués.

Les Directeurs Généraux et les Directeurs Généraux Délégués pourront obtenir remboursement sur justificatif des dépenses effectuées dans le cadre de leur mission pour le compte de la Société.

13.2.3 *Cessation des fonctions des Directeurs Généraux et des Directeurs Généraux Délégués*

Les Directeurs Généraux et les Directeurs Généraux Délégués sont révoqués *ad nutum* par décision du Président.

Les Directeurs Généraux et les Directeurs Généraux Délégués peuvent démissionner sous réserve d'en informer le Président un mois au moins à l'avance, ce délai pouvant être réduit dans le cas où le Président aurait pourvu au remplacement dans un délai plus court.

La cessation des fonctions d'un Directeur Général ou Directeur Général Délégué entraîne sa révocation du Comité des Directeurs, à moins que le Président n'en décide autrement.

13.2.4 Pouvoirs des Directeurs Généraux et des Directeurs Généraux Délégués

Dans l'exercice de leurs fonctions, les Directeurs Généraux et le ou les Directeurs Généraux Délégués, s'il en existe, disposent, à l'égard des tiers, des mêmes pouvoirs que le Président dans les conditions prévues par la loi.

Toutefois, à titre de mesure interne non opposable aux tiers, les Directeurs Généraux et le ou les Directeurs Généraux Délégués, s'il en existe, devront obtenir l'autorisation préalable du Conseil de surveillance dans les conditions prévues à l'article 15.2 ou, selon le cas, du Président du Conseil de surveillance, pour les décisions visées à l'article 13.1.4 ci-dessus.

Ils pourront, en outre, devoir solliciter l'autorisation préalable du Président pour telle ou telle décision, si la décision du Président qui les nomme, ou toute décision ultérieure du Président leur en fait l'obligation.

Les Directeur Général et le ou les Directeurs Généraux Délégués, s'il en existe, peuvent dans la limite de leurs attributions conférer toute délégation partielle de pouvoirs. Les délégations subsistent lorsqu'ils viennent à cesser leurs fonctions, à moins que leurs successeurs ne les révoquent.

Ils exercent en outre les fonctions prévues à l'article 13 bis des présents statuts.

ARTICLE 13 bis

PERSONNES EN CHARGE DE DETERMINER L'ORIENTATION DE LA SOCIETE

Pour satisfaire aux conditions posées par l'article L. 532-9 5^e du Code monétaire et financier, les personnes déterminant l'orientation de l'activité seront le Président et le ou les Directeurs Généraux. Le Président et le ou les Directeurs Généraux sont investis des pouvoirs de détermination de l'orientation de l'activité de la Société.

ARTICLE 14

COMITE DES DIRECTEURS

Le Comité des Directeurs est un organe collégial, composé de trois (3) membres au moins et de (15) quinze membres au plus, en ce compris le Président, les Directeurs Généraux et Directeurs Généraux Délégués qui en sont membres de droit. Ils sont nommés par décision du Président parmi les Directeurs des différentes lignes de métiers de la Société, pour une durée indéterminée.

Les membres du Comité des Directeurs sont révoqués *ad nutum* par décision du Président.

Les membres du Comité des Directeurs se réunissent aussi souvent que l'intérêt de la Société l'exige, à l'initiative de l'un ou l'autre de ses membres, ou du Président ou d'un Directeur Général ; la convocation est effectuée sans délai et par tous moyens, même verbalement.

Les réunions se tiennent en tout lieu mentionné par l'auteur de la convocation ; toutefois, la présence physique des membres du Comité des Directeurs n'est pas obligatoire et leur participation à la réunion peut intervenir par tout moyen de communication approprié

Les réunions sont présidées par le Président ou, en son absence, par un Directeur Général ou par un Directeur Général Délégué.

Le Comité des Directeurs a pour mission d'assister le Président et notamment préparer les budgets annuels et les Business plans, présenter les *reporting* par ligne de métiers à la Direction Générale et au Conseil de surveillance, émettre toutes recommandations utiles pour la mise en œuvre des grandes orientations stratégiques de la Société.

Il ne dispose pas du pouvoir de représentation, de direction ou d'administration vis-à-vis des tiers. Il peut être consulté à tout moment par le Président, les Directeurs Généraux ou le Conseil de surveillance qui sont libres de suivre ou non ses recommandations.

ARTICLE 15 **CONSEIL DE SURVEILLANCE**

Le Conseil de surveillance exerce le contrôle permanent sur la gestion de la Société par le Président et les Directeurs Généraux et Directeurs Généraux Délégués.

15.1 Composition du Conseil de surveillance – Nomination – Cessation des fonctions

Le Conseil de surveillance est composé de trois (3) membres au moins et de douze (12) membres au plus, personnes physiques ou personnes morales, associées ou non.

Les membres du Conseil de surveillance sont nommés par l'associé unique ou la collectivité des associés pour une durée de cinq (5) ans prenant fin à l'issue de l'assemblée générale qui statue sur les comptes de l'exercice écoulé, tenue dans l'année au cours de laquelle expire le mandat des membres du Conseil de surveillance. Les membres du Conseil de surveillance sont rééligibles.

Les membres du Conseil de surveillance sont révoqués *ad nutum* par l'associé unique ou la collectivité des associés.

En cas de vacance, le remplaçant est nommé pour le temps qui reste à courir jusqu'au renouvellement du Conseil de surveillance.

15.2 Organisation et fonctionnement du Conseil de surveillance

Le Conseil de surveillance élit à la majorité simple, parmi ses membres, un président et un vice-président qui sont chargés d'en diriger les débats. Ils sont nommés pour la durée de leur mandat au Conseil de surveillance.

Le Conseil de surveillance se réunit dans tout lieu indiqué dans la convocation, que ce soit au siège social ou ailleurs.

Le Conseil de surveillance peut se réunir par visioconférence ou téléconférence sauf lorsqu'il est appelé à vérifier et contrôler les comptes établis par le Président.

Le Conseil de surveillance est convoqué par le président ou le vice-président du Conseil de surveillance par tous moyens, même verbalement au moins cinq (5) jours avant la tenue du Conseil de surveillance, sauf si tous les membres du Conseil de surveillance ont renoncé expressément à ce préavis. La convocation indique l'ordre du jour de la réunion du Conseil de surveillance.

Tout membre du Conseil de surveillance peut donner, même par lettre ou télécopie, mandat à un autre membre pour le représenter à une séance du Conseil de surveillance.

La présence effective ou la participation par visioconférence ou téléconférence de la moitié au moins des membres du Conseil de surveillance est nécessaire pour la validité des délibérations.

Les délibérations du Conseil de surveillance sont prises à la majorité simple des membres présents, représentés, ou participant à la visioconférence ou à la téléconférence.

Les délibérations du Conseil de surveillance, quel qu'en soit leur mode, sont constatées par des procès-verbaux établis sur un registre spécial, ou sur des feuilles mobiles numérotées. Ces feuilles ou registre sont tenus au siège de la Société. Ils sont signés par le président du Conseil de surveillance et un membre dudit Conseil.

15.3 Rémunération des membres du Conseil de surveillance

Les membres du Conseil de surveillance peuvent percevoir, sur décision des associés prise à la majorité simple, une rémunération spécifique fixe et/ou variable pour l'exercice de leur mandat.

15.4 Attributions du Conseil de surveillance

Le Conseil de surveillance a pour mission de surveiller la direction de la société ; à ce titre, il dispose des pouvoirs suivants :

- Il exerce le contrôle permanent de la direction de la Société par le Président et les Directeurs Généraux et Directeurs Généraux Délégués ;
- Il nomme et révoque le Président ;
- A toute époque de l'année, il opère les vérifications et les contrôles qu'il juge opportuns et peut se faire communiquer les documents qu'il estime utiles à l'accomplissement de sa mission ;
- Une fois par trimestre, il examine le rapport sur l'activité de la Société qui lui est présenté par le Président ;
- Après la clôture de chaque exercice, il vérifie et contrôle les comptes établis par le Président ;
- Chaque année, un budget est présenté au Conseil de surveillance pour validation dans les délais conformes au calendrier budgétaire du groupe ;
- Il décide des acomptes sur dividende ;
- Il autorise les décisions du Président et des Directeurs Généraux et Directeurs Généraux Délégués visées aux articles 13.1.4 et 13.2.4

Il est par ailleurs investi des pouvoirs fixés aux termes des présents statuts.

Le Président du Conseil de surveillance exerce en outre les prérogatives propres qui lui sont conférées aux présents statuts.

15.5 Obligation de confidentialité des membres du Conseil de surveillance

Les membres du Conseil de surveillance reconnaissent que les informations relatives à la direction de la Société et aux projets d'investissements de la Société, dont ils seront amenés à avoir connaissance au cours de leurs fonctions au sein de la Société revêtent un caractère strictement confidentiel. En conséquence, les membres du Conseil de surveillance s'engagent expressément et irrévocablement à (i) ne pas divulguer, à tout tiers à la Société, une quelconque information portant sur la direction de la Société ou sur ses projets d'investissements, et (ii) à ne pas utiliser ces informations dans le cadre de leurs fonctions externes à la Société, étant précisé que cette obligation de confidentialité s'applique non

seulement au cours des fonctions des membres du Conseil de surveillance au sein de la Société, mais également à l'issue desdites fonctions. Tout membre du Conseil de surveillance s'engage à indemniser la Société et/ou ses associés de toute conséquence pouvant résulter d'un manquement à son obligation de confidentialité telle que stipulée ci-dessus.

ARTICLE 15 bis **CENSEURS**

L'Assemblée Générale peut nommer, auprès du Conseil de surveillance, un (1) à trois (3) censeurs, personnes physiques ou personnes morales, associées ou non.

Leur nomination et leur renouvellement sont réalisés dans les mêmes conditions que celles applicables aux membres du Conseil de surveillance visées à l'article 15.1 des statuts.

Le censeur nommé en remplacement d'un autre ne demeure en fonction que pendant le temps restant à courir du mandat de son prédécesseur.

Les censeurs sont convoqués à toutes les réunions du conseil selon les mêmes formes que les membres du Conseil, et prennent part aux délibérations avec voix consultative sans que toutefois leur absence puisse affecter la validité des délibérations.

Les censeurs sont tenus aux mêmes obligations de discrétion que les membres du Conseil de surveillance.

Les censeurs peuvent percevoir une rémunération fixe et/ou variable sur décision des associés prises à la majorité simple, au même titre que les membres du Conseil de surveillance, pour l'exercice de leur mission.

ARTICLE 16 **COMITE D'ORIENTATION**

Le Comité d'orientation est un organe collégial consultatif composé de deux (2) membres au moins et de (7) sept membres au plus nommés par l'associé unique ou la collectivité des associés pour une durée de deux (2) ans, prenant fin à l'issue de l'assemblée générale qui statue sur les comptes de l'exercice écoulé, tenue dans l'année au cours de laquelle expire le mandat des membres du Comité d'orientation. Les membres du Comité d'orientation sont rééligibles.

Les membres du Comité d'orientation sont révoqués *ad nutum* par l'associé unique ou la collectivité des associés.

Le Comité d'orientation émet des recommandations afin de déterminer les grandes orientations stratégiques de la Société. Il ne dispose d'aucun pouvoir de direction ou d'administration au sein de la Société ou vis-à-vis des tiers. Il peut être consulté à tout moment par le Président ou le Conseil de surveillance qui sont libres de suivre ou non ses recommandations.

ARTICLE 16 bis **COMITE DES REMUNERATIONS**

Le Comité des rémunérations définit (i) la rémunération fixe et variable des principaux dirigeants salariés de la Société dont la rémunération annuelle brute est supérieure à deux cent cinquante mille (250.000) euros, ainsi que (ii) la politique d'intéressement des salariés.

16.1 Composition du Comité des rémunérations – Nomination – Cessation des fonctions

Le Comité des rémunérations est un organe collégial, composé de six (6) membres au plus, nommés pour une durée indéterminée.

Les membres du Comité des rémunérations sont désignés comme suit :

- un (1) membre désigné par ARKEA tant que ce dernier détient, directement ou indirectement, plus de quatorze pour cent (12%) du capital de la Société ;
- un (1) membre désigné par AMUSDI tant que ce dernier détient, directement ou indirectement, plus de douze pour cent (12%) du capital de la Société ; et
- quatre (4) membres désignés par Tikehau Capital Advisors.

Les membres du Comité des rémunérations sont rééligibles.

Les membres du Comité des rémunérations peuvent être révoqués *ad nutum* par décision de l'associé qui les a nommés.

16.2 Organisation et fonctionnement du Comité des rémunérations

Le Comité des rémunérations élit, à la majorité simple, parmi ses membres, sur proposition du Président, un président chargé de diriger les débats. Le président du Comité des rémunérations est nommé pour la durée de son mandat au Comité des rémunérations.

Le Comité des rémunérations se réunit autant de fois que nécessaire et au moins une (1) fois par an à l'initiative de son président ou à la demande du Président.

Le Comité des rémunérations peut se réunir en tout lieu indiqué dans la convocation, que ce soit au siège social ou ailleurs. Il peut également se réunir par visioconférence ou téléconférence.

Le Comité des rémunérations est convoqué par son président ou par le Président par tous moyens y compris verbalement au moins cinq (5) jours avant la tenue du Comité des rémunérations, sauf si tous les membres du Comité des rémunérations ont renoncé expressément à ce préavis.

Les membres du Comité des rémunérations ne peuvent se faire représenter et doivent exercer personnellement leurs fonctions.

La présence effective ou la participation par visioconférence ou téléconférence de la moitié au moins des membres du Comité des rémunérations est nécessaire pour la validité des délibérations.

Les délibérations du Comité des rémunérations sont prises à la majorité simple des membres présents, représentés ou participants à la visioconférence.

Le président du Comité des rémunérations élabore et établit l'ordre du jour des réunions, après avis du Président.

Un compte-rendu des décisions du Comité des rémunérations est établi et signé par chacun des membres présents ou réputés présents lors de la réunion.

Les membres du Comité des rémunérations peuvent percevoir une rémunération fixe ou variable sur décision de la collectivité des associés prise à la majorité simple.

16.3 Obligation de confidentialité des membres du Comité des rémunérations

Lorsque les informations communiquées au Comité des rémunérations ou auxquelles il aura accès à l'occasion de sa mission revêtent un caractère confidentiel, les membres du Comité des rémunérations sont tenus envers tout tiers à la collectivité des Associés ou au Comité à une stricte confidentialité.

Cette disposition est également applicable aux personnes extérieures qui seraient invitées à une réunion du Comité.

ARTICLE 17 **CONVENTIONS REGLEMENTEES ET INTERDITES**

Le Commissaire aux comptes présente à l'associé unique ou à la collectivité des associés un rapport sur les conventions intervenues directement ou par personne interposée entre la Société et l'un des membres du Conseil de surveillance, le Président, et de manière générale tout dirigeant de la Société, l'associé unique ou l'un des associés disposant d'une fraction des droits de vote supérieure à dix pour cent (10 %) ou, s'il s'agit d'une société associée, la société la contrôlant au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce. Les associés statuent sur ce rapport.

Les conventions non approuvées produisent néanmoins leurs effets, à charge pour la personne intéressée et éventuellement pour le membre du Conseil de surveillance, le Président et de façon générale tout dirigeant de la Société, ou l'associé de la Société d'en supporter les conséquences dommageables pour la Société.

Sauf lorsqu'en raison de leur objet ou de leurs implications financières, elles ne sont significatives pour aucune des parties, les conventions portant sur les opérations courantes et conclues à des conditions normales sont communiquées au commissaire aux comptes. Tout associé a le droit d'en obtenir communication. A peine de nullité du contrat, il est interdit aux membres du Conseil de surveillance ainsi qu'au Président et de façon générale à tout dirigeant de la Société, de contracter, sous quelque forme que ce soit, des emprunts auprès de la Société, de se faire consentir par elle un découvert en compte courant ou autrement, ainsi que de faire cautionner ou avaliser par elle leurs engagements envers les tiers.

ARTICLE 18 **DECISIONS COLLECTIVES - FORMES ET MODALITES**

Une décision de l'associé unique ou de la collectivité des associés est nécessaire notamment pour les actes et opérations énumérés ci-dessous :

- Augmentation, réduction ou amortissement de capital social ;
- Transformation, fusion, scission, liquidation ou dissolution ;
- Modification des présents statuts ;
- Approbation des comptes annuels et affectation des résultats ;
- Toute distribution faite à l'associé unique ou aux associés à l'exception des acomptes sur dividendes qui sont du ressort du Conseil de surveillance ;

- Nomination et révocation, des membres du Conseil de surveillance, des membres du Comité des rémunérations, des Commissaires aux comptes titulaires et suppléants, du Liquidateur ;
- Dissolution de la Société, approbation des comptes de liquidation, clôture des opérations de liquidation.

Lorsque la Société ne comporte qu'un associé, l'associé unique détient tous les pouvoirs accordés aux associés par la loi et les présents statuts. L'associé unique ne peut déléguer ses pouvoirs. Sa volonté s'exprime par des décisions enregistrées par ordre chronologique dans un registre coté et paraphé de la même façon que les procès-verbaux d'assemblées et sont signés par ce dernier.

En cas de pluralité d'associés, les décisions de quelque nature qu'elles soient, sont prises soit en assemblée générale, soit par téléconférence téléphonique ou audiovisuelle. Elles peuvent également résulter d'un acte sous seing privé constatant les décisions unanimes des associés.

Les droits de vote attachés aux actions sont proportionnels à la quotité de capital qu'ils représentent et chaque action donne droit à son détenteur à une voix.

Chaque associé a le droit de participer aux décisions collectives par lui-même ou par un mandataire de son choix, qui peut ou non être un associé. Les mandats peuvent être donnés par tous moyens écrits, en ce compris par télécopie ou transmission électronique. En cas de contestation sur la validité du mandat conféré, la charge de la preuve incombe à celui qui se prévaut de l'irrégularité du mandat.

18.1 Décisions prises en assemblée générale

L'assemblée générale est convoquée par le Président ; elle peut également être convoquée par le président du Conseil de surveillance, ou à défaut par le Commissaire aux comptes de la Société. La convocation est faite par une notification envoyée par tous moyens écrits, en ce compris par télécopie ou par transmission électronique huit jours au moins avant la date de la réunion ; elle indique l'ordre du jour, arrêté par l'auteur de la convocation. Cependant, lorsque tous les associés sont présents ou représentés, l'assemblée générale peut se réunir sans convocation préalable.

L'assemblée générale ordinaire, compétente pour toute décision collective n'entraînant pas modification des statuts de la Société, ne délibère valablement que si les associés présents possèdent au moins, sur première convocation, la moitié des actions de la Société. A défaut, une deuxième assemblée est convoquée, dans les deux (2) mois de la date à laquelle la première assemblée avait été convoquée, dans les mêmes conditions que sur première convocation. Aucun quorum n'est alors requis pour cette deuxième assemblée.

L'assemblée générale ordinaire statue à la majorité simple des voix dont disposent les associés présents ou représentés.

L'assemblée générale extraordinaire, compétente pour toute décision collective entraînant modification des statuts de la Société, ne délibère valablement que si les associés présents possèdent au moins, sur première convocation, la moitié des actions de la Société. A défaut, une deuxième assemblée est convoquée, dans les deux (2) mois de la date à laquelle la première assemblée avait été convoquée, dans les mêmes conditions que sur première convocation. Cette deuxième assemblée ne délibère valablement que si les associés présents possèdent au moins le quart des actions de la Société.

L'assemblée générale extraordinaire statue à la majorité simple des voix dont disposent les associés présents ou représentés, sous réserve des décisions qui de par la loi doivent obligatoirement être prises à l'unanimité des voix des associés.

L'assemblée générale est présidée par le Président ou, à défaut, par le président ou le Vice-Président du Conseil de surveillance ou, par un autre membre du Conseil de surveillance spécialement délégué à cet effet ou désigné au préalable par le Conseil de surveillance.

A chaque assemblée générale est tenue une feuille de présence, et il est dressé un procès-verbal de la réunion, signé (i) par le président de séance et (ii) par au moins un autre membre du Conseil de surveillance, si l'assemblée est présidée par le Conseil de surveillance.

Les procès-verbaux des assemblées générales sont établis sur un registre spécial ou sur des feuillets mobiles numérotés.

18.2 Décisions prises par acte sous seing privé

Les décisions peuvent encore résulter du consentement de tous les associés exprimé dans un acte sous seing privé.

En cas de décisions par acte sous seing privé constatant les décisions de l'associé unique ou les décisions collectives des associés, le ou les Commissaires aux comptes et les délégués du comité d'entreprise seront informés par tous moyens, préalablement à la signature de l'acte, de l'objet dudit acte.

Les actes sous seing privé constatant les décisions de l'associé unique ou des associés de la Société sont établis sur un registre spécial ou sur des feuillets mobiles numérotés.

ARTICLE 19 **COMMISSAIRE AUX COMPTES**

Le contrôle est exercé par un ou plusieurs Commissaires aux comptes titulaires nommés par l'associé unique ou par décision collective des associés, et exerçant leur mission conformément à la loi et pour la durée fixée par la loi.

Un ou plusieurs Commissaires aux comptes suppléants appelés à remplacer le ou les titulaires en cas de refus, d'empêchement, démission, décès ou relèvement, sont nommés par l'associé unique ou par décision collective des associés en même temps que le ou les titulaires et pour la même durée.

ARTICLE 20 **DELEGUES DU COMITE D'ENTREPRISE**

Les délégués du Comité d'entreprise de la Société exercent auprès du Président les droits qui leur sont attribués par l'article L.432-6 du Code du travail.

ARTICLE 21 **EXERCICE SOCIAL**

L'année sociale a une durée de douze (12) mois. Elle commence le 1^{er} janvier et finit le 31 décembre de chaque année.

Par exception, le premier exercice débutera à la date de l'immatriculation de la Société au Registre du Commerce et des Sociétés et sera clos le 31 décembre 2007.

ARTICLE 22

DETERMINATION, AFFECTATION ET REPARTITION DES BENEFICES

Le compte de résultat, qui récapitule les produits et charges de l'exercice fait apparaître, par différence, après déduction des amortissements et des provisions, le bénéfice de l'exercice.

Sur le bénéfice de l'exercice diminué, le cas échéant, des pertes antérieures, il est prélevé cinq pour cent (5%) au moins pour constituer le fonds de réserve légale. Ce prélèvement cesse d'être obligatoire lorsque le fonds de réserve atteint le dixième du capital social. Il reprend son cours lorsque, pour une raison quelconque, la réserve légale est descendue au-dessous de ce dixième.

Le bénéfice distribuable est constitué par le bénéfice de l'exercice diminué des pertes antérieures et des sommes portées en réserve, en application de la loi et des statuts et augmenté du report bénéficiaire.

Ce bénéfice est alloué à l'associé unique ou réparti entre tous les associés proportionnellement au nombre d'actions appartenant à chacun d'eux.

Toutefois, après prélèvement des sommes portées en réserve, en application de la loi, l'associé unique ou la collectivité des associés peut prélever toutes sommes qu'elle juge à propos d'affecter à la dotation de tous fonds de réserves facultatives, ordinaires ou extraordinaires ou de reporter à nouveau.

Les dividendes sont prélevés par priorité sur les bénéfices de l'exercice. L'associé unique ou la collectivité des associés peut, en outre, décider la mise en distribution de sommes prélevées sur les réserves dont elle a la disposition, en indiquant expressément les postes de réserve sur lesquels les prélèvements sont effectués.

Hors le cas de réduction de capital, aucune distribution ne peut être faite à l'associé unique ou aux associés lorsque les capitaux propres sont ou deviendraient, à la suite de celle-ci, inférieurs au montant du capital augmenté des réserves que la loi ou les statuts ne permettent pas de distribuer. L'écart de réévaluation n'est pas distribuable. Il peut être incorporé en tout ou partie du capital.

Les pertes, s'il en existe, sont, après l'approbation des comptes par l'associé unique ou la collectivité des associés, reportées à nouveau pour être imputées sur les bénéfices des exercices ultérieurs jusqu'à extinction.

ARTICLE 23 **TRANSFORMATION**

La Société peut se transformer en société d'une autre forme.

La décision de transformation est prise par l'associé unique ou la collectivité des associés, sur le rapport du Commissaire aux comptes de la Société, lequel doit attester que les capitaux propres sont au moins égaux au capital social.

ARTICLE 24 **DISSOLUTION ET LIQUIDATION**

La dissolution de la Société est décidée par l'associé unique ou la collectivité des associés. Cette décision désigne le ou les liquidateurs.

La dissolution et la liquidation de la Société obéissent aux dispositions légales en vigueur.

Le partage du *boni* de liquidation est effectué entre les associés dans les mêmes proportions que leur participation dans le capital de la Société.

ARTICLE 25
CONTESTATIONS

Toutes les contestations qui pourraient s'élever pendant la durée de la Société ou de sa liquidation, soit entre l'associé unique ou les associés et la Société, soit entre les associés eux-mêmes, à propos des affaires sociales, seront jugées conformément à la loi et soumises à la juridiction des tribunaux compétents.

TIKEHAU INVESTMENT MANAGEMENT

Société par actions simplifiée au capital social de 2.366.500 euros
Siège social : 32, rue de Monceau – 75008 Paris
491 909 446 RCS Paris

Copie Certifiée Conforme

PROCES-VERBAL DES DECISIONS DU PRESIDENT

EN DATE DU 15 JUILLET 2015

L'an deux mille quinze,
Le 15 juillet,

Monsieur Bruno de Pampelonne, agissant en sa qualité de Président de la société **TIKEHAU INVESTMENT MANAGEMENT**, désignée en-tête des présentes (ci-après dénommée la « Société » ou « Tikehau IM ») a pris les décisions suivantes se rapportant :

- A la désignation des Directeurs Généraux ;
- Aux pouvoirs pour formalités légales.

PREMIERE DECISION
(Désignation des Directeurs Généraux)

Le Président,

Conformément aux dispositions de l'article 13 des statuts intitulé « Président – Directeurs Généraux » tel qu'adopté par décisions de la Collectivité des Associés en date du 30 juin 2015,

Décide de nommer :

- Monsieur Guillaume Arnaud, né le 23 avril 1974 à Paris (75), demeurant 23, rue Alphand 75013 Paris,
- Monsieur Benoit Floutier, né le 3 avril 1973 à Tunis (Tunisie), demeurant 17 avenue Foch, 92420 Vaucresson, et
- Monsieur Thomas Friedberger, né le 5 juin 1973 à Paris (75), demeurant 49 avenue de Villiers, 75017 Paris

En qualité de Directeurs Généraux de la Société, et ce pour une durée illimitée, à compter de ce jour.

Décide de confirmer, en tant que de besoin,

- Monsieur Mathieu Chabran, né le 11 décembre 1975 à Avignon (84), demeurant 15, rue de Franque ville, 75016 Paris,

En qualité de Directeur Général, et ce pour une durée illimitée conformément à l'article 13 précité tel qu'amendé.

DEUXIEME DECISION
(Pouvoirs pour formalités légales)

Le Président,

Donne tous pouvoirs au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait du présent procès-verbal à l'effet d'accomplir toutes formalités légales et réglementaires de dépôt, de publicité et autres qu'il appartiendra.

* *

*

De tout ce que dessus, il a été établi le présent procès-verbal qui a été signé, après lecture par le Président.



Bruno de Parapalonne, Président

ROBIN, Guillaume

De: Marie Sardari <msardari@tikehauim.com>
Envoyé: jeudi 15 juin 2017 10:12
À: ROBIN, Guillaume; BOUTEMY, Stéphanie
Cc: Bertrand Boucly; Jennyfer Esso
Objet: DKR Participations - confirmation de pouvoirs F Jariel

Bonjour,

La délégation de pouvoirs de Monsieur Guillaume ARNAUD à Monsieur Frédéric JARIEL en date du 31 décembre 2015 est toujours valable au 15 juin 2017.

Les pouvoirs donnés à Monsieur JARIEL portent sur l'ensemble des sociétés Tikehau Retail Properties III, TRP Acquisition III et DKR Participations. La mention « Opération Babou » n'a pas pour objet de réduire le périmètre d'application de ce pouvoir au seul locataire Babou, lesdits pouvoirs concernant bien entre autres les locaux commerciaux sis 144 avenue Joffre à EPINAY-SUR-SEINE (93800).

Vous en souhaitant bonne réception.

Bien cordialement,



Marie Sardari

Tikehau Investment Management
32 rue de Monceau - 75008 Paris
Tel. +33 (0) 1 53 59 39 89
Mob. +33 (0) 7 83 95 14 86
msardari@tikehauim.com
<http://www.tikehaucapital.com>

The information contained in this message is intended for the addressee only and may contain confidential and/or privileged information and/or information protected by intellectual property rights or other legal rules. If you are not the intended recipient, please delete this message and any attachment to it and notify the sender; you may not copy or use this message or its attachments in any way nor disclose its contents to anyone. Emails cannot be guaranteed to be secure or to be error or virus free. No liability is accepted by the sender for any loss or damage arising in any way from this message or its use. Any views or opinions expressed in this message are those of the author and do not necessarily represent those of Tikehau's Group or any of its affiliated companies. Hence, this email does under no circumstances constitute a binding commitment by or on behalf of Tikehau's Group or any of its affiliated companies, unless it contains an express statement to the contrary from an authorized representative and clearly identifies the entity for which the commitment is taken.

Les informations contenues dans ce message sont destinées exclusivement à l'usage de la personne à laquelle elles sont adressées. Elles peuvent contenir des données confidentielles et/ou privilégiées et/ou protégées par des droits de propriété intellectuelle ou d'autres lois. Si vous avez reçu ce message par erreur, veuillez le détruire, ainsi que toutes ses annexes, et notifier son expéditeur : il vous est interdit de copier ou d'utiliser ce message ou ses annexes ou de divulguer son contenu à quiconque. La transmission de données par e-mail ne peut être garantie comme un moyen sûr et infailible, ni comme étant exempt de tout virus. L'expéditeur décline toute responsabilité en cas de perte ou dommage résultant de ce message ou de son utilisation, quelle qu'elle soit. Toute vue ou opinion exprimée dans ce message est celle de son auteur et ne représente pas nécessairement celle du Groupe Tikehau ou de ses sociétés liées. Par conséquent, ce message ne constitue pas un engagement du Groupe Tikehau ou de ses sociétés liées, sauf s'il contient une déclaration explicite en sens contraire par un de ses représentants officiels et que l'entité pour laquelle l'engagement est pris est clairement identifiée.

ANNEXE 2

Pouvoirs du Preneur

SAS O2GAM

LES SOUSSIGNÉS,

- **MR DO PILAR COELHO PAULO** demeurant 29 RUE DES ECONDEAUX 93800 EPINAY SUR SEINE né le 30.01.1984 à ESPOSENDE (Portugal) de nationalité Portugaise.
- **MR DO PILAR COELHO JULIANA** demeurant 16 RUE DE MARSEILLE 93800 EPINAY SUR SEINE née le 25.01.1985 à ESPOSENDE (Portugal) de nationalité Portugaise.

ONT PREALABLEMENT EXPOSÉ CE QUI SUIT :

Les soussignés ont établi les statuts de la société par actions simplifiée qu'ils sont convenus d'instituer entre eux.

SAS O2GAM

TITRE I FORME - OBJET - DÉNOMINATION SOCIALE SIÈGE SOCIAL-DURÉE

Article 1- Forme

Il est formé entre les propriétaires des actions ci-après créées une société par actions simplifiée régie par les dispositions des articles 227-1 et suivants, et 244-1 et suivants du code de commerce et leurs textes d'application ainsi que par les présents statuts.

Elle fonctionne indifféremment sous la même forme avec un ou plusieurs actionnaires.

Elle ne peut faire publiquement appel à l'épargne.

Article 2 - Objet

La société a pour objet, en France et dans tous les pays :

- **Restauration traditionnelle**
- **Et, d'une façon générale, toutes opérations commerciales, industrielles, mobilières ou financières se rapportant directement ou indirectement ou pouvant être utiles à cet objet ou susceptibles d'en faciliter la réalisation.**

La société peut prendre toutes participations et tous intérêts dans toutes sociétés et entreprises dont l'activité serait de nature à faciliter la réalisation de son objet social.

Elle peut agir directement ou indirectement, soit seule, soit en association, participation, groupement ou société, avec toutes autres personnes ou sociétés et réaliser sous quelque forme que ce soit les opérations entrant dans son objet.

Article 3 - Dénomination sociale

La société a pour dénomination sociale : **O2GAM**

La société a pour enseigne et noms commerciaux : **O2GAM**

Tous actes et documents émanant de la société et destinés aux tiers doivent indiquer la dénomination sociale, précédée ou suivie immédiatement et lisiblement des mots « Société par actions simplifiée » ou des initiales « SAS » et de l'énonciation du capital social.

Article 4 - Siège social

Le siège social est fixé à : **144 AVENUE JOFFRE 93800 EPINAY SUR SEINE**

SAS OZGAM

Il peut être transféré en tous lieux par décision du président (ou : « Il peut être transféré en tout autre endroit du même département ou d'un département limitrophe par décision du président et en tout autre lieu par décision collective ordinaire des actionnaires »).

Article 5 - Durée

La durée de la société est fixée à 99 ans à compter de son immatriculation au registre du commerce et des sociétés.

Cette durée peut, par décision de l'assemblée générale extraordinaire, être prorogée une ou plusieurs fois sans que cette prorogation puisse excéder 99 ans.

La décision de prorogation de la durée de la société est prise par décision collective des actionnaires sur convocation du président ou du directeur général un an au moins avant la date d'expiration de la société. A défaut, tout actionnaire peut demander au président du tribunal de commerce du lieu du siège social statuant sur requête, la désignation d'un mandataire de justice afin de provoquer l'assemblée et la décision ci-dessus prévues.

TITRE II CAPITAL SOCIAL - ACTIONS

Article 6 - Apports

A la constitution de la société, les soussignés ont fait les apports suivants

I Les apports en numéraire

- Apports en numéraire de M Paulo DO PILAR COELHO apporte la somme de 750,00 euros,
- Apports en numéraire de Mlle Juliana Maria DO PILAR COELHO apporte la somme de 750,00 euros,

Soit au total, une somme de 1 500 Euros correspondant à 100 actions de 15 euros, souscrites en totalité et intégralement libérées, ainsi que l'atteste le certificat du dépositaire établi le ... par la banque ...

II Apports en nature

NEANT

III Récapitulation des apports

L'ensemble des apports effectués à la société s'élève à la somme de 1 500 euros représentant

1. Les apports en numéraire pour un montant total de	1 500 euros
2. Les apports en nature évalués pour une valeur de	
Total égal au montant du capital social	1 500 euros

SAS O2GAM

Article 7 - Capital social

Le capital social est fixé à 1 500 euros, divisé en 100 actions de 15 euros chacune, intégralement libérées.

Article 8 - Modifications du capital

Le capital social peut être augmenté ou réduit dans les conditions prévues par la loi, par décision collective des actionnaires prise dans les conditions de l'article ... ci-après.

Les actionnaires peuvent déléguer au président les pouvoirs nécessaires à l'effet de réaliser, dans le délai légal, l'augmentation de capital en une ou plusieurs fois, d'en fixer les modalités, d'en constater la réalisation et de procéder à la modification corrélative des statuts.

En cas d'augmentation par émission d'actions à souscrire en numéraire, un droit de préférence à la souscription de ces actions est réservé aux propriétaires des actions existantes au prorata de leur participation dans le capital de la société, dans les conditions légales.

Toutefois, les actionnaires peuvent renoncer à titre individuel à leur droit préférentiel de souscription. La décision d'augmentation du capital peut également supprimer ce droit préférentiel dans les conditions légales.

Article 9 - Forme des actions

Les actions sont obligatoirement nominatives.

La propriété des actions résulte de leur inscription au nom du ou des titulaires sur des comptes et registres tenus à cet effet par la société.

A la demande d'un actionnaire, une attestation d'inscription en compte lui sera délivrée par la société.

Les actions sont indivisibles à l'égard de la société.

Article 10 - Modalités de la transmission des actions

Les actions sont librement négociables. Leur transmission s'opère à l'égard de la société et des tiers par un virement du compte du cédant au compte du cessionnaire, sur production d'un ordre de mouvement. Ce mouvement est inscrit sur un registre coté et paraphé, tenu chronologiquement, dénommé "registre des mouvements".

La société est tenue de procéder à cette inscription et à ce virement dès réception de l'ordre de mouvement et, au plus tard dans les 15 jours qui suivent celle-ci.

L'ordre de mouvement, établi sur un formulaire fourni ou agréé par la société, est signé par le cédant ou son mandataire.

Les dispositions des articles 11 à 17 ne sont pas applicables lorsque la société ne comporte qu'un actionnaire.

Article 11- Inaliénabilité des actions

Les actions sont inaliénables pendant 1 année à compter de leur acquisition ou de leur souscription (ou : « à compter de l'immatriculation de la société »).

L'interdiction temporaire de céder les actions prévues ci-dessus vise les seules cessions d'actions au profit de tiers (ou : « L'interdiction temporaire de céder les actions prévues ci-dessus vise toutes les transmissions d'actions à titre onéreux ou gratuit, y compris par voie d'adjudication publique ordonnée par décision de justice »).

L'inaliénabilité temporaire des actions fait l'objet d'une mention sur les comptes d'actionnaires ouverts par la société.

Par exception à l'inaliénabilité temporaire des actions, le président devra lever l'interdiction de céder, en cas d'exclusion d'une société dont le contrôle est modifié.

Article 12 - Cession des actions - Droit de préemption

A l'expiration de la période d'inaliénabilité fixée à l'article 11 ci-dessus :

1. Toutes les cessions d'actions, même entre actionnaires, sont soumises au respect du droit de préemption conféré aux actionnaires dans les conditions définies au présent article.

2. L'actionnaire cédant notifie au président de la société et à chacun des actionnaires, par lettre recommandée avec accusé de réception, son projet de cession en indiquant

- Le nombre d'actions dont la cession est envisagée et le prix de cession ;

- L'identité de l'acquéreur s'il s'agit d'une personne physique, et s'il s'agit d'une personne morale les informations suivantes : dénomination, forme, siège social, numéro RCS, identité des dirigeants, montant et répartition du capital.

La date de réception de cette notification fait courir un délai de 3 mois, à l'expiration duquel, si les droits de préemption n'ont pas été exercés sur les actions dont la cession est projetée, l'actionnaire cédant pourra réaliser librement ladite cession

3. Chaque actionnaire bénéficie d'un droit de préemption exercé par notification au président dans le délai de 3 mois plus tard de la réception de la notification du projet de cession visée au 2 ci-dessus. Cette notification est effectuée par lettre recommandée avec accusé de réception indiquant le nombre d'actions que l'actionnaire souhaite acquérir.

4. A l'expiration du délai de 3 mois visé au 3 ci-dessus et avant celle du délai de 3 mois visé au 2 ci-dessus, le président notifie à l'actionnaire cédant par lettre recommandée avec accusé de réception, les résultats de la procédure de préemption.

Lorsque les droits de préemption sont supérieurs au nombre d'actions dont la cession est projetée, lesdites actions sont réparties par le président entre les actionnaires qui ont notifié leur demande de préemption au prorata de leur participation au capital de la société et dans la limite de leurs demandes.

Lorsque les droits de préemption sont inférieurs au nombre d'actions dont la cession est projetée, les droits de préemption sont réputés n'avoir jamais été exercés et l'actionnaire cédant est libre de réaliser l'opération au profit du cessionnaire mentionné dans sa notification et aux conditions ainsi notifiées

SAS O2GAM

5. En cas d'exercice du droit de préemption, la cession doit intervenir dans le délai de 15 jours contre paiement du prix mentionné dans la notification de l'actionnaire cédant.

Article 13 - Agrément

1. Les actions de la société ne peuvent être cédées y compris entre actionnaires qu'après agrément préalable donné par décision collective adoptée à la majorité des actionnaires présents ou représentés.

2. La demande d'agrément doit être notifiée au président par lettre recommandée avec accusé de réception. Elle indique le nombre d'actions dont la cession est envisagée, le prix de cession, l'identité de l'acquéreur s'il s'agit d'une personne physique et s'il s'agit d'une personne morale les informations suivantes : dénomination, forme, siège social, numéro RCS, identité de dirigeants, montant et répartition du capital.

Le président notifie cette demande d'agrément aux actionnaires.

3. La décision des actionnaires sur l'agrément doit intervenir dans un délai de 1 mois à compter de la notification de la demande visée au 2 ci-dessus. Elle est notifiée au cédant par lettre recommandée avec accusé de réception.

Si aucune réponse n'est intervenue à l'expiration du délai ci-dessus, l'agrément est réputé acquis.

4. Les décisions d'agrément ou de refus d'agrément ne sont pas motivées.

En cas d'agrément, la cession projetée est réalisée par l'actionnaire cédant aux conditions notifiées dans sa demande d'agrément. Le transfert des actions au profit du cessionnaire agréé doit être réalisé dans les 15 jours de la notification de la décision d'agrément ; à défaut de réalisation du transfert des actions dans ce délai, l'agrément sera caduc.

En cas de refus d'agrément, la société doit dans un délai de 3 mois à compter de la décision de refus d'agrément, acquérir ou faire acquérir les actions de l'actionnaire cédant soit par des actionnaires, soit par des tiers.

Lorsque la société procède au rachat des actions de l'actionnaire cédant, elle est tenue dans les six mois de ce rachat de les céder ou de les annuler, avec l'accord du cédant, au moyen d'une réduction de son capital social.

Le prix de rachat des actions par un tiers ou par la société est fixé d'un commun accord entre les parties. A défaut d'accord sur ce prix, celui-ci est déterminé conformément aux dispositions de l'article 1843-4 du Code civil.

Article 14 - Nullité des cessions d'actions

Toutes les cessions d'actions effectuées en violation des articles 12 et 13 ci-dessus sont nulles.

Article 15 - Modification dans le contrôle d'une société actionnaire,

1. En cas de modification du contrôle d'une société actionnaire, celle-ci doit en informer le président de la société par lettre recommandée avec accusé de réception dans un délai de 15 jours à compter du changement du contrôle. Cette notification doit indiquer la date du changement du contrôle et l'identité du ou des nouvelles personnes exerçant ce contrôle.

Si cette notification n'est pas effectuée, la société actionnaire pourra faire l'objet d'une mesure d'exclusion dans les conditions prévues à l'article 16 des présents statuts.

SAS O2GAM

2. Dans les 15 jours de la réception de la notification visée au 1 ci-dessus, la société peut mettre en œuvre la procédure d'exclusion et de suspension des droits non pécuniaires de cet actionnaire. Si cette procédure n'est pas engagée dans le délai susvisé, elle est réputée avoir agréé le changement de contrôle.

3. Les dispositions du présent article s'appliquent à l'actionnaire qui a acquis cette qualité à la suite d'une fusion, d'une scission ou d'une dissolution.

Article 16 - Exclusion

Est exclu de plein droit tout actionnaire faisant l'objet d'une procédure de dissolution, de redressement ou de liquidation judiciaire.

Par ailleurs, l'exclusion d'un actionnaire peut être prononcée dans les cas suivants :

- Changement de contrôle d'une société actionnaire ;
- Violation des statuts ;
- Faits ou actes de nature à porter atteinte aux intérêts ou à l'image de marque de la société ;
- Exercice d'une activité concurrente de celle de la société ;
- Révocation d'un actionnaire de ses fonctions de mandataire social.
- "Autres motifs"

L'exclusion d'un actionnaire est décidée par l'assemblée générale des actionnaires statuant à la majorité des membres présents ou représentés. L'actionnaire dont l'exclusion est soumise à l'assemblée ne prend pas part au vote, et ses actions ne sont pas prises en compte pour le calcul du quorum et de la majorité.

La décision d'exclusion ne peut intervenir que sous réserve du respect des formalités préalables suivantes

- Information de l'actionnaire concerné par lettre recommandée avec accusé de réception dans un délai de 15 jours avant la date à laquelle doit se prononcer l'assemblée générale, cette lettre doit contenir les motifs de l'exclusion envisagée et être accompagnée de toutes pièces justificatives utiles ;
- Information identique de tous les autres actionnaires ;
- Lors de l'assemblée générale, l'actionnaire dont l'exclusion est demandée peut être assisté de son conseil et requérir, à ses frais, la présence d'un huissier de justice.

L'actionnaire exclu doit céder la totalité de ses actions dans un délai de ... jours à compter de l'exclusion aux autres actionnaires au prorata de leur participation au capital.

Le prix des actions est fixé d'accord commun entre les parties ; à défaut, ce prix sera fixé dans les conditions prévues à l'article 1843-3 du Code civil.

La cession doit faire l'objet d'une mention sur le registre des mouvements de titres de la société.

Le prix des actions de l'actionnaire exclu doit être payé à celui-ci dans les ... jours de la décision de fixation du prix.

Article 17 - Garantie d'actif et de passif

SAS O2GAM

Pour toute cession intervenant entre actionnaires ou au profit de la société dans le cadre des présents statuts, il sera conclu entre les parties une garantie d'actif et de passif sur les actions cédées. Cette garantie sera négociée de bonne foi suivant les usages en la matière. En cas de difficulté, cette convention est établie à frais communs par un avocat désigné par les parties.

Cette garantie sera arrêtée sur la base d'une situation comptable de la société à la date de cession des actions. Cette situation sera établie par la société et certifiée par son commissaire aux comptes.

Sauf accord contraire des parties, la garantie d'actif et de passif sera proportionnelle en pourcentage à la quote-part du capital cédé. Son délai de mise en jeu sera celui de la prescription en matière fiscale.

En outre, des garanties réelles ou personnelles pourront être demandées au cédant.

En tout état de cause, le cédant ne pourra pas refuser d'accorder les mêmes que celles qui lui auront été convenues dans son projet de cession au profit d'un tiers.

Article 18 - Droits et obligations attachés aux actions

Chaque action donne droit, dans les bénéfices et l'actif social, à une part proportionnelle à la quotité du capital qu'elle représente.

Les actionnaires ne supportent les pertes qu'à concurrence de leurs apports.

Les droits et obligations attachés à l'action suivent le titre dans quelque main qu'il passe.

La propriété d'une action emporte de plein droit adhésion aux statuts et aux décisions des actionnaires.

Chaque fois qu'il sera nécessaire de posséder plusieurs actions pour exercer un droit quelconque, les propriétaires d'actions isolées ou en nombre inférieur à celui requis, ne pourront exercer ce droit qu'à la condition de faire leur affaire personnelle du groupement et, éventuellement, de l'achat ou de la vente d'actions nécessaires.

Le droit de vote appartient au nu-propriétaire, sauf pour les décisions concernant l'affectation des résultats où il est réservé à l'usufruitier. Le nu-propriétaire a le droit de participer à toutes les décisions collectives.

TITRE III ADMINISTRATION – DIRECTION ET CONTRÔLE DE LA SOCIÉTÉ CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

Article 19 - Le président

La société est représentée à l'égard des tiers par un président, personne physique ou morale, actionnaire de la société.

Lorsqu'une personne morale exerce les fonctions de président, ses dirigeants sont soumis aux mêmes conditions et obligations et encourent les mêmes responsabilités civiles et pénales que s'ils étaient président en leur nom propre, sans préjudice de la responsabilité solidaire de la personne morale qu'ils dirigent.

La durée des fonctions de président est de 99 ans.

- **MR DO PILAR COELHO PAULO** demeurant 29 RUE DES ECONDEAUX 93800 EPINAY SUR SEINE né le 30.01.1984 à ESPOSENDE (Portugal) de nationalité Portugaise.

SAS O2GAM

En cas de décès, démission ou empêchement du président d'exercer ses fonctions d'une durée supérieure à 3 mois, il est pourvu à son remplacement par décision collective des actionnaires. Le président remplaçant est désigné pour le temps restant à courir du mandat de son prédécesseur.

Le président est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir au nom de la société dans la limite de l'objet social.

Article 20 - Directeurs généraux

Sur la proposition du président, le comité de direction peut nommer un ou plusieurs directeurs généraux, personnes physiques, qui ont la charge de diriger une division ou un établissement.

Le président nommé est :

- **MR DO PILAR COELHO PAULO** demeurant 29 RUE DES ECONDEAUX 93800 EPINAY SUR SEINE né le 30.01.1984 à ESPOSENDE (Portugal) de nationalité Portugaise.

La rémunération des fonctions de directeur général est fixée par la décision de nomination sauf pour la rémunération qui résulte de son contrat de travail.

(ou : Les fonctions de directeur général ne seront rémunérées que sur la base du contrat de travail conclu avec la société, étant précisé que la fonction de directeur général est distincte de celle de salarié. En cas de rupture du contrat de travail pour quelque cause que ce soit ou si le directeur général est frappé d'une interdiction de gérer, d'une mesure de faillite personnelle, ou de sanctions pénales, ses fonctions de directeur général prendront fin de plein droit sans indemnité ni compensation et ce dès la survenance de la cause de révocation. Dans le cas où la cause serait la rupture du contrat de travail, le directeur général serait réputé démissionnaire le premier jour du délai de son préavis.)

La durée des fonctions de directeur général est fixée par la décision qui les nomme.

En cas de démission, empêchement ou décès du président, le directeur général conserve ses fonctions jusqu'à la nomination d'un nouveau président.

Article 21- Commissaire aux comptes

Le contrôle de la société est effectué dans les conditions fixées par la loi par un ou plusieurs commissaires aux comptes titulaires et suppléants désignés par décision collective des actionnaires.

Ils sont nommés pour une durée de six exercices.

En outre, tout actionnaire pourra demander à la société de charger le commissaire aux comptes ou tout autre expert désigné par lui, d'accomplir toutes missions de contrôle comptable, d'audit ou d'expertise qu'il jugerait nécessaire, soit dans la société elle-même, soit dans ses filiales.

Article 22 - Conventions entre la société et les dirigeants

SAS O2GAM

Le président doit aviser le commissaire aux comptes des conventions intervenues directement ou par personne interposée entre lui-même et la société, autres que celles portant sur des opérations courantes conclues à des conditions normales, dans le délai d'un mois à compter de leur conclusion.

Le commissaire aux comptes établit un rapport sur les conventions conclues au cours de l'exercice écoulé. Les actionnaires statuent chaque année sur ce rapport lors de l'assemblée générale d'approbation des comptes, l'actionnaire intéressé ne participant pas au vote.

TITRE IV DÉCISIONS DES ACTIONNAIRES

Article 23 - Domaine réservé à la collectivité des actionnaires

Les décisions en matière d'augmentation, d'amortissement ou de réduction de capital, de fusion, scission ou dissolution, de modification des statuts, d'apport partiel d'actif, de vente de fonds de commerce de la société, de dissolution de nomination des commissaires aux comptes, d'approbation des comptes annuels et affectation du résultat, sont prises collectivement par les actionnaires, avec délégation de pouvoir le cas échéant du président selon ce qui est prévu par la loi et/ou les statuts et/ou chaque décision collective.

Article 24 - Décisions collectives des actionnaires

Au choix du président, les décisions collectives des actionnaires sont prises en assemblée, réunie au besoin par vidéoconférence ou conférence par téléphone, ou par correspondance. Elles peuvent s'exprimer dans un acte signé par tous les actionnaires ou par consultation écrite.

Tous moyens de communication peuvent être utilisés : écrit, lettre, fax, télex et même verbalement, sous réserve que l'intéressé signe le procès-verbal, acte ou relevé ou décision dans un délai d'un mois. Ces décisions sont répertoriées dans le registre des assemblées.

Les opérations ci-après font d'objet d'une décision collective des actionnaires dans les conditions suivantes

- Décisions prises à l'unanimité

Toute décision requérant l'unanimité en application des dispositions légales.

- Décisions prises à la majorité ... (par exemple: « des deux tiers des actionnaires »)

- Approbation des comptes annuels et affectation des résultats ;
- Nomination et révocation du président;
- Nomination des commissaires aux comptes;
- Dissolution et liquidation de la société;
- Augmentation et réduction du capital ;
- Fusion, scission et apport partiel d'actif;
- Agrément des cessions d'actions ;
- Exclusion d'un actionnaire.

Toutes les autres décisions sont de la compétence du président.

Tout actionnaire peut demander la réunion d'une assemblée générale.

SAS O2GAM

L'assemblée est convoquée par le président. La convocation est faite par tous moyens 15 jours avant la date de réunion. Elle comporte l'indication de l'ordre du jour, de l'heure et du lieu de la réunion. La convocation est accompagnée de tous documents nécessaires à l'information des actionnaires.

Dans le cas où tous les actionnaires sont présents ou représentés, l'assemblée se réunit valablement sur convocation verbale et sans délai.

L'assemblée est présidée par le président de la société. A défaut, elle élit son président. L'assemblée désigne un secrétaire qui peut être choisi en dehors des actionnaires.

A chaque assemblée est tenue une feuille de présence et il est dressé un procès-verbal de la réunion qui est signé par le président de séance et le secrétaire.

L'assemblée ne délibère valablement que si plus de la moitié des actionnaires sont présents ou représentés.

En cas de consultation écrite, le texte des résolutions ainsi que les documents nécessaires à l'information des actionnaires sont adressés à chacun par tous moyens. Les actionnaires disposent d'un délai minimal de 15 jours à compter de la réception des projets de résolutions pour émettre leur vote lequel peut être émis par lettre recommandée avec accusé de réception ou télécopie. L'actionnaire n'ayant pas répondu dans le délai de 15 jours à compter de la réception des projets de résolutions est considéré comme ayant approuvé ces résolutions.

Le résultat de la consultation écrite est consigné dans un procès verbal établi et signé par le président. Ce procès-verbal mentionne la réponse de chaque actionnaire.

Chaque actionnaire a le droit de participer aux décisions collectives par lui-même ou par un mandataire. Chaque action donne droit à une voix. Le droit de vote attaché aux actions est proportionnel au capital qu'elles représentent.

Les procès-verbaux des décisions collectives sont établis et signés sur des registres tenus conformément aux dispositions légales en vigueur. Les copies ou extraits des délibérations des actionnaires sont valablement certifiés conformes par le président et le secrétaire de l'assemblée. Au cours de la liquidation de la société, leur certification est valablement faite par le liquidateur.

Article 24 bis - Actionnaire unique

Si la société venait à ne comporter qu'un actionnaire, ce dernier, exercera les pouvoirs dévolus aux actionnaires lorsque les présents statuts prévoient une prise de décision collective.

TITRE V RÉSULTATS SOCIAUX

Article 25 - Exercice social

L'année sociale commence le 1^{er} Janvier et se termine le 31 Décembre de chaque année.

Par exception, le premier exercice social comprendra le temps à courir à compter de la date d'immatriculation de la société au Registre du commerce et des sociétés jusqu'au 31 Décembre

Article 26 - Comptes annuels

La société tient une comptabilité régulière des opérations sociales.

Le président établit les comptes annuels prévus par la loi. Il les soumet à décision collective des actionnaires dans le délai de six mois à compter de la date de clôture de l'exercice.

Article 27 - Affectation du résultat

Le compte de résultat récapitule les produits et les charges de l'exercice. Il fait apparaître, par différence, après déduction des amortissements et des provisions, le bénéfice ou la perte de l'exercice.

Sur ce bénéfice, diminué le cas échéant des pertes antérieures, il est d'abord prélevé :

- 5% au moins pour constituer la réserve légale, ce prélèvement cesse d'être obligatoire lorsque le fonds de réserve légale aura atteint le dixième du capital social, mais reprendra son cours, si pour une cause quelconque, cette quotité n'est plus atteinte ;

- toutes sommes à porter en réserve en application de la loi.

Le solde augmenté du report à nouveau bénéficiaire constitue le bénéfice distribuable.

Le bénéfice distribuable est à la disposition de l'assemblée générale pour, sur proposition du président, être, en totalité ou en partie, réparti entre les actions à titre de dividende, affecté à tous comptes de réserves ou d'amortissement du capital ou être reporté à nouveau.

Les réserves dont l'assemblée générale a la disposition pourront être distribuées en totalité ou en partie après prélèvement du dividende sur le bénéfice distribuable.

Article 28 - Comité d'entreprise

Les délégués du comité d'entreprise exercent les droits définis par l'article L 432-6 du code du travail auprès du président ou de toute personne à laquelle le président aurait délégué le pouvoir de présider le comité d'entreprise.

TITRE VI DISSOLUTION - LIQUIDATION

Article 29 - Dissolution - Liquidation

Il est statué sur la dissolution et la liquidation de la société par décision collective des actionnaires.

La décision collective désigne le ou les liquidateurs.

La liquidation de la société est effectuée conformément aux dispositions du Code de Commerce et aux décrets pris pour son application.

Le boni de liquidation est réparti entre les actionnaires proportionnellement au nombre de leurs actions.

Article 30 - Contestations

(Deux options alternatives sont possibles :)

I Tribunaux compétents

Toutes les contestations qui peuvent s'élever pendant le cours de la société ou de sa liquidation, soit entre actionnaires et la société, soit entre actionnaires eux-mêmes, concernant les affaires sociales, l'interprétation ou l'exécution des présents statuts, sont soumises à la juridiction des tribunaux compétents.

II Clause compromissoire

SAS O2GAM

Toutes les contestations qui pourraient s'élever pendant la durée de la société ou au cours de sa liquidation entre les actionnaires, ou entre un actionnaire et la société, concernant l'interprétation ou l'exécution des présents statuts ou plus généralement au sujet des affaires sociales, sont soumises au tribunal de Commerce du lieu de siège social.

A défaut d'accord entre les parties sur le choix d'un arbitre unique, chacune des parties désignera un arbitre, dans les 15 jours de la constatation du désaccord sur ce choix, notifiée par lettre recommandée avec accusé de réception par la partie la plus diligente à l'autre.

Les deux arbitres seront chargés de désigner un troisième arbitre dans le délai de 15 jours suivant la nomination du dernier arbitre nommé.

Dans le cas où l'une des parties refuserait de désigner un arbitre ou à défaut d'accord sur le choix du troisième, l'arbitre sera désigné par le président du tribunal de commerce du siège social, saisi par la partie la plus diligente.

Les arbitres doivent statuer dans un délai de... mois à compter de la désignation du tribunal arbitral. Ils statueront en amiables compositeurs et en dernier ressort, les parties renonçant à la voie de l'appel à l'encontre de la sentence à intervenir.

Les frais d'arbitrage seront partagés entre les parties.

Article 31- Nomination des premiers commissaires aux comptes

Le premier commissaire aux comptes titulaire, désigné pour six exercices est :

.....(nom, prénom, date et lieu de naissance, adresse)

Le premier commissaire aux comptes suppléant, désigné pour six exercices est :

(nom, prénom, date et lieu de naissance, adresse)

Lesquels ont accepté par avance lesdites fonctions, chacun d'eux précisant dans leur lettre d'acceptation des mandats qu'il n'était dans aucune situation d'incompatibilité ou d'interdiction prévue par la loi.

Aucun commissaires aux comptes n'a été nommé.

Article 32 - Engagements pour le compte de la société en formation

Un état des actes accomplis pour le compte de la société en formation, avec l'indication pour chacun de ces actes de l'engagement qui en résulterait pour la société, a été présenté aux actionnaires, ledit état est annexé aux présents statuts.

Les soussignés donnent mandat à M (ou : « à la société ... ») à l'effet de prendre les engagements suivants au nom et pour le compte de la société :

.....(indiquer les actes, leurs conditions et des engagements en découlant).

SAS O2GAM

Article 33 - Publicité

Tous pouvoirs sont donnés au président à l'effet de signer l'insertion relative à la constitution de la société dans un journal d'annonces légales et au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait des présentes pour effectuer toutes autres formalités.

DO PILAR COELHO PAULO



Fait à EPINAY SUR SEINE, Le 30/04/2017

DO PILAR COELHO JULIANA



The figure shows seven 5x5 dot patterns representing the digits 0 through 6. Each digit is formed by a specific arrangement of black dots on a white grid.

Figure 1

PC PRT P231662

JULIANA MARIA

PORTUGUESA

1

7207 2031

12180059

PARIS(FRANCA)

2

2

P<PRTDO<PILAR<COELHO<<JULIANA<MARIA<<<<<<

2024-03-05

PRT

PAULO RICARDO

PORTUGUESA

M

17.01.2019



N

17.01.2019

12154920

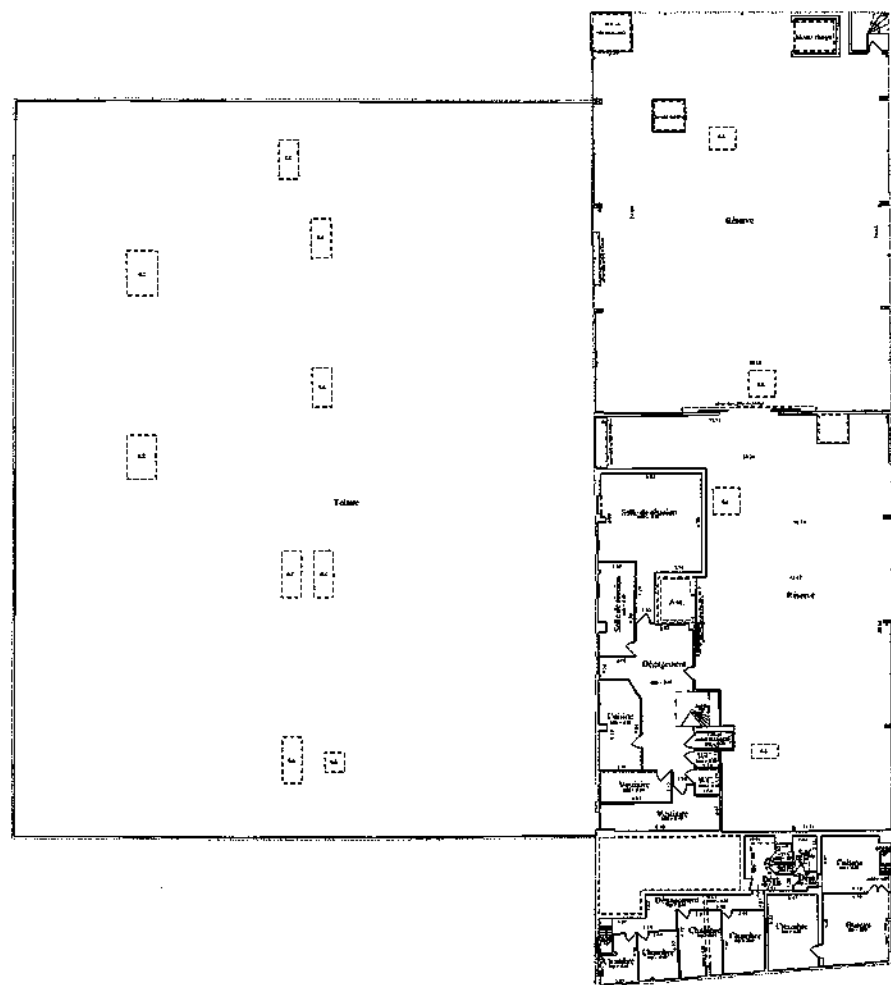
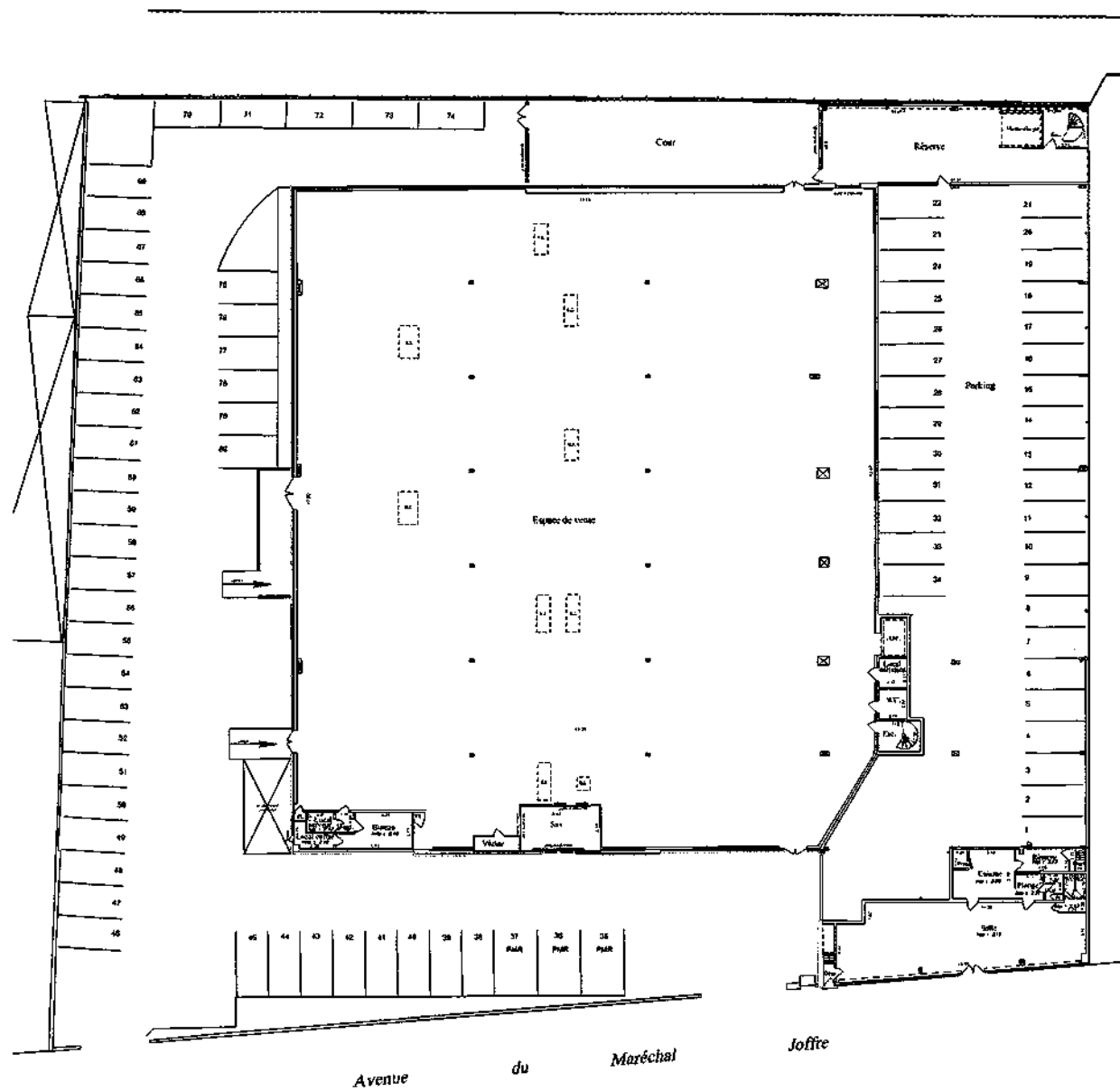
PARIS(FRANÇA)



P<PRTDO<PILAR<COELHO<<PAULO<RICARDO<<<<<<<<

ANNEXE 3

Plan des Locaux Loués



Nota :
 Echelle : 1/200
 La précision des données numériques des documents dépend de l'échelle graphique pour laquelle le plan a été établi.
 La planimétrie est rattachée au système coté conforme 49 (zone B).
 L'altitude est rattachée au nivellement Général de la France IGN 69 (Altitude Normale).
 Plan dressé par : BOUTIER - VIGNET - FLOCH, Géomètres-Experts
 58bis, rue Charles de Gaulle 95170 DEUIL-LA-BARRE - Tél 01.35.83.16.22 - Fax 01.34.17.74.77
 49, rue Pierre Brossolette 95203 SARCÈLES - Tél : 01.34.38.00.76 - Fax : 01.34.38.00.63
 e.m@bvfv.com ; contact@bvfv.com

RECAPITULATIF DES SURFACES						
	Nature	Unité	Acquis	Commerce	Area de stationnement couverte	Total
SHOS	nd		150	2306	643	2843
	1er étage - balcon	181		3394		3575
SHON	nd		150	2306		2543
	1er étage	181		1105		2286
SDP	nd			144	2353	2497
	1er étage	140		1085		1225
SU	nd		135	2256		2433
	1er étage	125		1053		1178
Surface de vente	nd		98	2161		2247

*Surfaces affectées totalement à un espace à usage d'entrepôts aménagés par la ville en parking couvert.

VILLE D'EPINAY-SUR-SEINE

DÉPARTEMENT DE LA SEINE-SAINT-DENIS

Section B n° 51

PLAN DES INTERIEURS

Rez-de-chaussée

144, Avenue du Maréchal Joffre

DOSSIER	10047	BLOCK	DATE	OBSERVATIONS
PLAN	1		1986/2015	LINE
ECHELLE	1/200			
Responsable	SV/OT			
Architecte				

Ce plan est issu d'un fichier informatique. Sa précision correspond à l'échelle indiquée. Compte tenu de la date antérieure à ces données, les dimensions et les surfaces indiquées sont approximatives et ne doivent pas être utilisées pour des travaux de construction.

ANNEXE 4

Liste des charges

Liste des Charges

(article L.145-40-2 du code de commerce)

Surface hors œuvre nette :

- au rez-de-chaussée, surface hors œuvre nette d'environ 153 m²,
- un premier étage, surface hors œuvre nette d'environ 151 m².

CATEGORIES DE CHARGES PRESTATIONS	LOCATAIRE	BAILLEUR	Indication selon laquelle, à la date de l'établissement de l'Annexe la charge ou la prestation est ou non existante
Travaux			
Dépenses relatives aux grosses réparations mentionnées à l'article 606 du code civil	0 %	100 %	
Dépenses relatives aux travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté ou de mettre en conformité avec la réglementation les Locaux ou l'Ensemble Immobilier, dès lors qu'ils relèvent des grosses réparations mentionnées à l'article 606 du code civil	0 %	100 %	
Dépenses se rapportant à des travaux d'embellissement dont le montant excède le coût du remplacement à l'identique	100 %	0 %	
Dépenses se rapportant à des travaux de décoration intérieure et les études afférentes, travaux de finition effectués lors de la prise de possession des locaux loués, travaux de cloisonnement, d'aménagement, d'amélioration, de modification ou de réparation)	100 %	0 %	

Mise en conformité de l'Ensemble Immobilier (autre que les grosses réparations mentionnées à l'article 606 du code civil)	100 %	0 %	
Mise en conformité des Locaux (autre que les grosses réparations mentionnées à l'article 606 du code civil)	100 %	0 %	
Réparations locatives et entretien (fonctionnement, sécurité et propreté des Locaux ; entretien des revêtements de sols, réparations)	100 %	0 %	
Réparations locatives et entretien des aménagements des locaux techniques, des locaux des services de sécurité et des équipements à usage commun nécessaires au fonctionnement de l'Ensemble Immobilier (au prorata de la Surface Utile).	100 %		
Ravalement des façades	100 %	0 %	
Nettoyage des façades	100 %	0 %	
Remise en état des équipements (peinture, etc...) et matériels communs	100 %	0 %	
Honoraires			
Honoraires liés à la réalisation des grosses réparations mentionnées à l'article 606 du code civil	0 %	100 %	
Honoraires du mandataire du Bailleur liés à la gestion administrative et immobilière des Locaux ou de l'Ensemble Immobilier	100 %	0 %	
Honoraires du mandataire du Bailleur liés au suivi technique des Locaux ou de l'Ensemble	100 %	0 %	

Immobilier			
Honoraires d'huissier et frais de contentieux relatifs au Bail	100 %	0 %	
Honoraires des entreprises extérieures éventuellement chargées de certaines prestations d'entretien, de maintenance et de sécurité communes à l'Ensemble Immobilier	100 %	0 %	
Charges (correspondant à la quote-part des Locaux)			
Charges Copropriété dont honoraires de syndic	100 %	0 %	
Gardiennage	100 %	0 %	
Assurance Bailleur dommage aux biens correspondant à la quote-part des Locaux	100 %	0 %	
Accueil	100 %	0 %	
État des lieux	50 %	50 %	
RIE			Non existant
Impôts et Taxes			
Taxe foncière et taxes additionnelles à la taxe foncière	100 %	0 %	
Impôts, taxes et redevances liés à l'usage des Locaux ou de l'Ensemble Immobilier ou à un service dont le locataire bénéficie directement ou indirectement :	100 %	0%	
- TEOM			
- Taxe bureaux			
- Taxe sur les locaux commerciaux			
- Taxe sur les locaux de stockage			

- Taxes municipales (taxe balayage)			
- Taxes AFUL			
- Taxes sur les parkings			
Impôts (à l'exclusion de la contribution économique territoriale), taxes et redevances afférents aux Locaux Loués dont le redevable légal est le Bailleur	100 %	0 %	
Dans l'Ensemble Immobilier, les charges, impôts, taxes, redevances et le coût des travaux relatifs à des locaux vacants ou imputables à d'autres locataires ¹ .	0%	100 %	
Redevances			
Redevance pour création de bureaux			
Fluides et Abonnements			
Électricité (contrat, taxes et consommations ; entretien des réseaux électriques des luminaires et des prises de courant, des réseaux de courant faible et des armoires électriques situés dans les Locaux)	100 %	0 %	
Eau chaude	100 %	0 %	
Eau froide	100 %	0 %	
Fuel			
Gaz			
Télécommunication (contrat, taxes et consommations)	100 %	0 %	
Télésurveillance	100 %	0 %	

¹ « La répartition entre les locataires des charges, des impôts, taxes et redevances et du coût des travaux relatifs à l'ensemble immobilier peut être conventionnellement pondérée. Ces pondérations sont portées à la connaissance des locataires ».

Lutte contre les incendies	100 %	0 %	
Contrats de maintenance			
Ascenseur(s)			
Climatisation	100 %	0 %	
Chauffage	100 %	0 %	
Toiture/terrasse	100 %	0 %	
Nacelles	100 %	0 %	
Ouvrants/serrurerie	100 %	0 %	
Porte(s) automatique(s)	100 %	0 %	
Nettoyage	100 %	0 %	
Plomberie	100 %	0 %	
Réseaux communs	100 %	0 %	
Collecteurs d'eaux	100 %	0 %	
Installations électriques	100 %	0 %	

Art. R. 145-36.- « L'état récapitulatif annuel mentionné au premier alinéa de l'article L. 145-40-2, qui inclut la liquidation et la régularisation des comptes de charges, est communiqué au locataire au plus tard le 30 septembre de l'année suivant celle au titre de laquelle il est établi ou, pour les immeubles en copropriété, dans le délai de trois mois à compter de la reddition des charges de copropriété sur l'exercice annuel. Le bailleur communique au locataire, à sa demande, tout document justifiant le montant des charges, impôts, taxes et redevances imputés à celui-ci ».

Art. R. 145-37.- « Les informations mentionnées aux 1° et 2° de l'article L. 145-40-2 sont communiquées au locataire dans le délai de deux mois à compter de chaque échéance triennale. A la demande du locataire, le bailleur lui communique tout document justifiant le montant de ces travaux ».

ANNEXE 5

Travaux du Bailleur

	Liste des travaux réalisé sur les trois dernières années sur l'Ensemble Immobilier	Coût € HT
2014	-	-
2015	-	-
2016	-	-
	Liste des travaux prévisionnels sur les trois prochaines années sur l'Ensemble Immobilier	
2017	réfection du parking couvert de l'Ensemble Immobilier	60.000 €
2017	réfection d'un portail d'entrée de l'Ensemble Immobilier	5.500 €
2017	reprise de l'étanchéité en toiture des Locaux Loués	7.000 €
2018	réfection d'un portail d'entrée de l'Ensemble Immobilier	4.800 €
2019	-	-
2020	-	-

ANNEXE 6

ERNMT

Etat des risques naturels, miniers et technologiques

En application des articles L125-5 à 7 et R125-26 du code de l'environnement.

Référence : 100406201

Mode **COMMANDE ADRESSE*****

Réalisé par un expert Preventimmo

Pour le compte de Lasaygues & Associés

Date de réalisation : 14 juin 2017 (Valable 6 mois)

Selon les informations mises à disposition par :

Arrêté Préfectoral N° 07-3613 du 3 octobre 2007

REFERENCES DU BIEN

Adresse du bien

144 Avenue Joffre

93800 Epinay-sur-Seine

Bailleur

DKR PARTICIPATIONS

Locataire

O2GAM



SYNTHESE

Votre commune				Votre immeuble		
Type	Nature du risque	Etat de la procédure	Date	Concerné	Travaux	Réf.
PPRn	Mouvement de terrain Sécheresse - Tassements...	prescrit	23/07/2001	oui	non	p.3
PPRn	Inondation	approuvé	21/06/2007	non	non	p.3
Zonage de sismicité : 1 - Très faible*				non	-	-
Zonage du potentiel radon : Faible**				oui	-	-

* Zonage sismique de la France d'après l'annexe des articles R563-1 à 8 du Code de l'Environnement modifiés par les Décrets n°2010-1254 et n°2010-1255 du 22 octobre 2010 ainsi que par l'Arrêté du 22 octobre 2010 (nouvelles règles de construction parasismique - EUROCODE 8).

** Situation de l'immeuble au regard du zonage informatif de l'IRSN.

SOMMAIRE

Synthèse.....	1
Imprimé officiel.....	2
Localisation sur cartographie des risques.....	3
Déclaration de sinistres indemnisés.....	4
Prescriptions de travaux, Documents de référence, Conclusions.....	5
Annexes.....	6

*** En mode COMMANDE ADRESSE, l'utilisateur est responsable de la localisation et l'expert Preventimmo de la détermination de l'exposition aux risques.

L'édition et la diffusion de ce document implique l'acceptation des Conditions Générales de Vente, disponibles sur le site Internet Preventimmo.

Copyright 2007-2014 Preventimmo. Tous droits réservés. Les noms et marques commerciales appartiennent à leurs propriétaires respectifs.

KINAXIA - SAS au capital de 56.353,20 euros - Siège social 473 Route des Dolines - Villa 10 - 06560 SOPHIA ANTIPOLIS - SIREN : 514 061 738 - RCS GRASSE



Etat des risques naturels, miniers et technologiques

en application des articles L.125-5 à 7, R.125-26, R.563-4 et D.563-8-1 du Code de l'environnement et de l'article L.174-5 du nouveau Code minier

1. Cet état, relatif aux obligations, interdictions, servitudes et prescriptions définies vis-à-vis des risques naturels, miniers ou technologiques concernant l'immeuble, est établi sur la base des informations mises à disposition par arrêté préfectoral

n° 07-3613 du 03/10/2007

Situation du bien immobilier (bâti ou non bâti)

Document réalisé le : 14/06/2017

2. Adresse

144 Avenue Joffe
93800 Epinay-sur-Seine

3. Situation de l'immeuble au regard de plans de prévention des risques naturels (PPRn)

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRn
L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRn
L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRn
Les risques naturels pris en compte sont liés à :

prescrit
appliqué par anticipation
approuvé

oui ☒

non ☒
non ☒

(les risques grisés ne font pas l'objet d'une procédure PPR sur la commune)

Inondation ☐

Mvt terrain-Sécheresse ☒

L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du ou des PPRn

non ☒

4. Situation de l'immeuble au regard de plans de prévention des risques miniers (PPRm)

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRm
L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRm
L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRm
Les risques miniers pris en compte sont liés à :

prescrit
appliqué par anticipation
approuvé

non ☒
non ☒
non ☒

(les risques grisés ne font pas l'objet d'une procédure PPR sur la commune)

L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du ou des PPRm

non ☒

5. Situation de l'immeuble au regard de plans de prévention des risques technologiques (PPRT)

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRT
L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRT
Les risques technologiques pris en compte sont liés à :

approuvé
prescrit

non ☒
non ☒

(les risques grisés ne font pas l'objet d'une procédure PPR sur la commune)

L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du ou des PPRT

non ☒

6. Situation de l'immeuble au regard du zonage réglementaire pour la prise en compte de la sismicité

en application des articles R.563-4 et D.563-8-1 du code de l'environnement modifiés par l'Arrêté et les Décrets n°2010/1234 / 2010-1235 du 22 octobre 2010.

L'immeuble est situé dans une commune de sismicité :

Très faible

zone 1 ☒

7. Information relative aux sinistres indemnisés par l'assurance suite à une catastrophe naturelle

L'information est mentionnée dans l'acte authentique constatant la réalisation de la vente

oui ☐

non ☐

8. Situation de l'immeuble au regard d'un secteur d'information sur les sols (potentiellement pollués)

L'immeuble est situé dans un Secteur d'Information sur les Sols (SIS)
aucun arrêté préfectoral n'est disponible à ce jour

oui ☐

non ☐

sans objet ☒

Pièces jointes

9. Localisation

Extraits de documents ou de dossiers de référence permettant la localisation de l'immeuble au regard des risques pris en compte :

- o Extrait de la Carte d'aléas PPRn Sécheresse - Tassements différentiels, prescrit le 23/07/2001
- o Extrait du Zonage réglementaire PPRn Inondation, approuvé le 21/06/2007

Parties concernées

Bailleur

DKR PARTICIPATIONS

le

Locataire

O2GAM

le

Attention ! Si l'immeuble n'est pas d'obligation ou d'interdiction réglementaire particulière, les aléas connus ou prévisibles qui peuvent être signalés dans les divers documents d'information préventive et concernant le bien immobilier, ne sont pas mentionnés par cet état. Article 125-5 (V) du Code de l'environnement : En cas de non respect des obligations d'information du vendeur ou du bailleur, l'acquéreur ou le locataire peut poursuivre la résolution du contrat ou demander au juge une diminution du prix de vente ou de la location.

Mouvement de terrain

PPRn Sécheresse - Tassements différentiels, prescrit le 23/07/2001

Concerné*

* L'immeuble se situe dans une zone exposée aux risques moyens de mouvements de terrains, dus au tassement différentiel des argiles - risque sécheresse.



La carte ci-dessus est un extrait de la carte officielle fournie par les services de l'Etat.
Elle est disponible en intégralité dans les annexes de ce rapport.

Inondation

PPRn Inondation, approuvé le 21/06/2007

Non concerné*

* L'immeuble n'est pas situé dans le périmètre d'une zone à risques



La carte ci-dessus est un extrait de la carte officielle fournie par les services de l'Etat.
Elle est disponible en intégralité dans les annexes de ce rapport.

*** En mode COMMANDE ADRESSE, l'utilisateur est responsable de la localisation et l'expert Preventimmo de la détermination de l'exposition aux risques.

L'édition et la diffusion de ce document implique l'acceptation des Conditions Générales de Vente, disponibles sur le site Internet Preventimmo.

Copyright 2007-2014 Preventimmo. Tous droits réservés. Les noms et marques commerciaux appartiennent à leurs propriétaires respectifs.

KINAXIA - SAS au capital de 58.353,20 euros - Siège social 473 Route des Dolines - Villa 10 - 06560 SOPHIA ANTIPOLIS - SIREN : 514 061 738 - RCS GRASSE

Déclaration de sinistres indemnisés

en application des articles L 125-5 et R125-6 du Code de l'environnement

Si, à votre connaissance, l'immeuble a fait l'objet d'une indemnisation suite à des dommages consécutifs à des événements ayant eu pour conséquence la publication d'un arrêté de catastrophe naturelle, cochez ci-dessous la case correspondante dans la colonne "Indemnisé".

Risque	Début	Fin	JO	Indemnisé
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	23/06/2005	23/06/2005	14/05/2006	☐
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	17/06/2003	17/06/2003	20/12/2003	☐
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	25/12/1999	29/12/1999	30/12/1999	☐
Mouvement de terrain				
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	30/05/1999	30/05/1999	04/12/1999	☐
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	19/07/1994	19/07/1994	06/05/1995	☐
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	31/05/1992	01/05/1992	17/10/1992	☐
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	28/05/1992	28/05/1992	16/01/1993	☐
Sécheresse - Tassements différentiels	01/06/1989	31/12/1990	27/12/1991	☐
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	16/07/1983	16/07/1983	08/10/1983	☐
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	24/06/1983	26/06/1983	08/10/1983	☐
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	11/04/1983	23/04/1983	18/05/1983	☐

Pour en savoir plus, chacun peut consulter en préfecture ou en mairie, le dossier départemental sur les risques majeurs, le document d'information communal sur les risques majeurs et, sur internet, le portail dédié à la prévention des risques majeurs : www.prim.net

Préfecture : Bobigny - Seine-Saint-Denis
Commune : Epinay-sur-Seine

Adresse de l'immeuble :
144 Avenue Joffre
93800 Epinay-sur-Seine
France

Etabli le :

Bailleur :

Locataire :

DKR PARTICIPATIONS

O2GAM

Prescriptions de travaux

Aucune

Documents de référence

Aucun

Conclusions

L'Etat des Risques délivré par Lasaygues & Associés en date du 14/06/2017 fait apparaître que la commune dans laquelle se trouve le bien fait l'objet d'un arrêté préfectoral n°07-3613 en date du 03/10/2007 en matière d'obligation d'information Acquéreur Locataire sur les Risques Naturels, Miniers et Technologiques.

Selon les informations mises à disposition dans le Dossier Communal d'Information, le BIEN est ainsi concerné par :

- Le risque Mouvement de terrain Sécheresse - Tassements différentiels et par le PPRn Mouvement de terrain prescrit le 23/07/2001. L'immeuble se situe dans une zone exposée aux risques moyens de mouvements de terrains, dus au tassement différentiel des argiles - risque sécheresse.

A ce jour, aucun règlement ne permet de statuer sur la présence ou non de prescriptions de travaux pour ce PPR.

Selon le zonage informatif mis à disposition par l'IRSN, le BIEN est ainsi concerné par :

- Le risque Radon (niveau : faible)

Sommaire des annexes

> Arrêté Préfectoral n° 07-3613 du 3 octobre 2007

> Cartographies :

- Cartographie réglementaire du PPRn Sécheresse - Tassements différentiels, prescrit le 23/07/2001
- Cartographie réglementaire du PPRn Inondation, approuvé le 21/06/2007
- Cartographie réglementaire de la sismicité

A titre indicatif, ces pièces sont jointes au présent rapport.

PREFECTURE DE LA SEINE-SAINT-DENIS

direction
départementale
de l'Équipement

ARRETE n° 07 – 3613
relatif à la mise à jour de l'information des acquéreurs et
des locataires de biens immobiliers sur les risques
naturels et technologiques majeurs
situés sur la commune d'Epinais-sur-Seine

Service
Environnement et
Urbanisme
Réglementaire

Le préfet de la Seine-Saint-Denis
Chevalier de la Légion d'Honneur

Vu le code général des collectivités territoriales ;
Vu le code de l'environnement, notamment les articles L.125-5 et R125-23 à R125-27 ;
Vu la loi n° 2004-811 du 13 août 2004 de modernisation et de sécurité civile ;
Vu l'arrêté préfectoral n° 2006-0359 du 13 février 2006 relatif à l'information des
acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et
technologiques majeurs ;
Vu l'arrêté préfectoral n° 07-2104 portant approbation du plan de prévention du risque
d'inondation de la Seine sur le territoire des communes d'Epinais-sur-Seine, de l'Île-
Saint-Denis, de Saint-Ouen et de Saint-Denis ;
Vu l'actualisation par le bureau de recherches géologiques et minières de la carte d'aléas
retrait-gonflement des sols argileux dans le département de la Seine-Saint-Denis ;
Considérant l'obligation d'information prévue au I et II de l'article L.125-5 du code de
l'environnement ;

Sur proposition de Monsieur le secrétaire général de la préfecture de la Seine-Saint-
Denis ;

ARRETE :

Article 1 :

Le dossier d'information annexé à l'arrêté préfectoral n° 2006-0359 du 13 février 2006
susvisé est modifié.

Les éléments nécessaires à l'information sur les risques naturels et technologiques
majeurs des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers situés dans la commune
d'Epinais-sur-Seine sont mis à jour dans le dossier d'information annexé au présent
arrêté.

1, esplanade Jean Moulin
93007 Bobigny cedex
téléphone :
01 41 60 60 60
télécopie :
01 48 30 22 88
E-mail : [courrier@seine-
saint-
denis.pref.gouv.fr](mailto:courrier@seine-saint-denis.pref.gouv.fr)

Article 2 :

Ce dossier comprend :

- une fiche synthétique listant les risques recensés sur le territoire de la commune et les documents de référence attachés, et donnant des indications sur l'intensité des risques recensés lorsqu'elle est connue ;
- les documents auxquels le vendeur ou le bailleur peut se référer.

Ce dossier et les documents de référence attachés sont librement consultables en mairie d'Epinay-sur-Seine, sous-préfecture de Saint-Denis et à la préfecture de Bobigny aux jours et heures habituels d'ouverture des bureaux.

Article 3 :

Les informations contenues dans ce dossier sont mises à jour au regard des conditions mentionnées à l'article L125-5 du code de l'environnement.

Article 4 :

Une copie du présent arrêté et du dossier d'information est adressée au maire de la commune d'Epinay-sur-Seine et à la chambre départementale des notaires.

Le présent arrêté sera affiché en mairie d'Epinay-sur-Seine. Il est publié au recueil des actes administratifs de l'Etat dans le département.

Il est accessible sur le site Internet de la préfecture.

Article 5 :

Mesdames et Messieurs le secrétaire général de la préfecture, le directeur de cabinet, les sous-préfets d'arrondissement, les chefs de service régionaux et départementaux et le maire de la commune d'Epinay-sur-Seine sont chargés, chacun en ce qui les concerne, de l'application du présent arrêté.

Fait à Bobigny le 3 octobre 2007

Pour le préfet et par délégation
le secrétaire général

Signé

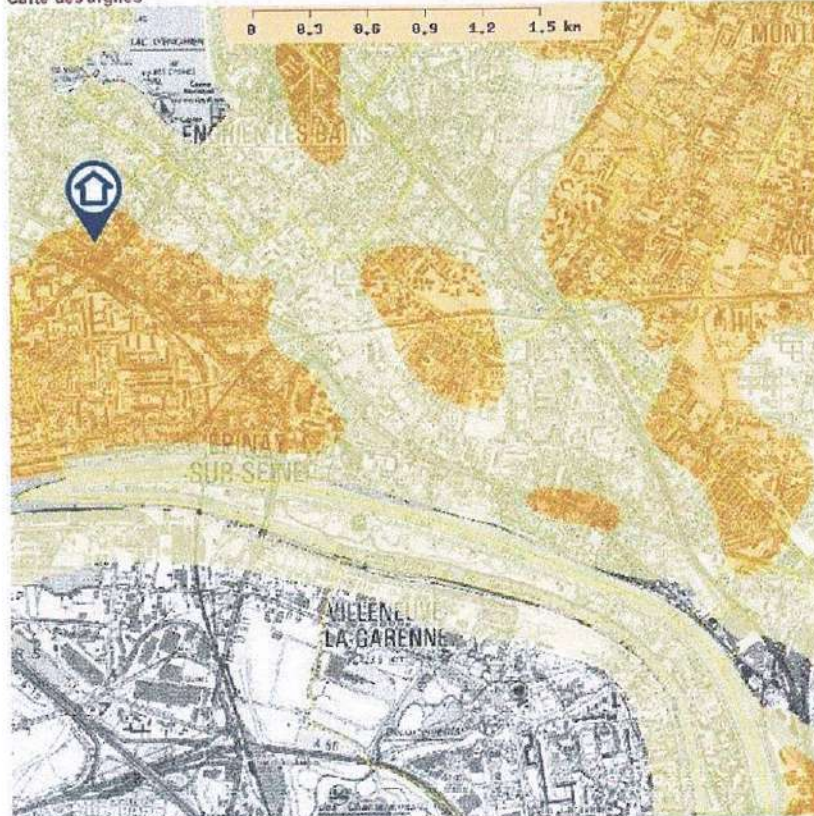
François Dumuis



Argiles

Aléa retrait-gonflement des argiles

Carte des argiles

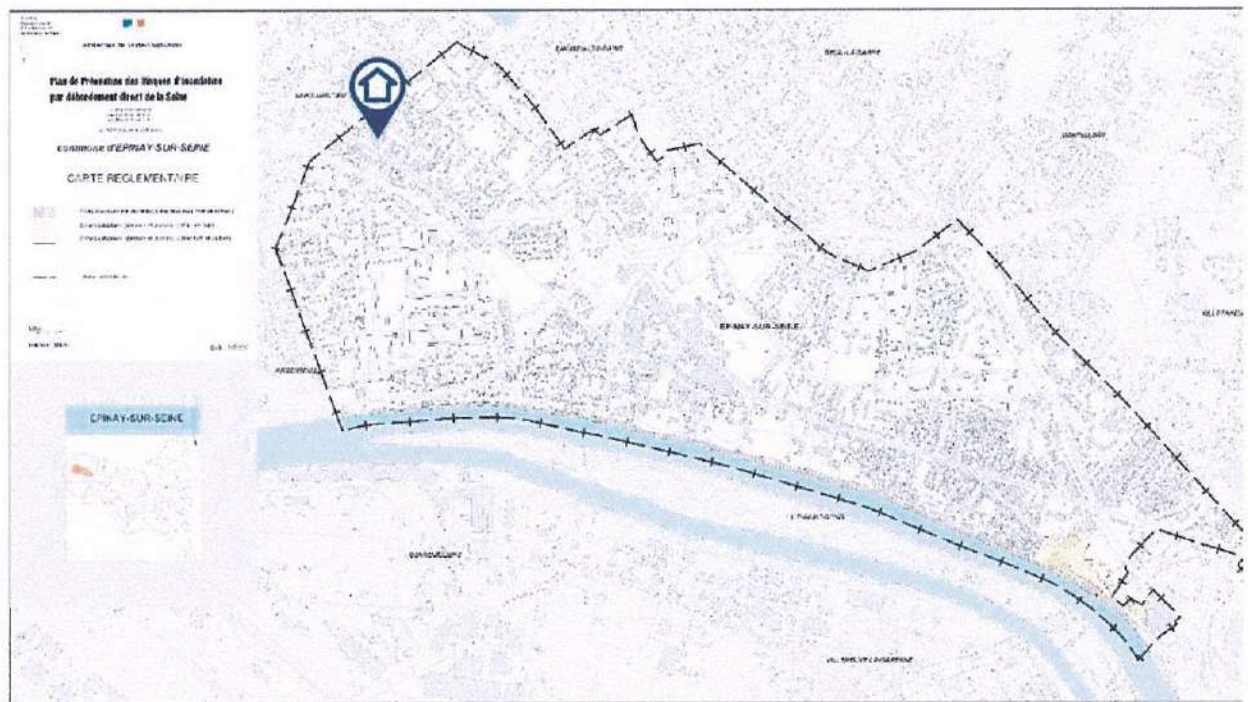


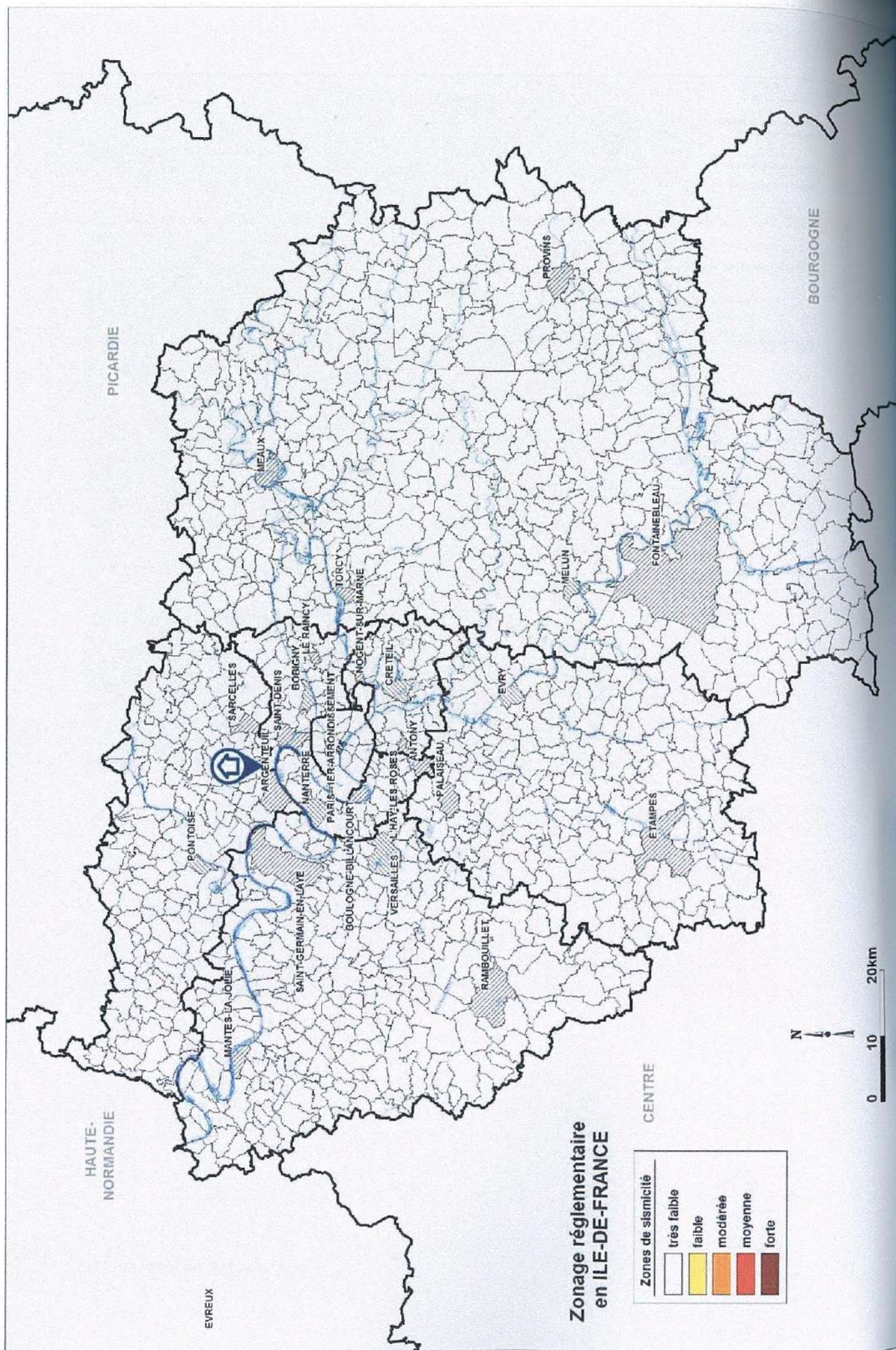
Légende

- Préfectures et sous-préfectures(*)
- Limite des régions(*)
- Limites des départements(*)
- Limites des communes
- Autorisation IGN/BRGM n°8869
- Argiles**
 - Aléa fort
 - Aléa moyen
 - Aléa faible
 - Aléa a priori nul
- Argiles non réalisé
- IGN 1:250 000(*)
- Autorisation IGN/BRGM n°8869
- IGN 1:25 000
- Autorisation IGN/BRGM n°8869

(*) Couche invisible à cette échelle
Couche interrogeable

Echelle de la carte
 1 : 22 019





ANNEXE 7

Diagnostics

Référence : 002PS000031

A communiquer pour toute correspondance

Réalisé le : 29/01/2014

DOSSIER DE DIAGNOSTIC TECHNIQUE



Propriétaire :

SAS DKR PARTICIPATIONS
13 RUE DUE SARLIEVE
63800 CURNON D AUVERGNE

Désignation du bien :

144 avenue Maréchal Joffre
93800 EPINAY

Référencé : LE BONHEUR D'EPINAY



Amiante



DPE



Plomb



Electricité



ERNT



Etat des lieux



Loi Carrez



Plan mètre



SRU



Termite

Référence : 002PS000031
SAS DKR PARTICIPATIONS
144 avenue Maréchal Joffre
93800 EPINAY
Référéncé : {@RefMandataire}

NOTE DE SYNTHESE

	AMIANTE (10 pages) Dans le cadre de la mission décrite en tête de rapport, il a été repéré des matériaux et produits susceptibles de contenir de l'amiante : après analyse, ils ne contiennent pas d'amiante.	Absence	
	DPE (9 pages) Consommation: 536,63 kWh/m².an, Emissions GES: 57,08 kgéqCO2/m².an	Consommation 	Emission 

Rapport de mission de repérage des matériaux et produits de la liste A et B contenant de l'amiante

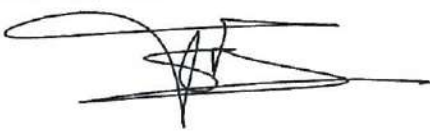
Examen réalisé conformément à l'application du décret n°2011-629 du 3 juin 2011 relatif à la protection contre les risques sanitaires liés à une exposition à l'amiante dans les immeubles bâtis, aux arrêtés du 12 décembre 2012 relatif aux critères d'évaluation de l'état de conservation MPCA de la liste A et B et au contenu du rapport de repérage, l'arrêté du 21 décembre 2012 relatif aux recommandations générales de sécurité et au contenu de la fiche récapitulative du DTA, à la norme NF

Le présent rapport ne peut être reproduit que dans sa totalité.

Rapport émis le : 29/01/2014

Le présent rapport peut être utilisé :

- en vue de l'établissement du constat établi à l'occasion de la vente de tout ou partie d'un immeuble bâti dénommé mission «Vente»
- en vue de la constitution du dossier technique «amiante» dénommé mission «DTA»

A	Désignation de l'immeuble	B	Propriétaire / Donneur d'ordre
Adresse du bien : 144 avenue Maréchal Joffre 93800 EPINAY Batiment : NC Etage : NC Références cadastrales : N° de lot : NC Descriptif sommaire :		Propriétaire : SAS DKR PARTICIPATIONS Adresse du propriétaire : 13 RUE DUE SARLIEVE 63800 CURNON D AUVERGNE Ref donneur d'ordre : VS3JX01	
C	Laboratoire d'analyses		
Nom : ITGA Adresse : 3 Rue Armand Herpin Lacroix 35065 Rennes Tel : 0299354141 Mail :			
D	Opérateur de repérage	E	Personne autorisant l'émission du rapport
Nom prénom : PALCY Steve Certification n° : CPDI0094 V8 Amiante Plomb DPE Délivré le / par : 30/05/2013 par ICert 		Nom prénom : MORA Denis Fonction : Responsable technique 	

Sommaire

Rapport	Annexes
F - Conclusion	Fiche d'identification et cotation des prélèvements 1 page(s)
G - Locaux ou parties de locaux non visités	Plan de repérage technique 3 page(s)
H - Obligation(s) réglementaire(s) du propriétaire	Etat de conservation des flocages Sans objet
I - Objet et cadre juridique de l'intervention	Etat de conservation des calorifugeages Sans objet
J - Périmètre de repérage effectif	Etat de conservation des faux plafonds Sans objet
K - Conditions de réalisation du repérage	Rapport(s) d'analyse(s) du laboratoire 1 page(s)
L - Commentaires et réserves	Consignes générales de sécurité 1 page(s)
M - Résultats détaillés du repérage	Photo(s) Sans objet
N - Informations complémentaires	
Nombre de pages du rapport hors annexes : 7 pages	

F Conclusion(s) du rapport de mission

- Dans le cadre de la mission décrite en tête de rapport, il a été repéré des matériaux et produits susceptibles de contenir de l'amiante : après analyse, ils ne contiennent pas d'amiante

G Locaux ou parties de locaux non visités

Dans le cadre de la mission décrite en entête, les locaux ou parties de locaux, composants ou parties de composants qui n'ont pu être visités et pour lesquels des investigations complémentaires sont nécessaires afin de statuer sur la présence ou l'absence d'amiante :

Localisation	Justification(s)	Remarque(s)
Bonheur d'Epinay - Extérieur - Vol 15	Moyen investigation non mis a disposition	Toiture terrasse
Bonheur d'Epinay - Extérieur - Vol 18	Inaccessible	Mur mitoyen
Bonheur d'Epinay - Extérieur - Vol 16	Inaccessible	mur mitoyen

H Obligation(s) réglementaire(s) du propriétaire

En cas de présence d'un produit de la Liste A mentionnée à l'annexe 13-9 du code de la Santé publique, modifié par le décret n°2011-629 du 3 juin 2011, celui-ci fait l'objet d'une évaluation de son état de conservation. Cet état de conservation est caractérisé par un score 1, 2 ou 3, en application de la grille d'évaluation propre à chaque produit. Les obligations du propriétaire sont ainsi définies en fonction du résultat :

Résultat 1 : Conformément à l'arrêté du 22 décembre 2012 relatif aux critères d'évaluation de l'état de conservation des matériaux et produits de la liste A contenant de l'amiante et à l'article R.1334-27 du code de la santé publique vous êtes tenu de faire réaliser une évaluation périodique de l'état de conservation dans un délai maximal de trois ans à compter de la date de remise du présent rapport.

Nous vous rappelons la nécessité d'avertir de la présence d'amiante toute personne pouvant intervenir sur ou à proximité des matériaux et produits concernés ou de ceux les recouvrant ou les protégeant.

Résultat 2 : Conformément à l'arrêté du 22 décembre 2012 relatif aux critères d'évaluation de l'état de conservation des matériaux et produits de la liste A contenant de l'amiante et à l'article R.1334-27 du code de la santé publique vous êtes tenu de faire réaliser une surveillance du niveau d'empoussièrement. La mesure d'empoussièrement dans l'air est effectuée dans un délai de trois mois à compter de la date de remise du présent rapport.

Nous vous rappelons la nécessité d'avertir de la présence d'amiante toute personne pouvant intervenir sur ou à proximité des matériaux et produits concernés ou de ceux les recouvrant ou les protégeant.

Résultat 3 : Conformément à l'arrêté du 22 décembre 2012 relatif aux critères d'évaluation de l'état de conservation des matériaux et produits de la liste A contenant de l'amiante et à l'article R.1334-27 du code de la santé publique vous êtes tenu de faire réaliser des travaux de retrait ou de confinement du produit. Ces travaux devront être achevés dans un délai de trente-six mois à compter de la date à laquelle sont remis au propriétaire le rapport de repérage ou les résultats des mesures d'empoussièrement ou de la dernière évaluation de l'état de conservation.

Pendant la période précédant les travaux, des mesures conservatoires appropriées sont mises en œuvre afin de réduire l'exposition des occupants et de la maintenir au niveau le plus bas possible, et, dans tous les cas, à un niveau d'empoussièrement inférieur à cinq fibres par litre. Les mesures conservatoires ne doivent conduire à aucune sollicitation des matériaux et produits concernés par les travaux.

Vous êtes tenu d'informer le préfet du département du lieu d'implantation de l'immeuble concerné, dans un délai de deux mois à compter de la date à laquelle sont remis le rapport de repérage ou les résultats des mesures d'empoussièrement ou de la dernière évaluation de l'état de conservation, des mesures conservatoires mises en œuvre, et, dans un délai de douze mois, des travaux à réaliser et de l'échéancier proposé.

Nous vous rappelons la nécessité d'avertir de la présence d'amiante toute personne pouvant intervenir sur ou à proximité des matériaux et produits concernés ou de ceux les recouvrant ou les protégeant.

En cas de présence d'un produit de la Liste B mentionnée à l'annexe 13-9 du code de la Santé publique, modifié par le décret n°2011-629 du 3 juin 2011, celui-ci fait l'objet d'une évaluation de son état de conservation. Cet état de conservation est caractérisé par un score EP, AC 1 et AC2, en application de la grille d'évaluation décrite dans l'annexe 1 de l'arrêté 12 décembre 2012. Les obligations du propriétaire sont ainsi définies en fonction du résultat :

Pour les matériaux et produits ayant une recommandation EP :

Le type de matériau ou produit concerné contenant de l'amiante, la nature et l'étendue des dégradations qu'il présente et l'évaluation du risque de dégradation ne conduisent pas à conclure à la nécessité d'une action de protection immédiate sur le matériau ou produit. L'évaluation périodique consiste à :

- a) Contrôler périodiquement que l'état de dégradation des matériaux et produits concernés ne s'aggrave pas et, le cas échéant, que leur protection demeure en bon état de conservation ;
- b) Rechercher, le cas échéant, les causes de dégradation et prendre les mesures appropriées pour les supprimer.

Pour les matériaux et produits ayant une recommandation AC1 :

Le type de matériau ou produit contenant de l'amiante, la nature et l'étendue des dégradations qu'il présente et l'évaluation du risque de dégradation conduisent à conclure à la nécessité d'une action de remise en état limitée au remplacement, au recouvrement ou à la protection des seuls éléments dégradés. L'action corrective de premier niveau consiste à :

- Rechercher les causes de dégradation et définir les mesures correctives appropriées pour les supprimer ;
- Procéder à la mise en œuvre de ces mesures correctives afin d'éviter toute nouvelle dégradation et, dans l'attente, prendre les mesures de protection appropriées afin de limiter le risque de dispersion des fibres d'amiante ;
- Veiller à ce que les modifications apportées ne soient pas de nature à aggraver l'état des autres matériaux ou produits contenant de l'amiante restant accessibles dans la même zone ;
- Contrôler périodiquement que les autres matériaux et produits restant accessibles, ainsi que, le cas échéant, leur protection, demeurent en bon état de conservation.

En fonction de la nature de l'action, faire intervenir une entreprise certifiée pour le retrait ou le confinement ou compétente en matière d'opérations de maintenance sur ce type de matériaux ou produits.

Pour les matériaux et produits ayant une recommandation AC2 :

L'action concerne l'ensemble d'une zone, de telle sorte que le matériau ou produit ne soit plus soumis à aucune agression ni dégradation et consiste à :

- Prendre, tant que les mesures mentionnées au c) n'ont pas été mises en place, les mesures conservatoires appropriées pour limiter le risque de dégradation, et la dispersion des fibres d'amiante. Cela peut consister à adapter voire condamner l'usage des locaux concernés afin d'éviter toute exposition ou toute dégradation du matériau ou produit contenant de l'amiante. Durant les mesures conservatoires, et afin de vérifier que celles-ci sont adaptées, une mesure d'empoussièrement est réalisée, conformément aux dispositions du code de la santé publique ;
- Procéder à une analyse de risque complémentaire, afin de définir les mesures de protection ou de retrait les plus adaptées, prenant en compte l'intégralité des matériaux et produits contenant de l'amiante dans la zone concernée ;
- Mettre en œuvre les mesures de protection ou de retrait définies par l'analyse de risques ;
- Contrôler périodiquement que les autres matériaux et produits restant accessibles, ainsi que, le cas échéant, leur protection, demeurent en bon état de conservation.

Dans tous les cas, vous êtes tenu d'avertir de la présence d'amiante toute personne pouvant intervenir sur ou à proximité des matériaux et produits concernés ou de ceux les recouvrant ou les protégeant.

I Objet et cadre juridique de l'intervention

Objet de la mission : Etablir le rapport de repérage des matériaux et produit de la liste A et B de l'annexe 13-9 du code de la santé publique pour l'établissement du constat établi à l'occasion de l vente d'immeubles d'habitation comportant un seul logement ou de partie privatives de tout ou partie d'immeubles collectifs d'habitation. Ce rapport vaut également pour la constitution de dossier technique amiante.

Objectif de la mission : rechercher, identifier, localiser et évaluer l'état de conservation des produits de la liste A et B. Pour les matériaux de la liste B, leur risque de dégradation lié à l'environnement est également évalué.

La présente mission est réalisée en application:

- des articles R.1334-16, R.1334-20, R.1334-23, R.1334-27 du Code de la Santé Publique
- du décret n°2011-629 du 3 juin 2011 relatif à la protection de la population contre les risques sanitaires liés à une exposition à l'amiante dans les immeubles bâtis
- de l'arrêté du 12 décembre 2012 relatif aux critères d'évaluation de l'état de conservation des matériaux et produits de la liste A contenant de l'amiante et au contenu du rapport de repérage
- de l'arrêté du 12 décembre 2012 relatif aux critères d'évaluation de l'état de conservation des matériaux et produits de la liste B contenant de l'amiante et au contenu du rapport de repérage
- de l'arrêté du 21 décembre 2012 relatif aux recommandations générales de sécurité et au contenu de la fiche récapitulative du « dossier technique amiante »

Limite de la mission:

En aucun cas, les résultats de la présente mission ne peuvent être utilisés comme seul repérage préalable à la réalisation de travaux.

J Périumètre de repérage effectif

Notre périmètre d'intervention englobe l'ensemble des locaux ou parties de l'immeuble concerné par la mission de repérage figurant sur le schéma de repérage joint en annexe à l'exclusion des locaux ou parties d'immeuble n'ayant pu être visités (cf. paragraphe G).

La liste des locaux ou parties de locaux visités sont listés dans le tableau des résultats détaillés (cf. paragraphe M: Résultat Détaillés du repérage)

K Condition de réalisation du repérage

Programme de repérage

Le programme de repérage de la présente mission, mentionné aux articles R.1334-20, R 1334-21 et R 1334-22 est défini dans l'annexe 13-9 du code de la santé public, modifié par le décret 2011-629 à savoir:

Liste A mentionnée à l'article R 1334-20

COMPOSANT A SONDER OU A VERIFIER

Flocages

Calorifugeages

Faux plafonds

Liste B mentionnée à l'article R 1334-20

COMPOSANT DE LA CONSTRUCTION

PARTIE DU COMPOSANT A VERIFIER OU A SONDER

Murs et cloisons "en dur" et poteaux (périphériques et intérieurs).

1. Parois verticales intérieures
Enduits projetés, revêtements durs (plaques menuiserie, amiante-ciment) et entourages de poteaux (carton, amiante-ciment, matériau sandwich, carton + plâtre), coffrage perdu.
Enduits projetés, panneaux de cloisons.

Cloisons (légères et préfabriquées), gaines et coffres.

2. Planchers et plafonds

Plafonds, poutres et charpentes, gaines et coffres.

Enduits projetés, panneaux collés ou vissés.

Planchers

Dalles de sol.

3. Conduits, canalisations et équipements intérieurs

Conduits de fluides (air, eau et autres fluides...).

Conduits, enveloppe de calorifuges.

Clapets / volets coupe feu

Clapets, volets, rebouchage.

Portes coupe feu

Joints (tresses, bandes).

Vides ordures

Conduits.

4. Eléments extérieurs

Toitures.

Plaques, ardoises, accessoires de couverture (composite, fibres-ciment), bardeaux bitumineux.

Bardages et façades légères.

Plaques, ardoise, panneaux (composites, fibre-ciment).

Conduits en toiture et façade.

Conduits en amiante-ciment : eaux pluviales, eaux usées, conduits de fumée.

Méthodologie d'investigation :

L'opérateur de repérage recherche les matériaux et produits de la liste A et B de l'annexe 13-9 du code de la santé publique, accessibles sans travaux destructifs puis recense et identifie les matériaux ou produits susceptibles de contenir de l'amiante (matériau ou produit ayant intégré de l'amiante pendant certaines périodes de leur fabrication) entrant dans le cadre de la présente mission.

A cette fin, il examine de façon exhaustive tous les locaux qui constituent les parties privatives concernées. Lorsque certains locaux ne sont pas accessibles, l'opérateur de repérage le précise et en mentionne les motifs

Afin d'accéder visuellement aux produits et matériaux recherchés, l'inspection visuelle peut être complétée par des investigations approfondies et des sondages non destructif.

L'opérateur classe les matériaux et produits selon leurs caractéristiques.

En cas de doute sur la présence d'amiante, il détermine les matériaux ou produits dont il convient de prélever et d'analyser un ou des échantillons pour pouvoir conclure quant à la présence d'amiante

Il évalue l'état de conservation ou de dégradation des matériaux et produit contenant de l'amiante conformément aux arrêtés du 12 décembre 2012

L'opérateur conclut définitivement à l'absence ou la présence d'amiante pour chaque matériau ou produit repéré. Dans sa conclusion, il précise le critère (marquage du matériau, document consulté, résultat d'analyse de matériau ou produit) qui lui a permis de conclure quant à la présence ou à l'absence d'amiante.

Ecarts, adjonction ou suppression par rapport à la norme NF 46-020 :

Nous ne pouvons garantir le stricte respect du paragraphe C.5.2 de l'annexe C de la norme NF 46-020 relatif aux plans et croquis.

Le paragraphe 4.6 Etat de conservation des matériaux et produits contenant de l'amiante est rendu caduque par les arrêtés du 12 décembre 2012 relatif aux critères d'évaluation de l'état de conservation des produits de la Liste A et B.

Le paragraphe C.1.1 de l'annexe C relative au contenu du rapport de repérage est rendu caduque par l'arrêté du 12 décembre 2012 relatif aux critères d'évaluation de l'état de conservation des produits de la Liste A et B

Conditions spécifiques du repérage et impossibilité technique :

Dans certains cas, l'opérateur de repérage se trouve dans l'impossibilité technique d'effectuer son sondage et/ou prélèvement (cf. Résultats détaillés du repérage)

-Moyen d'accès non mis à disposition (supérieur à 3 mètres de haut, absence des personnes dûment habilitées et nécessaires pour permettre la visite des locaux)

-Les prélèvements ou sondages "destructifs" (cf normes AFNOR NFX 46-020) ne sont pas effectués dans le cadre d'un repérage amiante avant vente ou pour l'établissement d'un Dossier Technique Amiante (DTA)

-Refus du propriétaire de supporter le coût des analyses réglementaires.

Conditions spécifiques du repérage et impossibilité technique :

Les prélèvements sont effectués dans le respect de l'annexe A de la norme NFX 46-020, des prescriptions en vigueur et dans les conditions conduisant à une pollution des lieux la plus réduite possible.

Les techniques de prélèvement employées sont celles décrites dans l'annexe B de la norme NFX 46-020, paragraphe B.4

L Commentaire(s) et réserve(s)

M Résultats détaillés du repérage

* P = prélèvement; A = Avis technique; I = Impossibilité technique; S = Sondage

Localisation	Liste	Composant	Type de matériau	Descriptif	Réf action menée*	Etat de conservation - Observation	Conclusion amiante
Bonheur d'Epinais - Extérieur							
Vol 14, Vol 17		Bardages	Tôle métallique		SS2	EP	
Bonheur d'Epinais R+1							
Vol 9		Murs et cloisons	Jonction entre panneaux préfabriqués		P3		Négatif sur analyse
Vol 11		Murs et cloisons	Jonction entre panneaux préfabriqués		P3		Négatif sur analyse
Vol 10		Murs et cloisons	Jonction entre panneaux préfabriqués		P3		Négatif sur analyse
Vol 9		Murs et cloisons	Enduit lissés		P4	EP	Négatif sur analyse
Vol 10		Murs et cloisons	Enduit lissés		P4	EP	Négatif sur analyse
Vol 11		Murs et cloisons	Enduit lissés		P4	EP	Négatif sur analyse
Vol 13		Murs et cloisons	Enduit lissés		P4	EP	Négatif sur analyse
Vol 9, Vol 12		Revêtement de sol	Lés plastiques		SS1	EP	
Bonheur d'Epinais RDC							
Vol 1					Néant		
Vol 2					Néant		
Vol 7					Néant		
Vol 6		Faux plafonds	Panneaux et plaques		P1	1	Négatif sur analyse
Vol 4		Faux plafonds	Panneaux et plaques		P1	1	Négatif sur analyse
Vol 8		Faux plafonds	Panneaux et plaques		P1	1	Négatif sur analyse
Vol 4		Faux plafonds	Panneaux et plaques		P2	1	Négatif sur analyse
Vol 6		Faux plafonds	Panneaux et plaques		P2	1	Négatif sur analyse
Vol 3		Faux plafonds	Panneaux et plaques		P2	1	Négatif sur analyse
Vol 5		Faux plafonds	Panneaux et plaques		P2	1	Négatif sur analyse
Vol 8		Faux plafonds	Panneaux et plaques		P2	1	Négatif sur analyse
Vol 6		Murs et cloisons	Jonction entre panneaux préfabriqués		P3		Négatif sur analyse

N Informations complémentaires

Les maladies liées à l'amiante sont provoquées par l'inhalation des fibres. Toutes les variétés d'amiante sont classées comme substances cancérogènes avérées pour l'homme. L'inhalation de fibres d'amiante est à l'origine de cancers (mésothéliomes, cancers broncho-pulmonaires), et d'autres pathologies non cancéreuses (épanchements pleuraux, plaques pleurales).

L'identification des matériaux et produits contenant de l'amiante est un préalable à l'évaluation et à la prévention des risques liés à l'amiante. Elle doit être complétée par la définition et la mise en œuvre de mesures de gestion adaptées et proportionnées pour limiter l'exposition des occupants présents temporairement ou de façon permanente dans l'immeuble. L'information des occupants présents temporairement ou de façon permanente est un préalable essentiel à la prévention du risque d'exposition à l'amiante.

Il convient donc de veiller au maintien du bon état de conservation des matériaux et produits contenant de l'amiante afin de remédier au plus tôt aux situations d'usure anormale ou de dégradation.

Il conviendra de limiter autant que possible les interventions sur les matériaux et produits contenant de l'amiante qui ont été repérés et de faire appel aux professionnels qualifiés notamment dans le cas de retrait ou de confinement de ce type de matériau ou produit.

Enfin, les déchets contenant de l'amiante doivent être éliminés dans des conditions strictes, renseignez-vous auprès de votre mairie ou votre préfecture. Pour connaître les centres d'élimination près de chez vous consultez la base de données «déchets» gérée par l'ADEME directement accessible sur le site Internet www.sinoe.org.

Reportage photographique



002PS000031 n°1 - 1 - Prélèvement n°1



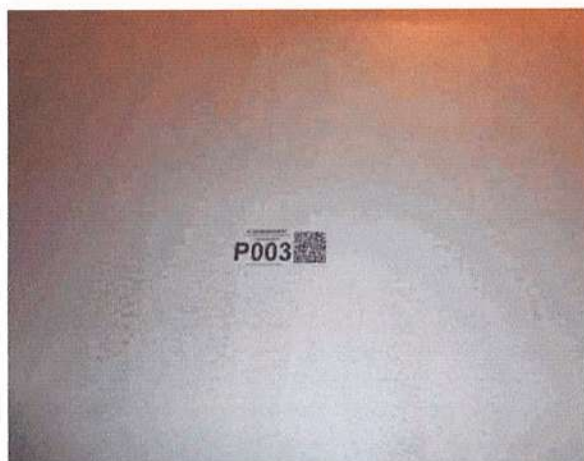
002PS000031 n°1 - 2 - Prélèvement n°1



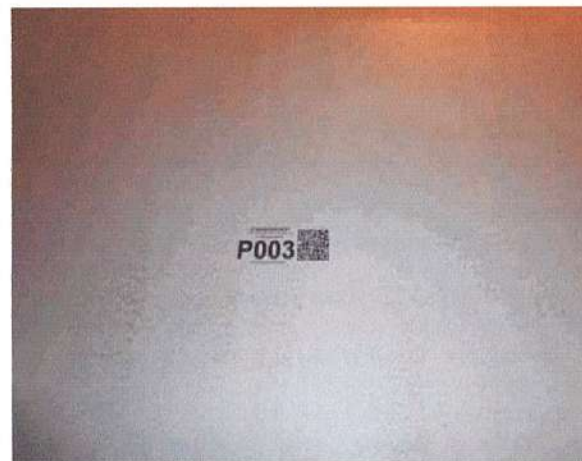
002PS000031 n°2 - 1 - Prélèvement n°2



002PS000031 n°2 - 2 - Prélèvement n°2



002PS000031 n°3 - 1 - Prélèvement n°3



002PS000031 n°3 - 2 - Prélèvement n°3



002PS000031 n°4 - 1 - Prélèvement n°4



002PS000031 n°4 - 2 - Prélèvement n°4



S1 - 1 - Sondage n°1

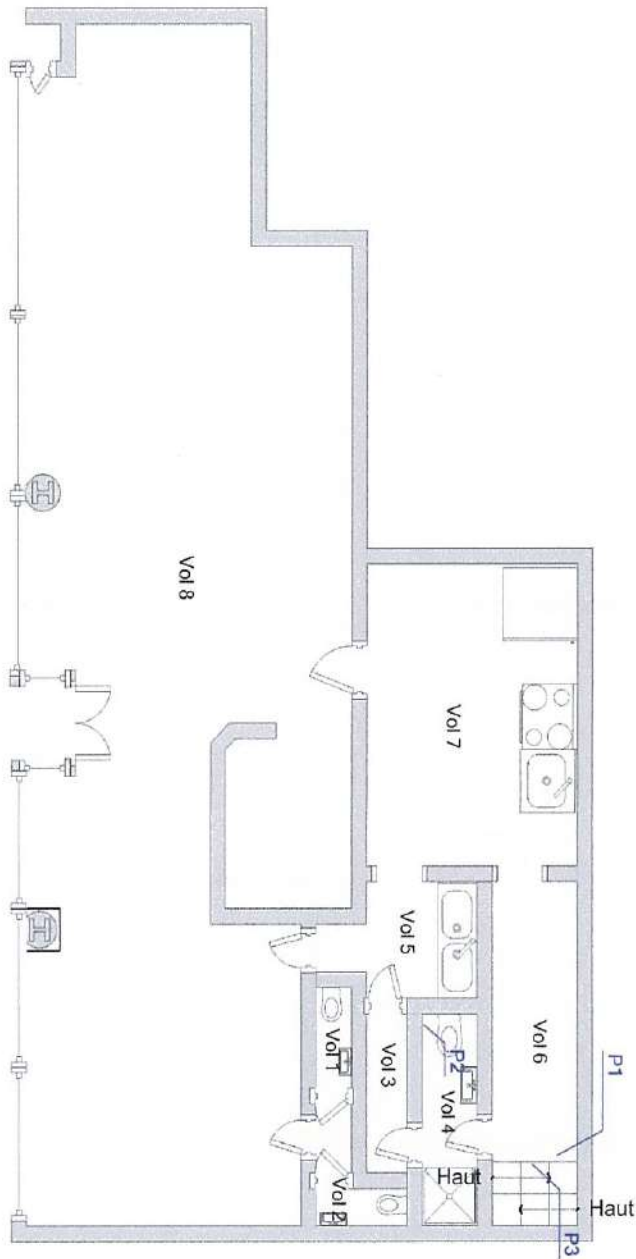


S1 - 2 - Sondage n°1

ANNEXE : Fiche d'identification des prélèvements

Le contenu de cette fiche est défini par l'article C.5 de l'annexe C de la norme NF X 46-20

Ref prélèvement	Date prélèvement	Composant de la construction	Type de matériau	Localisation	Etat de conservation
P1	29/01/2014	Faux plafonds	Panneaux et plaques - Beige -	Bonheur d'Epinay RDC - Vol 6	
P2	29/01/2014	Faux plafonds	Panneaux et plaques - Blanc -	Bonheur d'Epinay RDC - Vol 4	
P3	29/01/2014	Murs et cloisons	Jonction entre panneaux préfabriqués - -	Bonheur d'Epinay RDC - Vol 6	
P4	29/01/2014	Murs et cloisons	Enduit lissés - -	Bonheur d'Epinay R+1 - Vol 9	



Légende

P

Localisation d'un
prélèvement

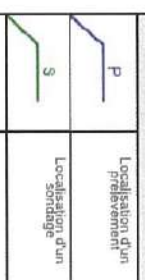


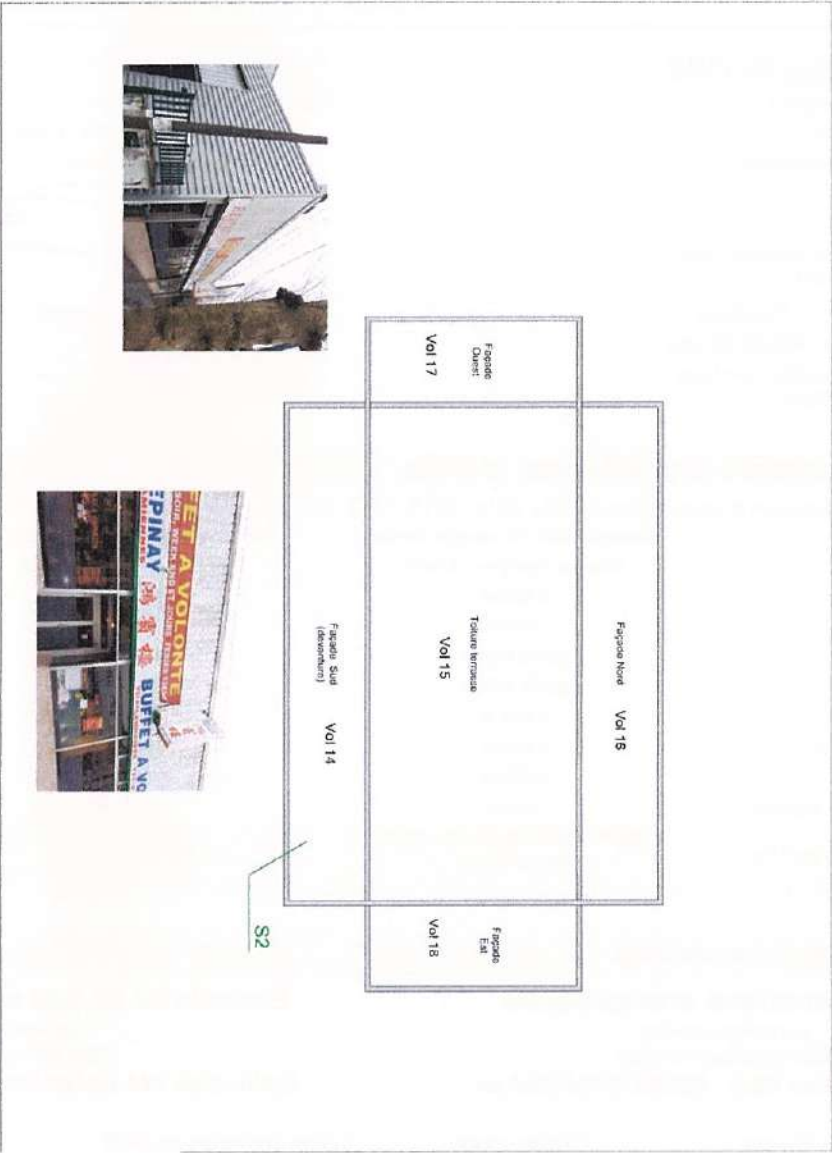
Adresse du Bien
144 avenue Maréchal Joffre
93800 EPINAY

Désignation

Date intervention
29/01/2014

Technicien intervenant
PALCY Steve

[illegible]



AC ENVIRONNEMENT			Technicien intervenant:	
Adresse du bien	Désignation	Date intervention		
144 avenue Maréchal Joffre 93500 EPINAY		29/01/2014	PALCY Sieve	

Diagnostic de performance énergétique

Pour les autres bâtiments non mentionnés dans les deux précédents cas : Consommation par Energie
6.3C-Bis

Fiche signalétique du DPE

Numero : 1493V8000016Q	Date intervention : 29/01/2014
Valable jusqu'au : 29/01/2024	Logiciel : Atlante Xpert Version 2.0 validé ADEME le 24/04/2013
Type bâtiment : Centre commerciaux	Technicien : PALCY Steve
Construction : 1987	Signature : 
Surface habitable : 144 m²	
Adresse : 144 avenue Maréchal Joffre 93800 EPINAY	
Propriétaire :	Propriétaire des installations communes (s'il y a lieu) :
Nom : SAS DKR PARTICIPATIONS	Nom :
Adresse : 144 avenue Maréchal Joffre 93800 EPINAY	Adresse :

Consommations annuelles par énergie

Obtenues au moyen des factures d'énergie des années 2014, 2013, 2012. Prix des énergies indexé au 15/08/2011

	Consommation en énergies finales Détail par énergie en kWh _{ef}	Consommations en énergie primaire Détail par énergie en kWh _{ep}	Frais annuels d'énergie en € TTC
Bois, Biomasse	0 kWh _{ef}	0 kWh _{ep}	0 €
GPL	kWh _{ef}	kWh _{ep}	€
Électricité	18976 kWh _{ef}	48958,08 kWh _{ep}	2170,85 €
Gaz naturel	28316 kWh _{ef}	28316 kWh _{ep}	1646,97 €
Charbon	0 kWh _{ef}	0 kWh _{ep}	0 €
Réseau de chaleur	0 kWh _{ef}	0 kWh _{ep}	0 €
Fioul	0 kWh _{ef}	0 kWh _{ep}	0 €
Production d'électricité à demeure	kWh _{ef}	kWh _{ep}	
Consommation d'énergie pour les usages recensés	18976 kWh _{ef} d'électricité - 28316 kWh _{ef} de gaz	77274,08 kWh _{ep}	3817,83 € + abonnement : 443,85 €

Indicateurs environnementaux

Consommations énergétiques

(en énergie primaire)
Pour les usages recensés

Consommation Réel : 536,63 kWh_{ep}/m².an

Emissions de gaz à effet de serre (GES)

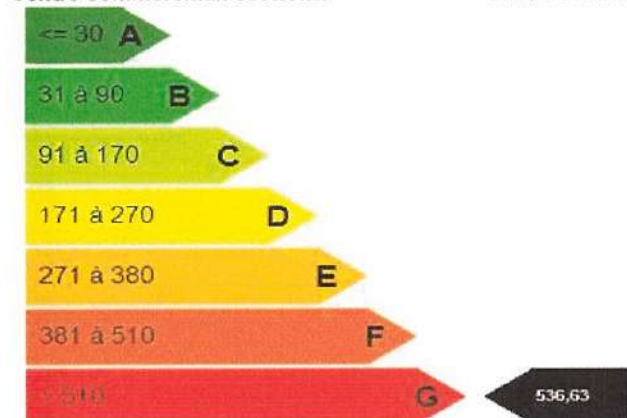
(en énergie primaire)
Pour les usages recensés

Estimation des émissions : 57,08 kg_{eq}CO₂/m².an

Centre commerciaux économe

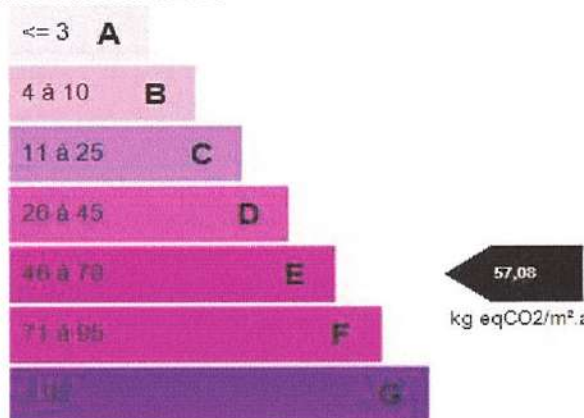
Centre comm

Faible émission de GES



Centre commerciaux énergivore

Forte émission de GES



57,08
kg_{eq}CO₂/m².an

Diagnostic de performance énergétique

Pour les autres bâtiments non mentionnés dans les deux précédents cas : Consommation par Energie

6.3C-Bis

Descriptif du logement et de ses équipements

Enveloppe	
Mur n°1	Mur en blocs de béton creux - 5,12
Mur n°2	Mur en blocs de béton creux
Plancher bas n°1	Dalle béton
Plancher haut n°1	Terrasse - Plafond entre solives métalliques avec ou sans remplissage
Paroi vitrée n°2	Fenêtres coulissante - Simple vitrage vertical - Métal
Paroi vitrée n°9	Fenêtres coulissante - Simple vitrage vertical - Métal
Paroi vitrée n°8	Fenêtres coulissante - Simple vitrage vertical - Métal
Paroi vitrée n°3	Fenêtres coulissante - Simple vitrage vertical - Métal
Paroi vitrée n°1	Fenêtres coulissante - Simple vitrage vertical - Métal
Paroi vitrée n°6	Fenêtres coulissante - Simple vitrage vertical - Métal
Paroi vitrée n°7	Fenêtres coulissante - Simple vitrage vertical - Métal
Paroi vitrée n°4	Fenêtres coulissante - Simple vitrage vertical - Métal
Paroi vitrée n°5	Fenêtres coulissante - Simple vitrage vertical - Métal
Système	
Ventilation	Extracteur mécanique sur conduit non modifié de ventilation naturelle existante - Etanche
Installation n°1	Installation de chauffage sans solaire - Gaz - Chaudière gaz - Radiateur à eau chaude sans robinet thermostatique - Pas de régulation sur générateur - Pas de régulation terminale
ECS n°1	Sans ECS solaire - Gaz - Chaudière Gaz - 200l

Descriptif des équipements utilisant des énergies renouvelables

Quantité d'énergie d'origine renouvelable : 0 kWhép/m².an (Energie économisée grace au système ENR)

Types d'équipements présents utilisant des énergies renouvelables :

Pourquoi un diagnostic dans les bâtiments publics

- Pour informer l'usager, le visiteur ou l'occupant du bâtiment public,
- Pour sensibiliser le gestionnaire et lui donner des éléments d'information pour diminuer les consommations d'énergie
- Pour permettre la comparaison entre les bâtiments, et susciter une émulation entre les différents opérateurs publics, les inciter au progrès et à l'exemplarité en matière de gestion ou de travaux entrepris.

Factures et performance énergétique

La consommation est estimée sur la base de factures d'énergie et des relevés de compteurs d'énergie. La consommation ci-dessus traduit un niveau de consommation constaté. Ces niveaux de consommations peuvent varier de manière importante suivant la qualité du bâtiment, les équipements installés et le mode de gestion et d'utilisation adoptés sur la période de mesure.

Constitution de l'étiquette énergie

La consommation d'énergie indiquée sur l'étiquette énergie est le résultat de la conversion en énergie primaire des consommations d'énergie du logement indiquées par les compteurs ou les relevés.

Energie finale ou énergie primaire

L'énergie finale est l'énergie que vous utilisez chez vous (gaz, électricité, fioul domestique, bois, etc). Pour que vous disposiez de ces énergies, il aura fallu les extraire, les distribuer, les stocker, les produire, et donc dépenser plus d'énergie que celle que vous utilisez en bout de course.

L'énergie primaire est le total de toutes ces énergies consommées.

Variation des prix de l'énergie et des conventions de calcul

La consommation d'énergie indiquée sur l'étiquette énergie est le résultat de la conversion en énergie primaire des consommations d'énergie du bien indiqué.

Energies renouvelables

Elles figurent sur cette page de manière séparée. Seules sont estimées les quantités d'énergies renouvelables produites par les équipements installés à demeure et utilisés dans la partie privative du lot.



Diagnostic de performance énergétique

Pour les autres bâtiments non mentionnés dans les deux précédents cas : Consommation par Energie

6.3C-Bis

Conseils pour une bonne utilisation de l'énergie

Bien que l'occupation des établissements visés est considérée comme continue, certains locaux du bâtiment ne sont pas utilisés 24 heures sur 24. La gestion des intermittences constitue quand même un enjeu capital dans ce bâtiment : les principaux conseils portent sur la gestion des interruptions ou des ralentis des systèmes pour tous les usages (chauffage, ventilation, climatisation, éclairage ou autres).

Gestionnaire énergie

- ☐ Mettre en place une planification énergétique adaptée à la collectivité ou à l'établissement.

Chauffage

- ☐ Dissocier le chauffage des locaux occupés 24 heures sur 24 des parties occupées par intermittence.
- ☐ Vérifier les températures intérieures de consigne en période d'occupation et d'inoccupation selon le local (bureau, hall d'accueil, chambre...).
- ☐ Réguler les pompes de circulation de chauffage : asservissement à la régulation du chauffage, arrêt en dehors des relances.

Ventilation

- ☐ Si le bâtiment possède une ventilation mécanique, la programmer de manière à l'arrêter ou la ralentir en période d'inoccupation.

Eau chaude sanitaire

- ☐ Changer la robinetterie traditionnelle au profit de mitigeurs.

Confort d'été

- ☐ Installer des occultations mobiles sur les fenêtres ou les parois vitrées s'il n'en existe pas.

Eclairage

- ☐ Profiter au maximum de l'éclairage naturel.
- ☐ Remplacer les lampes à incandescence par des lampes basse consommation.

- ☐ Installer des minuteurs et/ou des détecteurs de présence, notamment dans les circulations et les sanitaires.

- ☐ Optimiser le pilotage de l'éclairage avec par exemple une extinction automatique des locaux inoccupés la nuit, avec possibilité de relance.

Bureautique

- ☐ Opter pour la mise en veille automatique des écrans d'ordinateurs et pour le mode économie d'énergie des écrans lors d'une inactivité prolongée (extinction de l'écran et non écran de veille).

- ☐ Veiller à l'extinction totale des appareils de bureautique (imprimantes, photocopieurs) en période de non utilisation (la nuit par exemple) ; ils consomment beaucoup d'électricité en mode veille.

- ☐ Opter pour le regroupement des moyens d'impression (imprimantes centralisées) ; les petites imprimantes individuelles sont très consommatrices.

Sensibilisation des occupants et du personnel

- ☐ Sensibiliser le personnel à la détection de fuites d'eau afin de les signaler rapidement.

- ☐ Veiller au nettoyage régulier des lampes et des luminaires, et à leur remplacement en cas de dysfonctionnement.

- ☐ Veiller à éteindre l'éclairage dans les pièces inoccupées.

- ☐ Sensibiliser les utilisateurs de petit électroménager : extinction des appareils après usage (bouilloires, cafetières), dégivrage régulier des frigos, priorité aux appareils de classe A ou supérieure.

- ☐ En été, utiliser les occultations



Diagnostic de performance énergétique

Pour les autres bâtiments non mentionnés dans les deux précédents cas : Consommation par Energie
6.3C-Bis

Recommandations pour l'amélioration énergétique et l'entretien

Sont présentées dans le tableau suivant quelques mesures visant à réduire vos consommations d'énergie.
Examinez les, elles peuvent vous apporter des bénéfices.

Mesure d'amélioration

Chaudière à condensation

Crédit d'impôt : 0%

Commentaires

Les relevés fournis par le client ne permettent pas de dissocier les consommations de chauffage et d'ecs. Ces consommations sont donc regroupées dans le poste chauffage pour ce dossier. Les relevés fournis par le client ne permettent pas de dissocier les consommations de chauffage et d'ecs. Ces consommations sont donc regroupées dans le poste chauffage pour ce dossier.

Les travaux sont à réaliser par un professionnel qualifié.

Pour aller plus loin, il existe des points info-énergie : http://www.ademe.fr/particuliers/PIE/liste_eie.asp

Pour plus d'informations : www.ademe.fr ou www.logement.gouv.fr

Diagnostic de performance énergétique

Pour les autres bâtiments non mentionnés dans les deux précédents cas : Consommation par Energie

6.3C-Bis

Fiche technique

Généralité		
Bien	Departement	93 - Seine Saint Denis
	Altitude	50
	Zone thermique	Zone 1
	Type de bâtiment	Centre commerciaux
	Année de construction	1987
	Surface du lot	144
	Nombre de niveau(x)	1
	Hauteur moyenne sous plafond	2,94
	Nombre de logement	1
	Inertie du lot	Lourde
	Etenchéité du lot	Menuiseries sans joints
Enveloppe		
Mur n°1	Surface	9,9916 m²
	Mitoyenneté	Extérieur
	b (Coefficient de réduction)	1
	U (W/m²K)	,18
	Materiau	Mur en blocs de béton creux
	Etat d'isolation	
	Resistance de l'isolant	5,12
	Résistance isolant	5,12
Mur n°2	Surface	164,64 m²
	Mitoyenneté	Extérieur
	b (Coefficient de réduction)	1
	U (W/m²K)	2
	Materiau	Mur en blocs de béton creux
	Etat d'isolation	Non isolé
	Resistance de l'isolant	
Plancher bas n°1	Surface	144 m²
	Mitoyenneté	Terre plein
	b (Coefficient de réduction)	1
	U (W/m²K)	,34
	Materiau	Dalle béton
	Etat d'isolation	Non isolé
Plancher haut n°1	Surface	144 m²
	Mitoyenneté	Extérieur
	b (Coefficient de réduction)	1
	U (W/m²K)	1,45
	Materiau	Plafond entre solives métalliques avec ou sans remplissage
	Etat d'isolation	Non isolé
Paroi vitrée n°2	Resistance de l'isolant	
	Surface	5,0676 m²
	Mitoyenneté	Extérieur
	b (Coefficient de réduction)	1
	Double fenêtre	Non
	Type de baie	Fenêtres coulissante
	Orientation baie	Sud
	Orientation façade	Sud
	Inclinaison	Vertical



Diagnostic de performance énergétique

Pour les autres bâtiments non mentionnés dans les deux précédents cas : Consommation par Energie

6.3C-Bis

Paroi vitrée n°2	Positionnement	En tunnel
	Ug_baie (W/m².K)	5,8
	Uw_baie (W/m².K)	6,1
	Type de vitrage	Simple vitrage vertical
	Epaisseur de lame d'air (cm)	
	Gaz de remplissage	Air sec
	Menuiserie	Métal
	Largeur du dormant (cm)	15 cm
	Etanchéité	Non
	Largeur du dormant (cm)	15 cm
Paroi vitrée n°9	Surface	5,0676 m²
	Mitoyenneté	Extérieur
	b (Coefficient de réduction)	1
	Double fenêtre	Non
	Type de baie	Fenêtres coulissante
	Orientation baie	Sud
	Orientation façade	Sud
	Inclinaison	Vertical
	Positionnement	En tunnel
	Ug_baie (W/m².K)	5,8
	Uw_baie (W/m².K)	6,1
	Type de vitrage	Simple vitrage vertical
	Epaisseur de lame d'air (cm)	
	Gaz de remplissage	Air sec
	Menuiserie	Métal
	Largeur du dormant (cm)	15 cm
	Etanchéité	Non
	Largeur du dormant (cm)	15 cm
	Surface	5,0676 m²
Paroi vitrée n°8	Mitoyenneté	Extérieur
	b (Coefficient de réduction)	1
	Double fenêtre	Non
	Type de baie	Fenêtres coulissante
	Orientation baie	Sud
	Orientation façade	Sud
	Inclinaison	Vertical
	Positionnement	En tunnel
	Ug_baie (W/m².K)	5,8
	Uw_baie (W/m².K)	6,1
	Type de vitrage	Simple vitrage vertical
	Epaisseur de lame d'air (cm)	
	Gaz de remplissage	Air sec
	Menuiserie	Métal
	Largeur du dormant (cm)	15 cm
	Etanchéité	Non
	Largeur du dormant (cm)	15 cm
	Surface	5,0676 m²
Paroi vitrée n°3	Mitoyenneté	Extérieur
	b (Coefficient de réduction)	1
	Double fenêtre	Non
	Type de baie	Fenêtres coulissante
	Orientation baie	Sud
	Orientation façade	Sud
	Orientation façade	Sud

Diagnostic de performance énergétique

Pour les autres bâtiments non mentionnés dans les deux précédents cas : Consommation par Energie

6.3C-Bis

Paroi vitrée n°3	Inclinaison	Vertical
	Positionnement	En tunnel
	Ug_baie (W/m².K)	5,8
	Uw_baie (W/m².K)	6,1
	Type de vitrage	Simple vitrage vertical
	Epaisseur de lame d'air (cm)	
	Gaz de remplissage	Air sec
	Menuiserie	Métal
	Largeur du dormant (cm)	15 cm
	Etanchéité	Non
	Largeur du dormant (cm)	15 cm
Paroi vitrée n°1	Surface	5,0676 m²
	Mitoyenneté	Extérieur
	b (Coefficient de réduction)	1
	Double fenêtre	Non
	Type de baie	Fenêtres coulissante
	Orientation baie	Sud
	Orientation façade	Sud
	Inclinaison	Vertical
	Positionnement	En tunnel
	Ug_baie (W/m².K)	5,8
	Uw_baie (W/m².K)	6,1
	Type de vitrage	Simple vitrage vertical
	Epaisseur de lame d'air (cm)	
	Gaz de remplissage	Air sec
	Menuiserie	Métal
	Largeur du dormant (cm)	15 cm
	Etanchéité	Non
	Largeur du dormant (cm)	15 cm
Paroi vitrée n°6	Surface	5,0676 m²
	Mitoyenneté	Extérieur
	b (Coefficient de réduction)	1
	Double fenêtre	Non
	Type de baie	Fenêtres coulissante
	Orientation baie	Sud
	Orientation façade	Sud
	Inclinaison	Vertical
	Positionnement	En tunnel
	Ug_baie (W/m².K)	5,8
	Uw_baie (W/m².K)	6,1
	Type de vitrage	Simple vitrage vertical
	Epaisseur de lame d'air (cm)	
	Gaz de remplissage	Air sec
	Menuiserie	Métal
	Largeur du dormant (cm)	15 cm
	Etanchéité	Non
	Largeur du dormant (cm)	15 cm
Paroi vitrée n°7	Surface	5,0676 m²
	Mitoyenneté	Extérieur
	b (Coefficient de réduction)	1
	Double fenêtre	Non
	Type de baie	Fenêtres coulissante
	Orientation baie	Sud

Diagnostic de performance énergétique

Pour les autres bâtiments non mentionnés dans les deux précédents cas : Consommation par Energie

6.3C-Bis

Paroi vitrée n°7	Orientation façade	Sud
	Inclinaison	Vertical
	Positionnement	En tunnel
	Ug_baie (W/m².K)	5,8
	Uw_baie (W/m².K)	6,1
	Type de vitrage	Simple vitrage vertical
	Epaisseur de lame d'air (cm)	
	Gaz de remplissage	Air sec
	Menuiserie	Métal
	Largeur du dormant (cm)	15 cm
	Etanchéité	Non
	Largeur du dormant (cm)	15 cm
Paroi vitrée n°4	Surface	5,0676 m²
	Mitoyenneté	Extérieur
	b (Coefficient de réduction)	1
	Double fenêtre	Non
	Type de baie	Fenêtres coulissante
	Orientation baie	Sud
	Orientation façade	Sud
	Inclinaison	Vertical
	Positionnement	En tunnel
	Ug_baie (W/m².K)	5,8
	Uw_baie (W/m².K)	6,1
	Type de vitrage	Simple vitrage vertical
	Epaisseur de lame d'air (cm)	
	Gaz de remplissage	Air sec
	Menuiserie	Métal
	Largeur du dormant (cm)	15 cm
	Etanchéité	Non
	Largeur du dormant (cm)	15 cm
Paroi vitrée n°5	Surface	5,0676 m²
	Mitoyenneté	Extérieur
	b (Coefficient de réduction)	1
	Double fenêtre	Non
	Type de baie	Fenêtres coulissante
	Orientation baie	Sud
	Orientation façade	Sud
	Inclinaison	Vertical
	Positionnement	En tunnel
	Ug_baie (W/m².K)	5,8
	Uw_baie (W/m².K)	6,1
	Type de vitrage	Simple vitrage vertical
	Epaisseur de lame d'air (cm)	
	Gaz de remplissage	Air sec
	Menuiserie	Métal
	Largeur du dormant (cm)	15 cm
	Etanchéité	Non
	Largeur du dormant (cm)	15 cm
Ponts thermiques	Coefficient Paroi vitrée n°1 / Mur n°1	0,19
	Linéique Paroi vitrée n°1	9,04 m
	Coefficient Paroi vitrée n°2 / Mur n°1	0,19
	Linéique Paroi vitrée n°2	9,04 m
	Coefficient Paroi vitrée n°3 / Mur n°1	0,19

Diagnostic de performance énergétique

Pour les autres bâtiments non mentionnés dans les deux précédents cas : Consommation par Energie

6.3C-Bis

Ponts thermiques	Linéique Paroi vitrée n°3	9,04 m
	Coefficient Paroi vitrée n°4 / Mur n°1	0,19
	Linéique Paroi vitrée n°4	9,04 m
	Coefficient Paroi vitrée n°5 / Mur n°1	0,19
	Linéique Paroi vitrée n°5	9,04 m
	Coefficient Paroi vitrée n°6 / Mur n°1	0,19
	Linéique Paroi vitrée n°6	9,04 m
	Coefficient Paroi vitrée n°7 / Mur n°1	0,19
	Linéique Paroi vitrée n°7	9,04 m
	Coefficient Paroi vitrée n°8 / Mur n°1	0,19
	Linéique Paroi vitrée n°8	9,04 m
	Coefficient Paroi vitrée n°9 / Mur n°1	0,19
	Linéique Paroi vitrée n°9	9,04 m
	Coefficient Porte n°1 / Mur n°1	0,13
	Linéique Porte n°1	7,2 m
	Coefficient Plancher bas n°1 / Mur n°1	0,31
	Linéique Plancher bas n°1	20 m
	Coefficient Plancher bas n°1 / Mur n°2	0,39
	Linéique Plancher bas n°1	56 m
	Coefficient Plancher haut n°1 / Mur n°1	0
	Linéique Plancher haut n°1	20 m
	Coefficient Plancher haut n°1 / Mur n°2	0
	Linéique Plancher haut n°1	56 m
Système		
Ventilation	Type de ventilation	Extracteur mécanique sur conduit non modifié de ventilation naturelle existante
	Etenchéité	Oui
Installation n°1	Type d'installation	Installation de chauffage sans solaire
	Etenchéité	Oui
	Type d'équipement d'intermittence	absent
	Type de chauffage	Central
	Energie	Gaz
	Type de générateur principal	Chaudière gaz
	Type de régulation	absente
	Type d'émetteur	Radiateur à eau chaude sans robinet thermostatique
	Type de distribution	
	Surface habitable traitée par chaque équipement	144 m²
	Régulation terminale	Non
	Régulation sur générateur	Non
	Année d'installation des émetteurs	2000
	Puissance du générateur	32
	Veilleuse	Non
ECS n°1	Type d'installation	Sans ECS solaire
	Energie	Gaz
	Type équipement	Chaudière Gaz
	Contiguité des pièces	Pièces contigues
	Position de la production	En volume chauffé
	Isolation du réseau	réseau non isolé
	Volume de stockage	200
	Veilleuse	Non
	Alimentation	Heure pleine



Generali
Solutions d'assurances

Attestation contrat n° AM 895 928

Les garanties sont accordées dans les limites en montant et avec les franchises figurant dans le tableau :

Garantie	Montant	Franchise
Responsabilité Civile Générale Tous dommages corporels et matériels En plaidant inhabitant	9 000 000 EUR	non indemne par sinistre Franchise : aucun
Evénements corporels garantis et dommages matériels en sinistres Causés par : - Evénements corporels - Evénements matériels - Evénements de fraude - Evénements professionnels	1 500 000 EUR	par période d'assurance quel qu'il soit Le montant de sinistres Franchise : aucun
Dommages matériels garantis et dommages matériels en sinistres	1 500 000 EUR	par période Franchise 100 des dommages, mais 300 EUR max 3000 EUR
Atteintes à l'environnement d'origine accidentelle	100 000 EUR	non indemne par période d'assurance Franchise 1000 EUR par sinistre
Dommages matériels et immatériels en sinistres causés aux biens mobiliers confisqués et/ou perdus	50 000 EUR	par sinistre Franchise 100 des dommages, mais 300 EUR max 3000 EUR
Garantie	Montant	Franchise
Responsabilité Civile Professionnelle Diagnostic immobilier	1 500 000 Euros par période d'assurance	5 000 Euros par sinistre

La présente attestation est valable pour la période du 1er janvier 2014 au 30 juin 2014 sans réserve que le contrat ne soit pas résilié, suspendu ou annulé pour quelque cause que ce soit. Elle n'engage que la responsabilité de l'assureur. Elle est destinée pour servir de preuve et n'engage l'assureur que dans les limites des dispositions du contrat suscrit et/ou de cet acte.

Thomas Sauter
Directeur Général
Generali



Generali
Solutions d'assurances

Paris, le 19 décembre 2013

Votre contrat n° AM 895 928

Attestation d'assurance de responsabilité civile

Generali s'engage à garantir que AC Environnement, domicilié 21 DU PORT DE VALLEREST 42300 VALLEREST, est titulaire du contrat n° AM 895 928.

Sont couvertes les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile pouvant lui incomber du fait de ses activités professionnelles :

- Les activités énumérées par l'article L. 271-4 du Code de la construction et de l'habitation :
- Le diagnostic plomb y compris avant travaux ou démolition
- Le diagnostic amiante y compris avant travaux ou démolition
- La présence de termites
- L'état de l'installation de gaz
- L'état des risques naturels et technologiques (RNT)
- Le diagnostic de performance énergétique (DPE) (diagnostic DPELOT)
- L'état de l'installation intérieure d'électricité
- Le contrôle des installations d'aéraulisme non collectif

- L'état des lieux locatifs conformément à la loi 89-663 du 6 juillet 1989

- L'état des lieux et état de division des lots en copropriété

- Le message loi Carrez

- Les activités complémentaires suivantes :
- Le calcul des surfaces et mesures de copropriété : réalisation de plan métré
- L'analyse de la tenue en plomberie des eaux potables
- La mesure du radon dans les bâtiments
- Prix à deux ans : certificat de normes de surface et d'habitabilité
- Les SRS : certificat de logement décent
- Investissement locatif dans l'ancien (diagnostic RNT) :
- Certificat de conformité des travaux de réhabilitation
- Diagnostic des déchets toxiques de la démolition des bâtiments déclassés (RNT) 410 du 11 mai 2011,

Ainsi que toute activité accessoire non aggravant directement liée à l'activité principale.

Sont réservés les compétences de l'Assuré, personne physique, ou que les compétences de ses salariés sont exercées par un organisme accrédité, lorsque la réglementation le prévoit, et ce pour l'ensemble des diagnostics réalisés.

Et à l'exclusion de tout diagnostic :

- relatif à une étude concernant la pollution des sols
- relatif à la détection de la pollution effectuée dans des établissements de soins, des missions de recensement des établissements scolaires et parcellaires.

Attestation assurance Generali 2



Technologies pour un développement durable

ATTESTATION SUR L'HONNEUR

Maître
Selon l'obligation de loyauté (art. 1134 du Code de Commerce) et de l'article 1135 du Code de Commerce, j'atteste que l'assureur Generali a garanti la responsabilité civile de l'assuré AC Environnement pour la période du 1er janvier 2014 au 30 juin 2014 sans réserve que le contrat ne soit pas résilié, suspendu ou annulé pour quelque cause que ce soit. Elle n'engage que la responsabilité de l'assureur. Elle est destinée pour servir de preuve et n'engage l'assureur que dans les limites des dispositions du contrat suscrit et/ou de cet acte.

Je soussigné **M. Pierre DEROCHE**, représentant de la **SARL AC Environnement** au n° **41 385 844 000 000**, inscrit au R.C.S. de Paris le 15/02/05, déclare que l'assureur Generali a garanti la responsabilité civile de l'assuré AC Environnement pour la période du 1er janvier 2014 au 30 juin 2014 sans réserve que le contrat ne soit pas résilié, suspendu ou annulé pour quelque cause que ce soit. Elle n'engage que la responsabilité de l'assureur. Elle est destinée pour servir de preuve et n'engage l'assureur que dans les limites des dispositions du contrat suscrit et/ou de cet acte.

Amiante-plomb-Termite-DPE-Gaz-Electricité

Je déclare que la **SARL AC Environnement** en la personne de M. Deroche Pierre est souscritrice d'une assurance permettant de couvrir les conséquences d'un engagement de ma responsabilité en raison de mes interventions.

Selon l'article R271-2 (modifié) dans le Code de la construction et de l'habitation par le décret n° 2005-1114 du 5 septembre 2005 art. 3 Journal Officiel du 7 septembre 2005 en vigueur le 1er novembre 2007, les personnes mentionnées à l'article L. 271-4 souscrivent une assurance dont le montant de la garantie ne peut être inférieur à 300 000 euros par sinistre et 500 000 euros par année d'assurance.

Le contrat responsabilité civile professionnelle **Generali CRM 23922**, renouvelable avec la copie reproduction de la **SARL AC Environnement** répond à ces obligations.

Je déclare avoir respecté les obligations de l'article L. 271-4 du Code de la construction et de l'habitation par le décret n° 2005-1114 du 5 septembre 2005 art. 3 Journal Officiel du 7 septembre 2005 en vigueur le 1er novembre 2007, les personnes mentionnées à l'article L. 271-4 souscrivent une assurance dont le montant de la garantie ne peut être inférieur à 300 000 euros par sinistre et 500 000 euros par année d'assurance.

Je déclare avoir respecté les obligations de l'article L. 271-4 du Code de la construction et de l'habitation par le décret n° 2005-1114 du 5 septembre 2005 art. 3 Journal Officiel du 7 septembre 2005 en vigueur le 1er novembre 2007, les personnes mentionnées à l'article L. 271-4 souscrivent une assurance dont le montant de la garantie ne peut être inférieur à 300 000 euros par sinistre et 500 000 euros par année d'assurance.

Je déclare avoir respecté les obligations de l'article L. 271-4 du Code de la construction et de l'habitation par le décret n° 2005-1114 du 5 septembre 2005 art. 3 Journal Officiel du 7 septembre 2005 en vigueur le 1er novembre 2007, les personnes mentionnées à l'article L. 271-4 souscrivent une assurance dont le montant de la garantie ne peut être inférieur à 300 000 euros par sinistre et 500 000 euros par année d'assurance.

Je déclare avoir respecté les obligations de l'article L. 271-4 du Code de la construction et de l'habitation par le décret n° 2005-1114 du 5 septembre 2005 art. 3 Journal Officiel du 7 septembre 2005 en vigueur le 1er novembre 2007, les personnes mentionnées à l'article L. 271-4 souscrivent une assurance dont le montant de la garantie ne peut être inférieur à 300 000 euros par sinistre et 500 000 euros par année d'assurance.

Je déclare avoir respecté les obligations de l'article L. 271-4 du Code de la construction et de l'habitation par le décret n° 2005-1114 du 5 septembre 2005 art. 3 Journal Officiel du 7 septembre 2005 en vigueur le 1er novembre 2007, les personnes mentionnées à l'article L. 271-4 souscrivent une assurance dont le montant de la garantie ne peut être inférieur à 300 000 euros par sinistre et 500 000 euros par année d'assurance.

Je déclare avoir respecté les obligations de l'article L. 271-4 du Code de la construction et de l'habitation par le décret n° 2005-1114 du 5 septembre 2005 art. 3 Journal Officiel du 7 septembre 2005 en vigueur le 1er novembre 2007, les personnes mentionnées à l'article L. 271-4 souscrivent une assurance dont le montant de la garantie ne peut être inférieur à 300 000 euros par sinistre et 500 000 euros par année d'assurance.

Je déclare avoir respecté les obligations de l'article L. 271-4 du Code de la construction et de l'habitation par le décret n° 2005-1114 du 5 septembre 2005 art. 3 Journal Officiel du 7 septembre 2005 en vigueur le 1er novembre 2007, les personnes mentionnées à l'article L. 271-4 souscrivent une assurance dont le montant de la garantie ne peut être inférieur à 300 000 euros par sinistre et 500 000 euros par année d'assurance.

Je déclare avoir respecté les obligations de l'article L. 271-4 du Code de la construction et de l'habitation par le décret n° 2005-1114 du 5 septembre 2005 art. 3 Journal Officiel du 7 septembre 2005 en vigueur le 1er novembre 2007, les personnes mentionnées à l'article L. 271-4 souscrivent une assurance dont le montant de la garantie ne peut être inférieur à 300 000 euros par sinistre et 500 000 euros par année d'assurance.

Je déclare avoir respecté les obligations de l'article L. 271-4 du Code de la construction et de l'habitation par le décret n° 2005-1114 du 5 septembre 2005 art. 3 Journal Officiel du 7 septembre 2005 en vigueur le 1er novembre 2007, les personnes mentionnées à l'article L. 271-4 souscrivent une assurance dont le montant de la garantie ne peut être inférieur à 300 000 euros par sinistre et 500 000 euros par année d'assurance.

Je déclare avoir respecté les obligations de l'article L. 271-4 du Code de la construction et de l'habitation par le décret n° 2005-1114 du 5 septembre 2005 art. 3 Journal Officiel du 7 septembre 2005 en vigueur le 1er novembre 2007, les personnes mentionnées à l'article L. 271-4 souscrivent une assurance dont le montant de la garantie ne peut être inférieur à 300 000 euros par sinistre et 500 000 euros par année d'assurance.

Je déclare avoir respecté les obligations de l'article L. 271-4 du Code de la construction et de l'habitation par le décret n° 2005-1114 du 5 septembre 2005 art. 3 Journal Officiel du 7 septembre 2005 en vigueur le 1er novembre 2007, les personnes mentionnées à l'article L. 271-4 souscrivent une assurance dont le montant de la garantie ne peut être inférieur à 300 000 euros par sinistre et 500 000 euros par année d'assurance.

Je déclare avoir respecté les obligations de l'article L. 271-4 du Code de la construction et de l'habitation par le décret n° 2005-1114 du 5 septembre 2005 art. 3 Journal Officiel du 7 septembre 2005 en vigueur le 1er novembre 2007, les personnes mentionnées à l'article L. 271-4 souscrivent une assurance dont le montant de la garantie ne peut être inférieur à 300 000 euros par sinistre et 500 000 euros par année d'assurance.

Je déclare avoir respecté les obligations de l'article L. 271-4 du Code de la construction et de l'habitation par le décret n° 2005-1114 du 5 septembre 2005 art. 3 Journal Officiel du 7 septembre 2005 en vigueur le 1er novembre 2007, les personnes mentionnées à l'article L. 271-4 souscrivent une assurance dont le montant de la garantie ne peut être inférieur à 300 000 euros par sinistre et 500 000 euros par année d'assurance.

Je déclare avoir respecté les obligations de l'article L. 271-4 du Code de la construction et de l'habitation par le décret n° 2005-1114 du 5 septembre 2005 art. 3 Journal Officiel du 7 septembre 2005 en vigueur le 1er novembre 2007, les personnes mentionnées à l'article L. 271-4 souscrivent une assurance dont le montant de la garantie ne peut être inférieur à 300 000 euros par sinistre et 500 000 euros par année d'assurance.

Attestation assurance Generali



N° CPDI 0094

Version 08

Je soussigné
Philippe TROYAUX,
Directeur Général d'I.Cert,
atteste que :

Monsieur Steve PALCY

Est certifié selon la référence document Manuel de certifications de personnes I.Cert pour la réalisation des missions suivantes :

- Repechage et diagnostic amiante dans les immeubles bâtis**
Date d'effet : 30/05/2013, date d'expiration : 29/05/2018
- DPE individuel**
Date d'effet : 30/05/2013, date d'expiration : 29/05/2018
- Etat de l'installation intérieure d'électricité**
Date d'effet : 30/10/2013, date d'expiration : 29/10/2018
- Etat de l'installation intérieure de gaz**
Date d'effet : 13/06/2013, date d'expiration : 12/06/2018
- Plomb : constat du risque d'exposition au plomb**
Date d'effet : 30/05/2013, date d'expiration : 29/05/2018
- Etat relatif à la présence de termites dans le bâtiment - Fausse météorologie**
Date d'effet : 13/06/2013, date d'expiration : 12/06/2018

En foi de quoi ce certificat est délivré, pour valoir et servir de ce que de droit.

Eldre à Saint-Grégoire
Le 29/11/2013



Attestation sur l'honneur

ICert - CPDI0094 V8 Amiante Plomb DPE