



KALEIDOSCOOP

« KaléidosCOOP »
SOCIETE COOPERATIVE D'INTERET COLLECTIF
SOCIETE PAR ACTIONS SIMPLIFIEE, A CAPITAL VARIABLE

SIEGE : 3, Rue de la Coopérative
67000 STRASBOURG

RCS « STRASBOURG » EN COURS

STATUTS











AG
PR
Z
AB
Cm
B
HM
AD
B
G
Q

LES SOUSSIGNES :

- AU PORT'UnES, SCOP, 2 rue d'Alger 67000 Strasbourg, 391 328 705 00036, représentée par Marie-Pia MEYER ;
- Agathe BINNERT, 14 rue Charles Grad 67000 Strasbourg, née le 23 juin 1977 à Strasbourg ;
- Caisse d'Epargne et de Prévoyance Grand Est Europe, Banque coopérative régie par les articles L.512-85 et suivants du Code Monétaire et Financier, société anonyme à Directoire et Conseil d'Orientation et de Surveillance, 1, avenue du Rhin 67000 Strasbourg - 775 618 622 RCS STRASBOURG - immatriculée à l'ORIAS sous le n°07 004 738, représentée par Monsieur Bruno DELETRE
- Centre Socio-Culturel Au-delà des Ponts, association loi 1908, 75 route du Rhin 6700 Strasbourg, 453 706 277 00010, représenté par Gérard SCHANN
- Peter CLEISS, Uhlandweg 4 77704 Oberkirch (Allemagne), né le 8 novembre 1952 à Heidelberg ;
- Cooproduction, SCIC SA à capital variable, 6B rue déserte 67000 Strasbourg, 529 597 007 00044, représentée par Stéphane BOSSUET ;
- CRESS Grand Est, association, 8 rue Adèle Riton 67000 Strasbourg, 823 512 298 00022, représentée par Emmanuelle BEYER ;
- EBS Le Relais Est, SCOP, 8 rue de la Hardt 68270 Wittenheim, 393 925 078 00072, représenté par Ludovic FEREZ ;
- Agathe GUILLET, 10 rue Martin Bucer 67000 Strasbourg, née le 7 avril 1993 à Saint Sébastien sur Loire ;
- Hilzinger, SAS, 20 rue de Boulogne 67100 Strasbourg, 349 758 912 00027, représentée par Hans-Werner HILZINGER ;
- Nelly KEUERLEBER, 134 Grand Rue 67000 Strasbourg, née le 9 mai 1992 à Marburg ;
- Guillaume KIEFFER, 15 rue Saint Florent 67200 Strasbourg, né le 15 février 1980 à Schiltigheim ;
- L'Atelier, association, 21, rue Livio 67 100 STRASBOURG, 323 752 337 000 36, représentée par Suzanne LEDUC ;
- La Maison de l'emploi de Strasbourg, association de droit local, 4 rue de Mutzig 67000 Strasbourg, 490 797 636 00027, représentée par Patrick ROGER ;
- Manon MARQUIS, 2 rue Saint Maurice 67000 Strasbourg, née le 22 juin 1987 à Strasbourg ;
- SCOP Espaces Verts, SCOP, 23 rue du tramway 67117 Eschau, 327 408 191 00036, représentée par Michel REUTENAUER ;
- URSIEA, union régionale des structures d'insertion par l'économie d'Alsace, association de droit local, 68 avenue des Vosges 67000 Strasbourg, 384 574 802 00052, représentée par Luc DE GARDELLE.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including names like "Hans", "Luc", and "Michel".

ONT ETABLI AINSI QU'IL SUIE LES STATUTS D'UNE SOCIETE COOPERATIVE D'INTERET COLLECTIF PAR ACTIONS SIMPLIFIEE DEVANT EXISTER ENTRE EUX ET TOUTE PERSONNE QUI VIENDRAIT ULTERIEUREMENT A ACQUERIR LA QUALITE D'ASSOCIE.

AG  PR  RZ  GZ  G  R.D.  RST  AB  MM  2 

PREAMBULE

L'histoire du projet

Le projet KaléidosCOOP est né en 2015 de la volonté de plusieurs acteurs de l'emploi, de l'Economie Sociale et Solidaire et du développement économique de mutualiser leurs locaux pour :

- Simplifier l'accès aux services pour les usagers ;
- Démultiplier et renforcer les possibilités d'actions par la synergie de compétences ;
- Réaliser des économies d'échelle en mutualisant et rationalisant des moyens ;
- Développer des services innovants et d'envergure pour le territoire.

Au sein de ce réseau partenarial, la Maison de l'emploi, la CRESS (Chambre Régionale de l'Economie Sociale et Solidaire) Grand Est et Cooproduction se sont associés pour piloter le projet.

Le projet KaléidosCOOP a été reconnu Pôle Territorial de Coopération Economique (PTCE). Il porte sur trois thématiques principales : l'emploi, l'entrepreneuriat et l'économie sociale et solidaire.

Nos valeurs

- La **coopération** : Le projet KaléidosCOOP, PTCE, est un espace animé de rencontres, de réunions et d'échanges informels entre structures et personnes aux compétences variées qui n'ont pas forcément vocation à se croiser. Il favorisera les synergies de travail et la co-construction pour faire émerger des projets collectifs connectés au territoire. Le futur tiers-lieu KaléidosCOOP sera un lieu d'échanges, de mise en réseau et de participation où seront accueillis les idées et les projets visant à faire bouger les lignes et faire avancer les problématiques liées à l'emploi, à l'innovation et aux compétences.
- Le **transfrontalier** : l'originalité du futur tiers-lieu KaléidosCOOP réside dans cette dimension transfrontalière. Le but est de faire de ce lieu, situé à deux stations de tramway de la Ville de Kehl, un lieu de croisement et de travail franco-allemand permettant le développement de projets mixant acteurs venant de part et d'autre du Rhin. Au sein du futur tiers-lieu, un espace ressource et des salles de réunion et de formation permettront de matérialiser davantage le développement de l'emploi transfrontalier avec un marché de l'emploi ouvert à 360°.
- **L'innovation et l'expérimentation** : Le projet KaléidosCOOP comme laboratoire / lieu de réflexion sur les nouvelles méthodes de travail, nouvelles organisations et accueillant des projets innovants. Un lieu où l'on travaille, entreprend et consomme autrement.
- **Solidarité, intégration, écologie, partage, ouverture, démocratie** : un lieu reflétant une certaine volonté de transformation de la société.

Les principes de travail entre les acteurs du réseau et les co-pilotes

- **Soutien** : Les structures constituant le réseau KaléidosCOOP et notamment les trois co-pilotes du projet ont des objets et des champs d'intervention complémentaires. Elles se soutiennent mutuellement en créant ensemble de nouveaux projets pour la ville et ses habitants. Le soutien réside par ailleurs dans la mutualisation des locaux et de matériel. Les trois co-pilotes coopèrent actuellement au quotidien en disposant de temps de travail dédié permettant le développement des projets de leur structure respective au sein de KaléidosCOOP (exemples : emploi transfrontalier pour la Maison de l'emploi de Strasbourg ; vitrine de l'ESS pour la CRESS Grand Est ; Coopérative Jeunesse Service pour Cooproduction).

- **Bienveillance** : Les structures impliquées dans le projet s'écoutent et s'expriment librement, sur la base d'échanges respectueux. La bienveillance permet le droit à l'erreur et favorise une bonne qualité de vie au travail. Le non jugement dans les échanges est primordial. Par la bienveillance, l'image renvoyée du projet est positive (tant pour s'y rendre que pour y travailler). Elle conditionne la confiance et la transparence.
- **Transparence** : Elle permet d'impliquer les co-pilotes, de cerner les enjeux et les objectifs de la dynamique par tous et de développer une stratégie ensemble. Elle permet par ailleurs de faire émerger de nouvelles idées en échangeant sur des aspects divers du projet. La transparence nécessite une grande confiance entre les structures impliquées. Principe de la RSE, elle permet aux personnes travaillant autour du projet KaléidosCOOP d'avoir le même niveau d'informations à un moment précis, quelle que soit la thématique du projet.
- **Solidarité** : Les structures faisant le choix d'intégrer le projet KaléidosCOOP le font notamment pour être plus fortes ensemble qu'individuellement. Grâce à la mutualisation des locaux, la solidarité, valeur forte de l'économie sociale et solidaire, prendra corps. Cette solidarité permettra le développement d'un lieu emblématique et de la visibilité pour l'emploi, l'entrepreneuriat et l'ESS.
- **Confiance** : Les structures co-construisent un projet d'envergure se déployant sur plusieurs années. Il s'agit de tenir des engagements ainsi que de faire perdurer des échanges constructifs pour que le projet se développe au mieux. Les structures partagent des informations et des actualités en toute transparence. L'information est ensuite diffusée au bon moment, lorsque les parties prenantes sont favorables à une communication extérieure.
- **Écoute** : Une bonne écoute entre les parties prenantes du projet permet de se comprendre et de tenir compte des spécificités des uns et des autres. Il s'agit d'une écoute active combinée d'une reformulation de manière à définir un verbatim afin d'avoir le même niveau de langage et de compréhension par tous.
- **Tenue des engagements** : pour une bonne efficacité et l'aboutissement du projet, les parties prenantes sont rigoureuses dans la tenue de leurs engagements.

Les valeurs et principes coopératifs

Le choix de la forme de société coopérative d'intérêt collectif constitue une adhésion à des valeurs coopératives fondamentales telles qu'elles sont définies par l'Alliance Coopérative Internationale avec notamment :

- La prééminence de la personne humaine ;
- La démocratie ;
- La solidarité ;
- Un sociétariat multiple ayant pour finalité l'intérêt collectif au-delà de l'intérêt personnel de ses membres ;
- L'intégration sociale, économique et culturelle, dans un territoire déterminé par l'objet social.

Le statut Scic se trouve en parfaite adéquation, par son organisation et ses objectifs, avec le projet présenté ci-dessus.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including 'AG', 'AR', 'FD', 'MN', and others.

I. FORME - DENOMINATION- DUREE - OBJET – SIEGE SOCIAL

1. Forme

Il est créé entre les soussignés et il existe entre eux, et ceux qui deviendront par la suite associés, une société coopérative d'intérêt collectif par action simplifiée, à capital variable (ci-après la « Société ») régie par :

- Les présents statuts ;
- La loi n° 47-1775 du 10 septembre 1947 portant statut de la coopération, notamment le Titre II ter portant statut des Scic et le décret n° 2002-241 du 21 février 2002 relatif à la société coopérative d'intérêt collectif ;
- Les articles L.231-1 à L.231-8 du Code de commerce applicables aux sociétés à capital variable ;
- Le Code de commerce et particulièrement les dispositions relatives aux sociétés par actions simplifiée.

2. Dénomination

La Société a pour dénomination : KaléidosCOOP.

Tous actes et documents émanant de la Société et destinés aux tiers, notamment les lettres, factures, annonces et publications diverses, doivent indiquer la dénomination sociale, précédée ou suivie immédiatement et lisiblement des mots « Société Coopérative d'Intérêt Collectif par Actions Simplifiée à capital variable » ou du signe « SCIC SAS à capital variable ».

3. Durée

La durée de la Société est fixée à 99 ans à compter du jour de son immatriculation au Registre du commerce et des sociétés, sauf dissolution anticipée ou prorogation.

4. Objet

La Société a pour objet la production de fournitures de services d'intérêt collectif présentant un caractère d'utilité sociale, en particulier :

- L'animation d'un tiers-lieu transfrontalier de coopération proposant des services et offrant des conditions innovantes pour l'accompagnement, la mutualisation, l'hébergement et le développement de projets économiques, responsables, durables, sociaux et solidaires pour faciliter la création d'activité, d'entreprise et d'emploi ;

AG
AB
17/11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40
41
42
43
44
45
46
47
48
49
50
51
52
53
54
55
56
57
58
59
60
61
62
63
64
65
66
67
68
69
70
71
72
73
74
75
76
77
78
79
80
81
82
83
84
85
86
87
88
89
90
91
92
93
94
95
96
97
98
99
100

- La prise à bail ou crédit-bail, l'aménagement, la gestion, l'exploitation, notamment par voie de mise à disposition et/ou de bail de tous biens et droits mobiliers et/ou immobiliers liés au tiers-lieu transfrontalier de coopération ci-dessus visé ;
- Et toutes activités annexes, connexes ou complémentaires s'y rattachant directement ou indirectement, ainsi que toutes opérations civiles, commerciales, industrielles, mobilières, immobilières, de crédit, utiles directement ou indirectement à la réalisation de l'objet social.

L'objet de la Société rend celle-ci éligible aux conventions, agréments et habilitations mentionnées à l'article 19 quinquies de la loi du 10 septembre 1947.

5. Siège social

Le siège social est fixé : 3, Rue de la Coopérative 67000 STRASBOURG.

Il peut être transféré en tout autre lieu par décision des associés statuant à la majorité requise pour la modification des statuts.

AG PR
ou 17. 13 B B
26 67 6

II. APPORT ET CAPITAL SOCIAL – VARIABILITE DU CAPITAL

6. Apports et capital social initial

Le capital social initial a été fixé à **64 900** euros divisé en **649** parts sociales de 100 euros chacune, intégralement libérées, non numérotées en raison de la variabilité du capital social et réparties entre les associés proportionnellement à leurs apports. La somme de 64 900 euros a été déposée sur un compte ouvert au nom de la Société en formation auprès de la banque Caisse d'Épargne Grand Est, agence Economie Sociale Alsace Nord, sise 1 avenue du Rhin à Strasbourg ainsi que l'atteste le certificat du dépositaire établi par ladite banque.

6.1. Apports en numéraire

Le capital est réparti entre les différents types d'associés de la manière suivante :

Bénéficiaires (personnes physiques ou morales)

	<i>Nombre de Parts</i>	<i>Apport</i>
Bénéficiaires locataires		
Ursiea	10	1000 €
EBS Le Relais Est	10	1000 €
Total bénéficiaires	20	2000 €

Salariés / Producteurs

	<i>Nombre de Parts</i>	<i>Apport</i>
Salariés / Producteurs		
Agathe BINNERT	5	500 €
Agathe GUILLET	5	500 €
Nelly KEUERLEBER	5	500 €
Guillaume KIEFFER	5	500 €
Manon MARQUIS	5	500 €
Total salariés / producteurs	25	2500 €

AG
AB
MS
LA
MA
LA
ST
G

Autres types d'associés

	Nombre de Parts	Apport
Co-pilotes		
Cooproduction	150	15 000 €
CRESS Grand Est	150	15 000 €
Maison de l'emploi de Strasbourg	150	15 000 €
Total co-pilotes	450	45 000 €
Entreprises		
Caisse d'Epargne Grand Est	50	5000 €
Hilzinger	50	5000 €
SCOP Espaces Verts	50	5000 €
Total entreprises	150	15 000 €
Membres de la société civile proches du projet		
AU PORT'UnES	1	100 €
L'Atelier	1	100 €
Centre Socio-Culturel Au-delà des Ponts	1	100 €
Peter Cleiss	1	100 €
Total membres de la société civile proches du projet	4	400 €
Total autres types d'associés	604	60 400 €

Soit un total de 64 900 euros représentant le montant intégralement libéré des parts.

7. Variabilité du capital

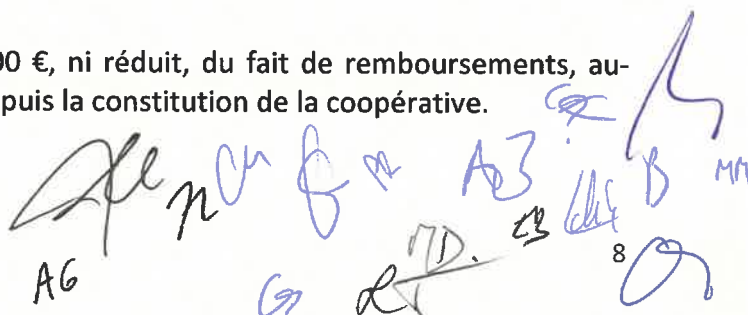
Le capital est variable. Il peut augmenter à tout moment, soit au moyen de souscriptions nouvelles effectuées par les associés, soit par l'admission de nouveaux associés.

Toute souscription de parts donne lieu à la signature d'un bulletin de souscription en deux originaux par l'associé.

Le capital peut diminuer à la suite de retraits, perte de la qualité d'associé, exclusions, décès et remboursements, dans les cas prévus par la loi et les statuts sous réserve des limites et conditions prévues ci-après.

8. Capital minimum

Le capital social ne peut être ni inférieur à 50 000 €, ni réduit, du fait de remboursements, au-dessous du quart du capital le plus élevé atteint depuis la constitution de la coopérative.



Par application de l'article 7 de la loi du 10 septembre 1947 modifié par la loi n° 2008-679 du 3 juillet 2008, les coopératives constituées sous forme de sociétés à capital variable régies par les articles L.231-1 et suivants du Code de commerce ne sont pas tenues de fixer dans leurs statuts le montant maximal que peut atteindre leur capital.

9. Parts sociales

9.1. Souscription

Aucun associé n'est tenu de souscrire et libérer plus d'une seule part lors de son admission, sous réserve des stipulations de l'article 14.2.

La responsabilité de chaque associé est limitée à la valeur des parts qu'il a souscrites ou acquises.

Les parts sont nominatives et indivisibles. La coopérative ne reconnaît qu'un propriétaire pour chacune d'elle.

9.2. Transmission

Les parts ne sont transmissibles à titre gracieux ou onéreux qu'entre associés après agrément de la cession par Conseil Coopératif, nul ne pouvant être associé s'il n'a pas été agréé dans les conditions statutairement prévues.

Le décès de l'associé personne physique entraîne la perte de la qualité d'associé, les parts ne sont, en conséquence, pas transmissibles par décès.

10. Nouvelles souscriptions

Le capital peut augmenter par toutes souscriptions effectuées par des associés qui devront, préalablement à la souscription et à la libération de leurs parts, obtenir l'autorisation de Conseil Coopératif et signer le bulletin cumulatif de souscription en deux originaux.

11. Annulation des parts

Les parts des associés retrayants, ou ayant perdu l'une des qualités requises pour demeurer d'associé aux termes des présentes et notamment des stipulations de l'article 12 ci-dessous, exclus ou décédés sont annulées. Les sommes qu'elles représentent sont assimilées à des créances ordinaires et remboursées dans les conditions prévues à l'article 17.

Aucun retrait ou annulation de parts ne peut être effectué s'il a pour conséquence de faire descendre le capital social en deçà du seuil prévu à l'article 8.

A collection of handwritten signatures and initials in blue ink, including 'A6', 'A3', 'AD', 'B3', 'MM', and '9'.

III. ASSOCIES - ADMISSION – RETRAIT – NON-CONCURRENCE

12.Associés et catégories

12.1. Conditions légales

La loi précise que peut être associé d'une société coopérative d'intérêt collectif toute personne physique ou morale qui contribue par tout moyen à l'activité de la coopérative, notamment toute personne productrice de biens ou de services, tout salarié de la coopérative, toute personne qui bénéficie habituellement, à titre gratuit ou onéreux, des activités de la coopérative, toute personne physique souhaitant participer bénévolement à son activité ou toute personne publique.

La société coopérative d'intérêt collectif comprend au moins trois catégories d'associés, parmi lesquelles figurent obligatoirement les personnes qui bénéficient habituellement, à titre gratuit ou onéreux, des activités de la coopérative et les salariés ou, en l'absence de personnes salariées au sein de la société, les producteurs de biens ou de services de la coopérative.

La troisième catégorie est ouverte et dépend du choix des associés étant précisé que si ce choix se porte sur des collectivités territoriales, leurs groupements ou des établissements publics territoriaux, ces derniers pourront détenir ensemble jusqu'à 50 % du capital de la coopérative.

La Société répond à ces obligations légales lors de la signature des statuts. Elle mettra tout en œuvre pour la respecter pendant l'existence de la Société.

Si, au cours de l'existence de la Société, l'une de ces trois catégories d'associés vient à disparaître, le Président devra convoquer l'assemblée générale extraordinaire afin de décider s'il y a lieu de régulariser la situation ou de poursuivre l'activité sous une autre forme coopérative.

12.2. Catégories de sociétaires

Les catégories sont des groupes de sociétaires qui ont un rapport de nature distincte aux activités de la Société. Leur rassemblement crée le multi sociétariat qui caractérise la Société. Ces catégories prévoient, le cas échéant, des conditions de candidature, de souscription, d'admission et de perte de qualité d'associé pouvant différer.

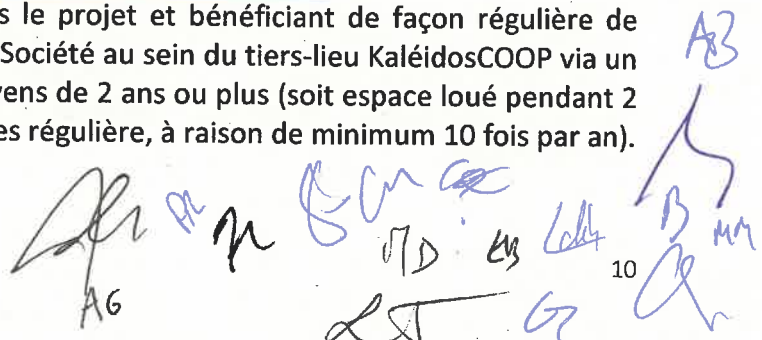
Les catégories sont exclusives les unes des autres.

La création de nouvelles catégories ainsi que la modification de ces catégories, sont décidées par l'assemblée générale extraordinaire.

Sont définies dans la Société KaléidosCOOP, les 6 catégories d'associés suivantes :

Catégorie des bénéficiaires locataires, ci-après les « bénéficiaires » :

Elle est constituée des structures engagées dans le projet et bénéficiant de façon régulière de locaux, de moyens et de services consentis par la Société au sein du tiers-lieu KaléidosCOOP via un contrat de mise à disposition de locaux et de moyens de 2 ans ou plus (soit espace loué pendant 2 ans ou plus ; soit location de salles événementielles régulière, à raison de minimum 10 fois par an).



Tout nouveau salarié devra obligatoirement être averti de ces stipulations et les présents statuts lui seront communiqués.

Le salarié qui présente sa candidature avant le terme du délai d'un an ci-dessus visé entre dans le cadre de la candidature volontaire.

14. Admission des associés

Tout nouvel associé s'engage à souscrire et libérer intégralement au moins une part lors de son admission, sauf conditions particulières énoncées à l'article 14.2.

14.1. Modalités d'admission

L'admission est régie par les stipulations décrites ci-dessous.

Lorsqu'une personne physique ou morale souhaite devenir associée, elle doit présenter sa candidature au Conseil Coopératif qui soumet la candidature à la prochaine assemblée générale ordinaire.

L'admission d'un nouvel associé est du seul ressort de l'assemblée générale et s'effectue dans les conditions prévues pour les délibérations ordinaires. En cas de rejet de sa candidature, qui n'a pas à être motivé, le candidat peut renouveler celle-ci tous les ans.

La ou les parts souscrites lors de l'admission d'un candidat au sociétariat doivent être intégralement libérées lors de la souscription.

Le statut d'associé prend effet à compter de l'agrément de l'assemblée générale, sous réserve de la souscription et de la libération intégrale de la ou des parts souscrites dans les conditions statutairement prévues.

Le statut d'associé confère la qualité de coopérateur. Le conjoint d'un associé coopérateur n'a pas, en tant que conjoint la qualité d'associé et n'est donc pas coopérateur. Les mêmes stipulations sont applicables en cas de Pacs.

La candidature au sociétariat emporte acceptation des statuts et de l'éventuel règlement intérieur de la Société.

14.2. Souscriptions initiales

Les souscriptions sont liées à la double qualité de coopérateur et d'associé mentionnée à l'article 12.

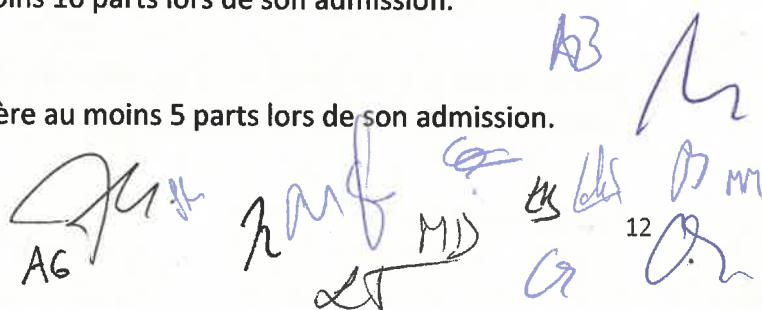
Souscriptions des bénéficiaires

L'associé « bénéficiaires » souscrit et libère au moins 10 parts lors de son admission.

Souscriptions des salariés / producteurs

L'associé « salariés / producteurs » souscrit et libère au moins 5 parts lors de son admission.

AG
MB
12



- Les réserves statutaires sont celles inscrites au bilan au dernier jour de l'exercice.

17.2. Pertes survenant dans le délai de 5 ans

S'il survenait dans un délai de cinq années suivant la perte de la qualité d'associé, des pertes se rapportant aux exercices durant lesquels l'intéressé était associé de la coopérative, la valeur du capital à rembourser serait diminuée proportionnellement à ces pertes. Au cas où tout ou partie des parts de l'ancien associé auraient déjà été remboursées, la coopérative serait en droit d'exiger le reversement du trop-perçu, sans que l'ancien associé ne puisse être tenu au-delà des apports effectués par lui.

17.3. Ordre chronologique des remboursements et suspension des remboursements

Les remboursements ont lieu dans l'ordre chronologique où ont été enregistrées les pertes de la qualité d'associé ou la demande de remboursement partiel.

Ils ne peuvent avoir pour effet de réduire le capital à un montant inférieur au minimum prévu à l'article 8. Dans ce cas, l'annulation et le remboursement des parts ne sont effectués qu'à concurrence de souscriptions nouvelles permettant de maintenir le capital au moins à ce minimum.

17.4. Délai de remboursement

Les anciens associés et leurs ayants droit ne peuvent exiger, avant un délai de 5 ans, le règlement des sommes leur restant dues sur le remboursement de leurs parts, sauf décision de remboursement anticipé prise par le Conseil Coopératif. Le délai est précompté à compter de la date de la perte de la qualité d'associé ou de la demande de remboursement partiel.

Le montant dû aux anciens associés ou aux associés ayant demandé un remboursement partiel ne porte pas intérêt.

17.5. Remboursements partiels demandés par les associés

La demande de remboursement partiel est faite auprès du Président par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou remise en main propre contre décharge.

Les remboursements partiels sont soumis à autorisation préalable du Conseil Coopératif.

Ils ne peuvent concerner que la part de capital excédant le minimum statutaire de souscription prévu à l'article 14.2 des présents statuts.

18. Non-concurrence et confidentialité

Sauf accord exprès du Conseil Coopératif, tout associé de la Société s'interdit, pendant la période durant laquelle il fait partie de la Société et, sur le territoire de l'Eurométropole de Strasbourg et de l'Ortenau, pendant une période de 3 ans à compter de la perte de la qualité d'associé de participer, directement ou indirectement, à quelque titre et sous quelque forme que ce soit, à des activités de même nature stricto sensu que celles exploitées ou développées par la Société.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including 'AG', 'AB', 'G', 'D', 'MM', and '15'.

IV. COLLEGES DE VOTE

19. Définition et modifications des collèges de vote

Les collèges de vote ne sont pas des instances titulaires de droits particuliers ou conférant des droits particuliers à leurs membres. Sans exonérer du principe un associé = une voix, ils permettent de comptabiliser le résultat des votes en assemblée générale en pondérant le résultat de chaque vote en fonction de l'effectif ou de l'engagement des coopérateurs. Ils permettent ainsi de maintenir l'équilibre entre les groupes d'associés et la garantie de la gestion démocratique au sein de la coopérative.

Les membres des collèges peuvent se réunir aussi souvent qu'ils le souhaitent pour échanger sur des questions propres à leur collège. Ces échanges ne constituent pas des assemblées au sens des dispositions du Code de commerce, et les frais de ces réunions ne sont pas pris en charge par la Société. Les délibérations qui pourraient y être prises n'engagent, à ce titre, ni la Société, ni ses mandataires sociaux, ni les associés.

19.1. Définition et composition

Il est défini 6 collèges de vote au sein de la Société. Leurs droits de vote et composition sont les suivants :

Nom collège	Composition du collège de vote	Droits de vote du collège
Collège A Bénéficiaires représentant des locataires	Il est composé des associés de la catégorie bénéficiaires représentant des locataires.	10 %
Collège B Salariés/producteurs	Il est composé des associés de la catégorie salariés / producteurs.	10 %
Collège C Co-pilotes	Il est composé des associés de la catégorie co-pilotes.	35 %
Collège D Entreprises	Il est composé des associés de la catégorie entreprises.	10%
Collège E Institutions publiques	Il est composé des associés de la catégorie institutions publiques.	25%
Collège F Membres de la société civile proches du projet	Il est composé des associés de la catégorie membres de la société civile soutenant le projet.	10%

AG
PR
PD
MM
16

Lors des assemblées générales des associés, pour déterminer si la résolution est adoptée par l'assemblée, les résultats des délibérations sont totalisés par collèges de vote auxquels sont appliqués les coefficients ci-dessus avec la règle de la proportionnelle.

Il suffit d'un seul membre pour donner naissance, de plein droit, à l'un des collèges mentionné ci-dessus.

Ces collèges ne sont pas préfigurés par les catégories d'associés visées à l'article 12.2 et peuvent être constitués sur des bases différentes.

Chaque associé relève d'un seul collège de vote. En cas d'affectation possible à plusieurs collèges de vote, c'est le Conseil Coopératif qui décide de l'affectation d'un associé.

Un associé qui cesse de relever d'un collège de vote mais remplit les conditions d'appartenance à un autre peut demander son transfert par écrit au Conseil Coopératif qui accepte ou rejette la demande et informe l'assemblée générale de sa décision.

19.2. Défaut d'un ou plusieurs collèges de vote

Lors de la constitution de la Société, si un ou deux des collèges de vote cités ci-dessus ne comprennent aucun associé, ou si au cours de l'existence de la Société des collèges de vote venaient à disparaître sans que leur nombre ne puisse descendre en dessous de 3, les droits de vote correspondants seront répartis de façon proratisée entre les autres collèges restants, sans pouvoir porter le nombre de voix d'un collège à plus de 50 %.

Si, au cours de l'existence de la Société, le nombre de collèges de vote descendait en dessous de 3, la pondération des voix prévue à l'article 19.1 ne s'appliquerait plus aux décisions de l'assemblée générale.

Comme indiqué ci-dessus, il suffit d'un seul membre pour donner ou redonner naissance, de plein droit, à l'un des collèges de vote mentionné ci-dessus.

19.3. Modification du nombre, de la composition des collèges de vote ou de la répartition des droits de vote

La modification de la composition des collèges, du nombre de collèges de vote, et/ou de la répartition des droits de vote détenus par les collèges peut être proposée par le Conseil Coopératif à l'assemblée générale extraordinaire.

Une demande de modification peut également être émise par des associés dans les conditions de l'article 23.3. Elle doit être adressée par écrit au Président. La proposition du Conseil Coopératif ou la demande des associés doit être motivée et comporter un ou des projet(s) de modification soit de la composition des collèges, soit de leur nombre, soit des deux.

AG
AB
AM
17

V. ADMINISTRATION ET DIRECTION

20. Président et Directeurs Généraux

20.1. Président

Nomination

Sous réserve des stipulations de l'article 21 des statuts relatives au Conseil Coopératif, la coopérative est représentée et administrée par un Président, personne morale ou physique, associé ou non, désigné par l'assemblée générale des associés votant à bulletins secrets dans les conditions de l'article 23.1.

Le Président est élu par les associés pour une durée de 4 ans. Il est rééligible. Ses fonctions prennent fin à l'issue de la première réunion de l'assemblée générale tenue à compter de l'expiration de son mandat.

Est nommé aux fonctions de premier Président de la Société, pour une durée de 4 ans à compter de l'immatriculation de la Société :

Monsieur ~~Madame~~ Peter CLEISS
Demeurant Uhlandweg 4, 77704 OBERKIRCH

Sa rémunération éventuelle sera fixée par la collectivité des associés conformément aux stipulations des statuts.

Révocation

La révocation peut être décidée par l'Assemblée Générale des associés, statuant à la majorité requise pour la modification des statuts.

La révocation peut être décidée sans juste motif, sans donner lieu à des dommages et intérêts.

Pouvoirs du Président

Le Président dispose de tous les pouvoirs nécessaires pour agir en toutes circonstances au nom de la coopérative dans les limites de son objet social sous la réserve des pouvoirs conférés au Conseil Coopératif et à l'assemblée des associés par la loi et les statuts.

A titre de règlement intérieur non opposable aux tiers, le Président ne pourra prendre les décisions de gestion visées à l'article 21 des présentes, qui sont dévolues aux décisions du Conseil Coopératif conformément aux stipulations dudit article.

Organe auprès duquel les délégués du Comité Social et Economique exercent leurs droits

Les délégués du Comité Social et Economique exercent les droits prévus par le Code du travail auprès du Président de la Société.

(Handwritten signatures and initials)
A6
18

20.2. Directeurs Généraux

Désignation

Un ou plusieurs Directeurs Généraux peuvent être désignés par décision du Conseil Coopératif, personne physique, salarié ou non de la Société.

Durée du mandat de chaque Directeur Général

La durée du mandat du Directeur Général est fixée dans la décision de nomination.

Les fonctions de Directeur Général prennent fin soit par le décès, la démission, la révocation, l'expiration de son mandat, soit par l'ouverture à l'encontre de celui-ci d'une procédure de faillite personnelle.

Le Directeur Général peut démissionner de son mandat par lettre recommandée adressée au Conseil Coopératif, sous réserve de respecter un préavis d'un (1) mois.

Le Directeur Général peut être révoqué à tout moment, sans qu'il soit besoin d'un juste motif, par décision du Conseil Coopératif. Cette révocation n'ouvre droit à aucune indemnisation.

En outre, le Directeur Général est révoqué de plein droit, sans indemnisation, dans les cas suivants : interdiction de diriger, gérer, administrer ou contrôler une entreprise ou personne morale, incapacité ou faillite personnelle.

Pouvoirs des Directeurs Généraux

En application de l'article L.227-6 du Code de commerce, le Directeur Général dispose des mêmes pouvoirs que le Président pour engager la Société vis-à-vis des tiers.

L'étendue des pouvoirs délégués au Directeur Général est déterminée par décision du Conseil Coopératif.

A titre de règlement intérieur non opposable aux tiers, le Directeur Général ne pourra prendre les décisions de gestion visées à l'article 21 des présentes, qui sont dévolues aux décisions du Conseil Coopératif conformément aux stipulations dudit article.

Délégation

Le Directeur Général est autorisé à consentir, sous sa responsabilité, des délégations ou substitutions de pouvoirs pour une ou plusieurs opérations ou catégories d'opérations déterminées dans la limite de ceux qui lui sont conférés par la loi et par les présents statuts. Le Directeur Général en précise par écrit le contenu, les modalités et la durée.

Le Directeur Général peut, en outre, confier tous mandats spéciaux à toute personne, appartenant ou non à la Société, pour un ou plusieurs objets déterminés, dans les mêmes conditions.

Rémunération du Directeur Général

Le Directeur Général pourra être rémunéré au titre de ses fonctions. Il aura droit au remboursement des frais occasionnés dans l'exercice de ses fonctions sur présentation des justificatifs.

Si une rémunération est allouée au Directeur Général, seul le Conseil Coopératif peut en fixer le

montant.

Responsabilité

Le Directeur Général de la Société, est responsable envers celle-ci et envers les tiers, des infractions aux dispositions légales et réglementaires régissant les sociétés anonymes et applicables aux sociétés par actions simplifiées, des violations des présents Statuts et des fautes commises dans sa gestion ou attribution respective, dans les conditions et sous peine des sanctions prévues par les dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

Contrat de travail des Directeurs Généraux

La démission, le non renouvellement ou la révocation des fonctions des Directeurs Généraux, ne porte atteinte ni au contrat de travail éventuellement conclu par le ou les intéressés avec la Société, ni aux autres relations résultant de la double qualité d'associé coopérateur

21. Conseil Coopératif

Il est créé un Conseil Coopératif, organe collégial dirigeant dans le respect de l'intérêt collectif et des valeurs et principes coopératifs inscrits dans le préambule des présents statuts, le Conseil Coopératif est garant de la cohésion au sein de la Société.

21.1. Composition

La coopérative est administrée et dirigée par un Conseil Coopératif composé de **5 à 15** membres au plus, associés, nommés au scrutin secret et à la majorité des suffrages par l'assemblée générale. Le Président de la Société est membre de droit et préside le Conseil Coopératif.

Répartition des 15 membres (personnes physiques ou morales), dont deux issus de structures allemandes, représentant les différentes catégories d'associés :

- 3 personnes issues de la catégorie « co-pilotes »
- 3 personnes issues de la catégorie « institutions publiques »
- 2 personnes issues de la catégorie « entreprises »
- 3 personnes issues de la catégorie « salariés / producteurs »
- 2 personnes issues de la catégorie « bénéficiaires locataires »
- 2 personnes issues de la catégorie « membres de la société civile »

Sous réserve de candidatures, les différentes catégories d'associés devront être représentées par au moins un membre au Conseil Coopératif.

Les membres du Conseil Coopératif peuvent être des personnes physiques ou morales. Dans ce dernier cas, la personne morale est tenue de désigner un représentant permanent qui est soumis aux mêmes conditions et obligations et qui encourt les mêmes responsabilités civiles et pénales que s'il était membre du Conseil Coopératif en son nom propre, sans préjudice de la responsabilité solidaire de la personne morale qu'il représente.

Tout associé salarié peut être nommé en qualité de membre du Conseil Coopératif sans perdre, le cas échéant, le bénéfice de son contrat de travail.

AG
20

La démission, le renouvellement ou la révocation des fonctions de membre du Conseil Coopératif ne porte pas atteinte au contrat de travail éventuellement conclu par l'intéressé avec la coopérative, qu'il ait été suspendu ou qu'il se soit poursuivi parallèlement à l'exercice du mandat.

21.2. Durées des fonctions

La durée des fonctions du Conseil Coopératif est de 4 ans.

Les fonctions prennent fin à l'issue de l'assemblée générale ordinaire ayant statué sur les comptes de l'exercice écoulé et tenue dans l'année en cours de laquelle expire son mandat.

Les membres du Conseil Coopératif sont rééligibles. Ils sont révocables à tout moment par l'assemblée générale ordinaire, même si cette question ne figure pas à l'ordre du jour.

En cas de vacance par suite de décès ou démission, et à condition que 3 de ses membres au moins soient en exercice, le conseil peut pourvoir au remplacement du membre manquant en cooptant un nouveau membre du même collège pour le temps qui lui restait à courir. Le choix du conseil doit être soumis à la ratification de la prochaine assemblée générale.

Si le nombre des membres du Conseil Coopératif devient inférieur à trois, les membres restants doivent réunir immédiatement l'assemblée générale ordinaire en vue de compléter l'effectif du conseil.

21.3. Réunion du conseil

Le conseil se réunit au moins 3 fois par an.

Il est convoqué par tous moyens, par son Président ou la moitié de ses membres, au minimum 15 jours avant la date de la réunion.

Les séances du conseil se tiennent physiquement et peuvent être remplacées par des réunions tenues selon d'autres modalités telles qu'audio ou vidéo-conférence et transmissions.

Un membre du Conseil Coopératif peut se faire représenter par un autre membre du Conseil Coopératif.

La présence de la moitié au moins des membres du Conseil Coopératif est nécessaire pour la validité des délibérations.

Les délibérations sont prises à la majorité des membres présents ou représentés. En cas de partage de voix, celle du Président est prépondérante.

Les membres ainsi que toute personne participant au Conseil Coopératif sont tenus à une obligation de discrétion à l'égard des informations présentant un caractère confidentiel et données comme telles par le Président de séance.

Les délibérations prises par le Conseil Coopératif obligent l'ensemble des membres du conseil, y compris les absents, incapables ou dissidents.

Il est tenu :

- Un registre de présence, signé à chaque séance par les membres présents
- Un registre des procès-verbaux.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including 'AG', 'RT', 'AB', and '21'.

21.4. Pouvoirs du conseil

Dans les rapports avec les tiers, et conformément aux stipulations des présentes, le Président et/ou le Directeur Général sont investis de tous les pouvoirs nécessaires pour agir en toutes circonstances au nom de la Société, dans la limite de l'objet social et des pouvoirs expressément dévolus par les dispositions légales et les présents Statuts aux décisions collectives des Associés.

Toutefois, à titre de règlement intérieur non opposable aux tiers, le Président et/ou le Directeur Général ne pourront prendre les décisions suivantes qu'après autorisation préalable du Conseil Coopératif.

Le Conseil Coopératif :

- Assurer le suivi du sociétariat : Par exemple, il étudie les candidatures des nouveaux associés et les propose à l'assemblée générale. Il autorise la souscription de nouvelles parts . Il agrée la cession de parts entre associés. Il autorise un associé à changer de catégories ou de collèges de votes. Il décide le remboursement anticipé des soldes dus aux anciens associés au titre de leur capital. Il donne au Président de la Société un avis conforme pour effectuer des remboursements partiels de capital. Il constate la perte de la qualité d'associé. Il communique à l'Assemblée Générale l'état complet du sociétariat.
- Être garant de la cohésion entre les différentes catégories d'associés. Par exemple, il peut proposer à l'Assemblée Générale extraordinaire une modification des catégories ou collèges de votes. Il coordonne la rédaction et les modifications du règlement intérieur et il le soumet à la ratification de la plus prochaine Assemblée Générale.
- Accompanyer le Président et/ou le Directeur Général dans la détermination des orientations de la Société ;
- Nommer si besoin des comités d'études (rémunérés ou pas) ou groupes de travail soumis à l'examen de l'assemblée générale ;
- Être chargé d'accompagner le Président et/ou le Directeur Général de la Société dans ses fonctions et ses responsabilités. Par exemple, il formule un avis sur l'embauche de nouveaux salariés. Il autorise préalablement les cautions, avals et garanties. Il autorise préalablement le Président et/ou le Directeur Général de la Société à réaliser des opérations immobilières et foncières, achats, ventes et prises en fermage. Il autorise préalablement le Président et/ou le Directeur Général de la Société à engager des dépenses de fonctionnement ou d'investissement pour une même opération ou projet, d'un montant supérieur à celui déterminé dans le règlement intérieur. Il autorise préalablement le Président et/ou le Directeur Général de la Société à émettre des titres participatifs ou des obligations.
- Procéder aux convocations aux assemblées générales, transfert de siège, est chargé de la cooptation, nomination et révocation du directeur général. Sans que les intéressés prennent part à la décision, il fixe les rémunérations et les avantages attribués au Président et directeur général (s'il y a lieu).

Et tous autres pouvoirs autorisés par la législation.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "AG", "EB", "LT", "G", "O", "22", and "MM".

VI. ASSEMBLEES GENERALES

22. Nature des assemblées

Les assemblées générales sont : ordinaire annuelle, ordinaire réunie extraordinairement, ou extraordinaire.

Le Conseil Coopératif fixe les dates et lieux de réunion des différentes assemblées.

23. Stipulations communes et générales

23.1. Composition

L'assemblée générale se compose de tous les associés y compris ceux admis au sociétariat au cours de l'assemblée dès qu'ils auront été admis à participer au vote.

La liste des associés est arrêtée par le Conseil Coopératif le 16^{ème} jour qui précède la réunion de l'assemblée générale.

23.2. Convocation et lieu de réunion

Les associés sont convoqués par le Conseil Coopératif.

A défaut d'être convoquée par le Conseil Coopératif, l'assemblée peut également être convoquée par :

- Les commissaires aux comptes ;
- Un mandataire de justice désigné par le tribunal de commerce statuant en référé, à la demande, soit de tout intéressé en cas d'urgence, soit d'un ou plusieurs associés réunissant au moins 5 % du capital social ;
- Un administrateur provisoire ;
- Le liquidateur.

La première convocation de toute assemblée générale est faite par lettre simple ou courrier électronique adressé aux associés quinze jours au moins à l'avance. Sur deuxième convocation, le délai est d'au moins dix jours.

La convocation électronique est subordonnée à l'accord préalable des associés et à la communication de leur adresse électronique. Il est possible de revenir à tout moment sur cet accord en informant le Conseil Coopératif par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Les délais ne tiennent pas compte du jour de l'envoi de la lettre.

La lettre de convocation mentionne expressément les conditions dans lesquelles les associés peuvent voter à distance.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including 'A6', 'A3', 'ES', 'MM', and '23'.

Les convocations doivent mentionner le lieu de réunion de l'assemblée. Celui-ci peut être le siège de la Société ou tout autre local situé dans le même département, ou encore tout autre lieu approprié pour cette réunion.

23.3. Ordre du jour

L'ordre du jour est arrêté par l'auteur de la convocation.

Il y est porté les propositions émanant du Conseil Coopératif.

23.4. Bureau

L'assemblée est présidée par le Président, à défaut par le doyen des membres de l'assemblée. Le bureau est composé du Président et de deux scrutateurs acceptants. Le bureau désigne le secrétaire qui peut être choisi en dehors des associés.

En cas de convocation par un commissaire aux comptes, par un mandataire de justice ou par les liquidateurs, l'assemblée est présidée par celui ou par l'un de ceux qui l'ont convoquée.

23.5. Feuille de présence

Il est tenu une feuille de présence comportant, par collège, les nom, prénom et domicile des associés, le nombre de parts dont chacun d'eux est propriétaire et le nombre de voix dont ils disposent.

Elle est signée par tous les associés présents, tant pour eux-mêmes que pour ceux qu'ils peuvent représenter. Elle est certifiée par le bureau de l'assemblée, déposée au siège social et communiquée à tout requérant.

23.6. Délibérations

Il ne peut être délibéré que sur les questions portées à l'ordre du jour. Néanmoins, l'assemblée peut, à tout moment, révoquer un ou plusieurs membres du Conseil Coopératif et procéder à leur remplacement, même si la question n'est pas inscrite à l'ordre du jour.

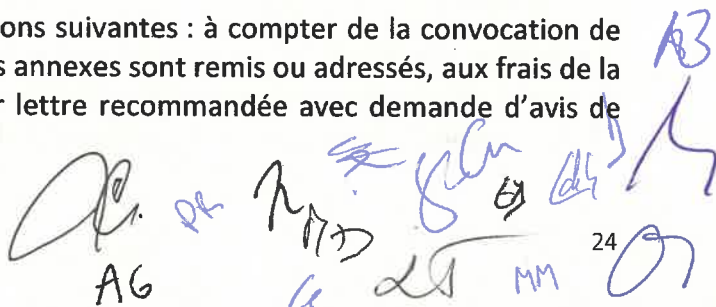
23.7. Modalités de votes

La nomination des membres du Conseil Coopératif est effectuée à bulletins secrets. Pour toutes les autres questions il est procédé à des votes à main levée, sauf si le bureau de l'assemblée ou la majorité de celle-ci décide qu'il y a lieu de voter à bulletins secrets.

23.8. Droit de vote et vote à distance

Chaque associé a droit de vote dans toutes les assemblées avec une voix. Les abstentions, les votes blancs et les bulletins nuls sont considérés comme des votes hostiles à l'adoption de la résolution.

Tout associé peut voter à distance dans les conditions suivantes : à compter de la convocation de l'assemblée, un formulaire de vote à distance et ses annexes sont remis ou adressés, aux frais de la Société, à tout associé qui en fait la demande par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.


AG MM 24

La Société doit faire droit à toute demande déposée ou reçue au siège social au plus tard six jours avant la date de réunion. Le formulaire de vote à distance doit comporter certaines indications fixées par les articles R.225-76 et suivants du code de commerce. Le formulaire doit informer l'associé de façon très apparente que toute abstention exprimée dans le formulaire ou résultant de l'absence d'indication de vote sera assimilée à un vote défavorable à l'adoption de la résolution. Le formulaire peut, le cas échéant, figurer sur le même document que la formule de procuration. Dans ce cas, ce sont les dispositions de l'article R.225-78 du Code de commerce qui sont applicables.

Sont annexés au formulaire de vote à distance les documents prévus à l'article R.225-76 du Code de commerce.

Le formulaire de vote à distance adressé à l'associé pour une assemblée vaut pour toutes les assemblées successives convoquées avec le même ordre du jour.

Les formulaires de vote par correspondance doivent être reçus par la Société trois jours avant la réunion.

Le droit de vote de tout associé en retard dans la libération de ses parts est suspendu 30 jours après mise en demeure par le Conseil Coopératif et ne reprend que lorsque la libération est à jour.

23.9. Procès-verbaux

Les délibérations des assemblées générales sont constatées par des procès-verbaux établis par les membres du bureau et signés par eux.

Ils sont portés sur un registre spécial tenu au siège social dans les conditions réglementaires.

Si, à défaut du quorum requis, une assemblée ne peut délibérer régulièrement, il en est dressé procès-verbal par le bureau de ladite assemblée.

23.10. Effet des délibérations

L'assemblée générale régulièrement convoquée et constituée représente l'universalité des associés et ses décisions obligent même les absents, incapables ou dissidents.

23.11. Pouvoirs

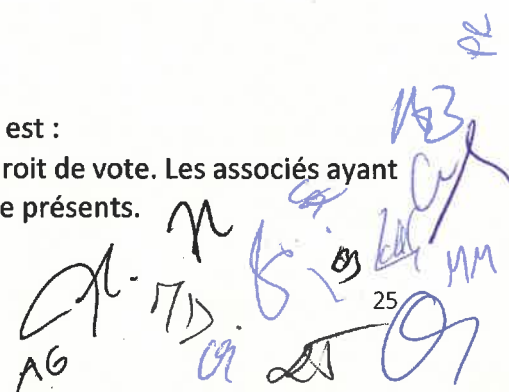
Un associé empêché de participer personnellement à l'assemblée générale ne peut se faire représenter que par un autre associé.

24. Assemblée générale ordinaire

24.1. Quorum et majorité

Le quorum requis pour la tenue d'une assemblée générale ordinaire est :

- Sur première convocation, du cinquième des associés ayant droit de vote. Les associés ayant voté à distance ou donné procuration sont considérés comme présents.



- Si ce quorum n'est pas atteint, une deuxième assemblée est convoquée. Elle délibère valablement, quel que soit le nombre d'associés présents ou représentés, mais seulement sur le même ordre du jour.

Les délibérations sont prises à la majorité des voix des associés présents ou représentés calculée selon les modalités précisées à l'article 19.1.

24.2. Assemblée générale ordinaire annuelle

Convocation

L'assemblée générale ordinaire annuelle se tient dans les six mois de la clôture de l'exercice.

Rôle et compétence

L'assemblée générale ordinaire prend toutes les décisions autres que celles qui sont réservées à la compétence de l'assemblée générale extraordinaire par la loi et les présents statuts.

Elle exerce les pouvoirs qui lui sont conférés par la loi et notamment :

- Approuve les comptes,
- Fixe les orientations générales de la coopérative,
- Agrée les nouveaux associés,
- Elit le Président et/ou le Directeur Général,
- Elit les membres du Conseil Coopératif et peut les révoquer,
- Approuve les conventions réglementées,
- Désigne les commissaires aux comptes.

24.3. Assemblée générale ordinaire réunie extraordinairement

L'Assemblée Générale Ordinaire réunie extraordinairement examine les questions dont la solution ne souffre pas d'attendre la prochaine Assemblée Générale annuelle.

25. Assemblée générale extraordinaire

25.1. Majorité

Le quorum requis pour la tenue d'une assemblée générale extraordinaire est, en application des dispositions de l'article L.225-96 du Code de commerce et des stipulations statutaires permettant de fixer un quorum plus élevé :

- Sur première convocation, du tiers des associés ayant droit de vote. Les associés ayant voté par correspondance ou donné procuration sont considérés comme présents.
- Si ce quorum n'est pas atteint, une nouvelle assemblée peut délibérer valablement si le quart des associés ayant droit de vote sont présents ou représentés à l'assemblée.

A défaut de ce quorum, la deuxième assemblée peut être prorogée de deux mois au plus en continuant d'obéir aux mêmes règles de convocation et de quorum.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "AG", "AB", "MN", and various initials like "JP", "EB", "C", "R", "S", "A", "O", "J", "P", "E", "B", "C", "R", "S", "A", "O".

Les délibérations de l'assemblée générale extraordinaire sont prises à la majorité des deux tiers des voix calculées selon les modalités précisées à l'article 19.1.

25.2. Rôle et compétence

L'assemblée générale extraordinaire des associés a seule compétence pour modifier les statuts de la Société. Elle ne peut augmenter les engagements des associés sans leur accord unanime.

L'assemblée générale extraordinaire peut :

- Modifier les statuts de la Société,
- Transformer la Société en une autre société coopérative ou décider sa dissolution anticipée ou sa fusion avec une autre société coopérative,
- Créer de nouvelles catégories d'associés,
- Modifier les droits de vote de chaque collège de vote, ainsi que la composition et le nombre des collèges.

Handwritten notes and signatures in blue ink, including initials and the letters "AG", "AB", "RT", and "MM".

VII. COMMISSAIRES AUX COMPTES – REVISION COOPERATIVE

26. Commissaires aux comptes

La collectivité des associés désigne, lorsque cela est obligatoire en vertu des dispositions légales et réglementaires, pour la durée, dans les conditions et avec la mission fixée par la loi, notamment en ce qui concerne le contrôle des comptes sociaux, un ou plusieurs Commissaires aux comptes titulaires et un ou plusieurs Commissaires aux comptes suppléants.

Lorsque la désignation d'un Commissaire aux comptes titulaire et/ou d'un Commissaire aux comptes suppléant demeure facultative, c'est à la collectivité des associés qu'il appartient de procéder à de telles désignations, si il le juge opportun.

27. Révision coopérative

La coopérative fera procéder tous les 5 ans à la révision coopérative prévue par les dispositions de l'article 19 duodecies de la loi n°47-1775 du 10 septembre 1947 portant statut de la coopération.

Il est nommé en qualité de réviseur titulaire l'Association de Révision des Sociétés Coopératives de Production et des Scop (ARESCOP), dont le siège est situé au 30, rue des Epinettes, 75017 Paris pour la réalisation de la révision quinquennale obligatoire pour les sociétés coopératives, et la rédaction du prochain rapport de révision quinquennal corrélatif, et ce pour une durée de cinq ans, soit jusqu'à l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024.

Il est nommé en qualité de réviseur suppléant, la société ARESCOP GRAND SUD, dont le siège est situé 8, Rue des Fabres, 13001 MARSEILLE pour la réalisation de la révision quinquennale obligatoire pour les sociétés coopératives, et la rédaction du prochain rapport de révision quinquennal corrélatif, et ce pour une durée de cinq ans, soit jusqu'à l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "A6", "AD.", "MM", and "28".

VIII. COMPTES SOCIAUX – EXCEDENTS - RESERVES

28. Exercice social

L'exercice social commence le 1^{er} janvier et finit le 31 décembre. Toutefois, le premier exercice commencera à compter de l'immatriculation de la Société au Registre du commerce et des sociétés pour se terminer le 31 décembre 2020.

29. Documents sociaux

L'inventaire, le bilan, le compte de résultats de la coopérative sont présentés à l'assemblée en même temps que les rapports du Président.

Conformément à l'article R.225-89 du Code de commerce, à compter de la convocation de l'assemblée générale ordinaire annuelle et au moins pendant le délai de 15 jours qui précède la date de réunion, tout associé a le droit de prendre connaissance de certains documents au siège social ou au lieu de la direction administrative, et notamment :

- Le bilan ;
- Le compte de résultat et l'annexe ;
- Les documents annexés le cas échéant à ces comptes ;
- Le rapport de révision ;
- Un tableau d'affectation de résultat précisant notamment l'origine des sommes dont la distribution est proposée.

Ces documents sont mis à la disposition des commissaires aux comptes un mois au moins avant la date de convocation de l'assemblée générale ordinaire annuelle. Ils sont présentés à cette assemblée en même temps que les rapports du Président et des commissaires aux comptes.

Jusqu'au cinquième jour inclusivement avant l'assemblée, l'associé peut demander que les mêmes documents lui soient adressés.

30. Excédents

Les excédents sont constitués par les produits de l'exercice majorés des produits exceptionnels et sur exercices antérieurs et diminués des frais, charges, amortissements, provisions et impôts afférents au même exercice, ainsi que des pertes exceptionnelles ou sur exercices antérieurs et des reports déficitaires antérieurs.

L'assemblée des associés est tenue de respecter la règle suivante :

- 15 % sont affectés à la réserve légale, qui reçoit cette dotation jusqu'à ce quelle soit égale au montant le plus élevé atteint par le capital ;

Handwritten signatures and initials in blue ink, including AG, AB, EB, MM, and a large signature.

- Le reste des sommes disponibles après la dotation à la réserve légale est affecté à une réserve statutaire ;

31. Impartageabilité des réserves

Quelle que soit leur origine ou leur dénomination, les réserves ne peuvent jamais être incorporées au capital et donner lieu à la création de nouvelles parts ou à l'élévation de la valeur nominale des parts, ni être utilisées pour libérer les parts souscrites, ni être distribuées, directement ou indirectement, au cours de la vie de la coopérative ou à son terme, aux associés ou salariés de celle-ci ou à leurs héritiers et ayants droit.

Les dispositions de l'article 15, des 3^{ème} et 4^{ème} alinéas de l'article 16 et l'alinéa 2 de l'article 18 de la loi 47-1775 du 10 septembre 1947 ne sont pas applicables à la Société.

AG
PC
B
LS
A
MM
30
AB
S
B
H
Or

IX. DISSOLUTION - LIQUIDATION - CONTESTATION

32. Perte de la moitié du capital social

Si, du fait des pertes constatées dans les documents comptables, l'actif net devient inférieur à la moitié du capital social, l'assemblée générale doit être convoquée à l'effet de décider s'il y a lieu de prononcer la dissolution de la coopérative ou d'en poursuivre l'activité. La résolution de l'assemblée fait l'objet d'une publicité.

33. Expiration de la coopérative – Dissolution

A l'expiration de la coopérative, si la prorogation n'est pas décidée, ou en cas de dissolution anticipée, l'assemblée générale règle la liquidation conformément à la loi et nomme un ou plusieurs liquidateurs investis des pouvoirs les plus étendus.

Après l'extinction du passif et paiement des frais de liquidation et, s'il y a lieu, des répartitions différées, les associés n'ont droit qu'au remboursement de la valeur nominale de leurs parts, sous déduction, le cas échéant, de la partie non libérée de celles-ci.

Le boni de liquidation sera attribué par décision de l'assemblée générale soit à d'autres coopératives ou unions de coopératives, soit à des œuvres d'intérêt général ou professionnel.

34. Arbitrage

Toutes contestations qui pourraient s'élever au cours de la vie de la coopérative ou de sa liquidation, soit entre les associés ou anciens associés et la coopérative, soit entre les associés ou anciens associés eux-mêmes, soit entre la coopérative et une autre société coopérative d'intérêt collectif ou de production, au sujet des affaires sociales, notamment de l'application des présents statuts et tout ce qui en découle, ainsi qu'au sujet de toutes affaires traitées entre la coopérative et ses associés ou anciens associés ou une autre coopérative, seront soumises à l'arbitrage de la commission d'arbitrage de la CG Scop, sous réserve de l'adhésion de la Société à la Confédération Générale des Scop.

Les sentences arbitrales sont exécutoires, sauf appel devant la juridiction compétente.

Pour l'application du présent article, tout associé doit faire élection de domicile dans le département du siège et toutes assignations ou significations sont régulièrement données à ce domicile. A défaut d'élection de domicile, les assignations et significations sont valablement faites au parquet de Monsieur Le Procureur de la République, près le tribunal de grande instance du siège de la coopérative.

AG
AB
AD
RT
31
MM

X. ACTES ANTERIEURS A L'IMMATRICULATION – IMMATRICULATION – NOMINATION DES PREMIERS ORGANES

35. Immatriculation

La Société jouira de la personnalité morale à compter de son immatriculation au Registre du commerce et des sociétés.

36. Actes accomplis pour le compte de la Société en formation

Il a été accompli, dès avant ce jour, par Madame Agathe BINNERT et Madame Manon MARQUIS, pour le compte de la Société en formation les actes énoncés dans un état annexé aux présentes indiquant pour chacun d'eux l'engagement qui en résultera pour la Société, ledit état ayant été tenu à la disposition des associés trois jours au moins avant la signature des présents statuts.

Les soussignés déclarent approuver ces engagements et la signature des statuts emportera reprise de ces engagements par la Société lorsque celle-ci sera immatriculée au Registre du commerce et des sociétés.

37 Mandat pour les actes à accomplir pour le compte de la Société en cours d'immatriculation

Dès à présent, les soussignés décident la réalisation immédiate, pour le compte de la Société, de différents actes et engagements. A cet effet, tout pouvoir est expressément donné à Madame Agathe BINNERT et Madame Manon MARQUIS, associées, à l'effet de réaliser lesdits actes et engagements jusqu'à la date de l'immatriculation de la Société. Ils seront repris par la Société dès son immatriculation au Registre du commerce et des sociétés et seront considérés comme ayant été accomplis par elle depuis leur origine. Les pouvoirs à cet effet font l'objet d'une annexe aux présentes.

Tous pouvoirs sont donnés à Madame Agathe BINNERT et Madame Manon MARQUIS pour procéder aux formalités de dépôt et publicité requises pour l'immatriculation de la société au Registre du commerce et des sociétés.

38. Frais et droits

Tous les frais, droits et honoraires entraînés par le présent acte et ses suites incomberont conjointement et solidairement aux soussignés, au prorata de leurs apports, jusqu'à ce que la Société soit immatriculée au registre du commerce et des sociétés.

AG
MH
32

A compter de son immatriculation, ils seront entièrement pris en charge par la Société qui devra les amortir avant toute distribution d'excédents, et au plus tard dans le délai de cinq ans.

Fait à STRASBOURG, le 15 novembre 2019

En 5 originaux, dont 4 pour l'enregistrement, la Société, le dépôt au RCS.

Signature des associés :

AU PORT'UNES

Centre Socio-Culturel Au-delà
des Ponts

Agathe BINNERT

Peter CLEISS

Caisse d'Epargne Grand Est

Cooproduction

CRESS Grand Est

EBS Le Relais Est

Agathe GUILLET

Hilzinger

Nelly KEUERLEBER

Guillaume KIEFFER

L'Atelier

la Maison de l'emploi de
Strasbourg

Manon MARQUIS

SCOP Espaces Verts

URSIEA

Cm
 AB
 ED
 AG
 MM
 AD

XI. Annexes

Etat des actes accomplis pour le compte de la Société en cours de formation

Annexe 1 : BEFA signé par les trois co-pilotes et Locusem

Annexe 2 : Courriers de demande de subvention d'investissement au Maire et au Président de la Ville et l'Eurométropole de Strasbourg et Courrier du Maire de Kehl dans le cadre de la demande de cofinancement INTERREG V Rhin Supérieur

Annexe 3 : Montage immobilier

Handwritten notes and signatures in blue ink, including initials and numbers such as 1A3, 11/12, 03, 35, and AG.

Mandat pour les actes à accomplir pour le compte de la Société en cours de formation

Nous, soussignons,

- Pour AU PORT'UnES,
- Agathe BINNERT,
- Pour Caisse d'Epargne Grand Est,
- Pour Centre Socio-Culturel Au-delà des Ponts,
- Peter CLEISS,
- Pour Cooproduction,
- Pour CRESS Grand Est,
- Pour EBS Le Relais Est,
- Agathe GUILLET,
- Pour Hilzinger,
- Nelly KEUERLEBER,
- Guillaume KIEFFER,
- Pour L'Atelier,
- Pour la Maison de l'emploi de Strasbourg,
- Pour Manon MARQUIS,
- Pour SCOP Espaces Verts,
- Pour URSIEA.

Mandatons Agathe Binnert et Manon Marquis, associées de la SCIC KaléidosCOOP en cours de constitution, à accomplir les actes de création de la société.

Signature de tous les associés :



BAIL COMMERCIAL EN ETAT FUTUR D'ACHEVEMENT

ENTRE LES SOUSSIGNEES :

La société dénommée **LOCUSEM**, société d'économie mixte au capital de 11 243 772 Euros, dont le siège social est 25 rue de Lausanne 67000 STRASBOURG immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Strasbourg sous le n° B 307 115 865.

Ladite société est représentée par Monsieur Bernard MATTER Directeur Général nommé à ce poste par délibération prise par le Conseil d'Administration de LOCUSEM en date du 28 Mars 2017 et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu des statuts de ladite société.

Monsieur Bernard MATTER ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu des délibérations du Conseil d'Administration prises en date du 27 septembre 2018, un extrait desdites délibérations demeurant ci-annexé.

Annexe 1 Pouvoir LOCUSEM

Substitution - subrogation

Avant la Date d'Entrée en Vigueur, le Bailleur pourra se substituer toute personne morale, dont la société LOCUSEM sera associée, dans l'acquisition du Bien loué objet du présent bail en l'état futur d'achèvement.

Le substitué sera subrogé dans tous les droits et obligations de la société LOCUSEM résultant du présent bail.

Ci-après dénommée sous le terme "LE BAILLEUR"

L'association Maison de l'emploi de Strasbourg, association, dont le siège est 4 rue de Mutzig 67000 Strasbourg, inscrite au registre des associations du Tribunal d'Instance de Strasbourg sous le volume 84 Folio 148

Représentée par Monsieur Patrick Roger agissant en qualité de Président dûment habilité à cette fin en vertu de l'Assemblée générale du 3 juillet 2014

Annexe 2 Pouvoir Maison de l'emploi : extrait du Tribunal d'Instance de Strasbourg reprenant la décision de l'Assemblée générale du 3 juillet 2014 de nommer Monsieur Patrick Roger Président

AG
YD.
MM
AB
CM
PH
SB
JA

L'association CRESS Grand Est, association dont le siège est 8, rue Adèle Riton 67000 Strasbourg, inscrite au registre des associations du Tribunal d'Instance de Strasbourg sous le volume n° 95 Folio 106

Représentée par Madame Emmanuelle BEYER, agissant en qualité de Présidente dûment habilitée à cette fin en vertu du procès-verbal de l'Assemblée Générale

Annexe 3 Pouvoir et inscription TI CRESS Grand-Est

La SCIC Cooproduction, société anonyme coopérative, dont le siège social est 13 rue Martin Bucer 67000 Strasbourg immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Strasbourg sous le n° B 529 597 007
Représentée par Stéphane Bossuet agissant en qualité de Gérant en vertu des statuts de ladite société

Annexe 4 Statuts Cooproduction nommant Monsieur Stéphane Bossuet Gérant

Lesquelles colocataires s'engagent conjointement, solidairement et indivisiblement.

Ci-après désignés conjointement comme le « Preneur ».

Substitution :

Avant la livraison du Bien loué, l'association Maison de l'emploi de Strasbourg, l'association CRESS Grand Est et la SCIC Cooproduction auront la faculté de se substituer librement toute personne morale. La Maison de l'Emploi, la CRESS Grand Est et la SCIC Cooproduction et une ou plusieurs collectivités devront détenir à minima un tiers des pouvoirs de vote de cette personne morale.

En cas de départ de l'une des entités précitées de la structure, les associés restants, avec éventuellement tout nouvel associé qui aura préalablement transmis son bilan et son extrait kbis au bailleur, devront toujours détenir ce tiers des pouvoirs de vote dans la société substituée.

Si les preneurs font jouer la clause de substitution, l'association Maison de l'emploi de Strasbourg, l'association CRESS Grand Est et la SCIC Cooproduction notifieront au Bailleur ladite substitution en joignant les statuts et le Kbis de la société substituée afin de justifier du contrôle précité. A compter de cette notification, la société ainsi substituée sera subrogée dans tous les droits et obligations de l'association Maison de l'emploi de Strasbourg, de l'association CRESS Grand Est et de la SCIC Cooproduction en qualité de nouveau Preneur au titre du Bail.

Cette faculté de substitution ne constitue pas une cession du Bail et la Maison de l'Emploi, de la CRESS et la SCIC Cooproduction ne seront plus tenues au titre des présentes.

Ci-après dénommée sous le terme "LE PRENEUR"

Ci-après dénommées, ensemble, « les Parties », et séparément « la Partie ».

ETANT PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIT :

AG
AB
MM
MD
d7
BS
CM

Aux termes d'une promesse de vente en l'état futur d'achèvement, à régulariser postérieurement aux présentes, le Bailleur sera bénéficiaire d'une promesse de vente en l'état futur d'achèvement, sous conditions suspensives, du bien ci-après désigné sous « article 2 ».

Ledit bien désigné sous opération « Kaléidoscoop » se réalise dans un Immeuble existant dénommé « Administration ». Le bâtiment « Administration » est à réhabiliter dans le cadre d'un programme mixte d'environ 13.000 m² de surface de plancher à réaliser par la société 3B.

Il résulte de de la consultation qui a été lancée par la SOCIETE PUBLIQUE LOCAL DEUX RIVES (SPL DEUX RIVES), les précisions ci-dessous concernant le bâtiment dit « Administration » :

« Ce bâtiment dit « Administration » est un bâtiment à réhabiliter dans le cadre d'un programme mixte d'environ 13.000 m² de surface de plancher.

Ce programme devra se structurer de la manière suivante :

a) 2.800 m² de surface de plancher environ (soit plus précisément 2780 m² SDP) seront dédiés au programme dit « Kaléidoscoop », lequel s'inscrit de part et d'autre du « passage couvert » en rez-de-chaussée et premier étage.

Il s'agit d'un programme emblématique de la réactivation du site de la COOP : la création par les acteurs de l'emploi et de l'Economie Sociale et Solidaire d'un lieu de travail et de rencontres autour de l'entrepreneuriat et de la formation.

Les 2780 m² SDP du programme se décomposent en bureaux (Etablissement Recevant des Travailleurs), au R+1, et en espaces de co-working/événements (Etablissement Recevant du Public), au rez-de-chaussée.

L'opérateur devra réaliser les travaux de réhabilitation « brute » dans le cadre d'une VEFA à la société LOCUSEM (ou société ad hoc),

la signature d'une promesse de VEFA entre la société 3B et ladite société LOCUSEM constituant l'une des conditions suspensives du présent compromis comme indiqué ci-après.

Ces travaux devront à minima correspondre aux travaux primaires (clos-couvert et premiers aménagements venant compléter les travaux de clos et couvert), tels que décrits en pages 8 et 9 de la Note Programmatique et Budgétaire de l'étude de faisabilité d'A. Chemetoff dont l'ACQUEREUR se reconnaît en possession dès avant ce jour.

En complément de ce descriptif, afin de répondre aux attendus de l'investisseur sur ce projet, les opérateurs devront justifier d'une démarche spécifique autour de la performance énergétique et de la qualité environnementale du projet (labellisation).

Les surfaces du programme feront l'objet d'une division en volume et seront acquises par l'investisseur (Locusem) dans le cadre d'une VEFA au prix de 1250 €/m² SDP HT (hors prix des Droits de stationnement).

Il est précisé que la LOCUSEM ne se portera pas acquéreur des espaces en sous-sols (caves), telle qu'indiquées dans la Note Programmatique et Budgétaire de l'étude de faisabilité d'A. Chemetoff. L'opérateur devra donc affecter ces surfaces à un autre programme.

Sous réserve de la mise au point du contrat de prestations avec Kaléidoscoop (ou son représentant légal, avec, potentiellement, une maîtrise d'ouvrage déléguée à Locusem), l'opérateur aura en outre pour mission de réaliser les aménagements « preneurs » afin de garantir une installation rapide des structures de Kaléidoscoop dans les locaux.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including names like AG, AB, and others.

Il était noté dans la consultation que ce programme et sa réalisation dans les conditions présentées ci-dessus et avec un objectif partagé de démarrage des travaux durant l'année 2018, pour une inauguration à l'horizon fin 2019/premier trimestre 2020, constituent des invariants du projet d'ensemble et une priorité fixée à l'acquéreur.

En conséquence, toute modification du projet devra au préalable être soumise au VENDEUR pour approbation.

b) 4.000 m² de surface de plancher environ seront dédiés à des espaces bureaux/activités économiques

c) 6.000 m² de surface de plancher environ sont destinés à être affectés à usage de logements dits « coopératifs », c'est-à-dire qui devront s'inscrire dans une démarche participative de la conception à la gestion.

d) 100 à 200 m² de surface de plancher seront dédiés à des ateliers d'artistes et/ou artisans, à prix maîtrisés.

e) Enfin, l'ensemble « Administration » comprendra également des espaces extérieurs privatifs (cours et jardins à usage paysager).

Ces espaces extérieurs et le cas échéant des services et équipements communs seront gérés par une Association Syndicale libre. »

Le bâtiment dit « Administration » est lui-même intégré dans un ensemble immobilier plus vaste, qui fera l'objet d'une division en volumes, comprenant :

- un îlot à construire dit « Nouvelle Administration » ;
- le bâtiment dit « Maison des Syndicats », à réhabiliter,
- et le bâtiment dit « Administration », également à réhabiliter.

Lesdits bâtiments sont par ailleurs situés dans le périmètre de la ZAC des Deux Rives dont l'administrateur est la SPL des Deux Rives.

Pour les besoins de son activité, le Preneur s'est déclaré intéressé par la prise à bail de l'espace dénommé « Kaléidoscope » au sein de l'immeuble « Administration » et s'est rapproché du Bailleur afin de déterminer les termes et conditions en vertu desquels ce dernier lui louerait l'immeuble (ci-après également désigné le « Bien Loué ») dans le cadre d'un bail commercial.

C'est ainsi que les Parties sont convenues de conclure le présent bail commercial en état futur d'achèvement aux conditions et termes ci-après exposés.

A ce titre :

- les Parties déclarent avoir librement négocié l'ensemble des termes et conditions du présent bail en état futur d'achèvement et que celui-ci constitue par conséquent un contrat de gré à gré au sens de l'article 1110 du Code Civil, l'article 1171 du Code civil n'étant pas applicable aux présentes,

- chaque Partie reconnaît avoir fait part à l'autre des informations qui ont pour elle une importance déterminante de son consentement au sens de l'article 1112-1 du Code Civil. Chaque Partie déclare se satisfaire des réponses qui ont été apportées à ses demandes d'information et reconnaît conclure le présent bail en connaissance de cause.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including 'AG', 'G', 'AB', 'LST', 'MM', and others.

IL A ETE CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIT :

PREAMBULE

Sous réserve de la réalisation des conditions suspensives énoncées à l'Article 16, le Bailleur donne à bail commercial, selon les stipulations du présent contrat et dans les termes et conditions des articles L. 145-1 et suivants, R. 145-1 et suivants, D. 145-1 et suivants du Code de commerce, au Preneur, qui accepte (ci-après dénommé le « Bail »), le Bien Loué désigné à l'Article 2 ci-après.

Dans l'hypothèse où les parties preneuses resteront engagées dans le cadre des présentes, il est précisé que les parties ont choisi conventionnellement d'opter pour le statut des baux commerciaux.

1 OBJET -BAIL COMMERCIAL SOUS CONDITIONS SUSPENSIVES

Le BAILLEUR loue à titre commercial, sous les conditions suspensives ci-après énoncées à l'Article 16 (ci-après les « Conditions Suspensives »), au PRENEUR qui accepte, les biens dont la consistance et la désignation figurent ci-après.

L'entrée en vigueur du Bail interviendra dès la réalisation de la dernière en date des Conditions Suspensives stipulées ci-dessus (ci-après dénommée la « Date d'Entrée en Vigueur du Bail »), laquelle sera notifiée par lettre recommandée avec accusé de réception par le Bailleur au Preneur, les conditions suspensives étant réputées réalisées au jour de la date d'envoi de la lettre recommandée. La prise d'effet du bail interviendra à la date de mise à disposition du bien au Preneur.

2 DESIGNATION DU BIEN LOUE :

2.1 Désignation générale

Les biens et droits immobiliers situés sur la commune de STRASBOURG, à édifier sur un terrain d'une surface approximative de 8456m², constitué des parcelles ci-dessous :

a) La parcelle cadastrée section HZ n° 227/153 – Rue de la Coopérative – 0,09 are,

b) et les parcelles suivantes, cadastrées, savoir :

- section HZ n° 599/153 – Rue de la Coopérative – 2,77 ares,

provenant de la division de la parcelle section HZ n° 195/153

- section HZ n° 596/153 – Rue de la Coopérative – 14,47 ares,

provenant de la division de la parcelle section HZ n° 184/153

- section HZ n° 594/153 – Rue de la Coopérative – 5,90 ares,

provenant de la division de la parcelle section HZ n° 183/153

- section HZ n° 592/155 – Rue de la Coopérative – 3,58 ares,

provenant de la division de la parcelle section HZ n° 155b

- section HZ n° 589/155 – Rue de la Coopérative – 36,78 ares,

provenant de la division de la parcelle section HZ n° 155a

- section HZ n° 587/154 – Rue de la Coopérative – 20,97 ares,

provenant de la division de la parcelle section HZ n° 154,

aux termes d'un procès-verbal d'arpentage établi par Monsieur Gilles BILHAUT, géomètre-expert à STRASBOURG, en date du 4 octobre 2018, certifié par le cadastre en date du 8 novembre 2018.

Procès-verbal d'arpentage

5

AG
AB
MB.
CM
PR
SR
JB
MM

**ANNEXE 9 : LOCUSEM notice descriptive de vente des biens loués à Kaléidoscoop –
30 novembre 2018**

Les parties s'entendent sur les définitions ci-dessous :

« Surface de plancher » désigne la surface d'une construction telle qu'elle est définie par l'article R.111-22 du Code de l'urbanisme.

Article R. 111-22 du code de l'urbanisme :

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;

2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;

3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;

4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;

5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;

6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;

7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;

8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

2.3 Classement ERP/ERT des locaux

Les surfaces ci-dessous mentionnées, sont des surfaces utiles telles que définies dans la demande de permis de construire .

Rez-de-Chaussée classé en ERP (établissement recevant du public)

Zone 1A :

- zone de Vitrine ESS destinée à une activité commerciale (env. 404m²), local de 5^{ème} catégorie, type M, effectif maximum de 135 personnes. Le local est équipé d'un désenfumage mécanique.

- zone de Dépôt : (env. 46 m²). Réalisation des murs coupe-feu 1h et de la porte coupe-feu 1/2h + ferme porte à charge du preneur.

- zone de WC (env. 24 m²) : cloisonnement et aménagement à charge du preneur (cf. descriptif de la présente notice)

Zone 1B :

- zone de Cafétéria (env. 113m²) : local de 5^{ème} catégorie, type N, effectif maximum de 113 personnes

Zone 1C :



AG
AB
MD
Cm MM
R
L
Q

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

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

Il est précisé que les travaux nécessaires à la mise en conformité initiale au titre des ERP/ERT, soit ceux nécessaires par suite de l'évolution de leur destination ou de l'évolution de la législation, sont à la charge exclusive du Preneur, notamment les travaux d'aménagements intérieurs (ou travaux de second œuvre) ci-après visés.

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

Le Preneur s'engage à réaliser dans les six (6) mois à compter de la prise de possession du Bien loué, tous travaux (à l'exclusion des travaux limitativement énumérés à l'article 606 du Code civil) ou prescriptions qui pourraient être exigés par la commission consultative départementale de sécurité et d'accessibilité, pendant toute la durée du Bail et de ses éventuels renouvellements. A défaut de réalisation desdits travaux ou prescriptions dans les six (6) mois qui suivent l'établissement du procès-verbal y afférent, le Preneur sera redevable envers le Bailleur du paiement du loyer quel que soit la date d'achèvement desdits travaux, sauf cas de force majeure et clauses légitimes prévues à l'article 5.2 des présentes.

Tolérance de surface de plancher

Les Parties conviennent qu'une certaine tolérance sera admise dans la livraison des surfaces, mais qu'en tout état de cause la Surface de Plancher ne pourra varier que dans les limites définies ci-après.

Lors de la prise en possession des locaux loués, un géomètre-expert mandaté par le Bailleur et le Preneur mesurera, en leur présence, la surface de plancher du bien loué.

Dans l'hypothèse d'un désaccord sur le mesurage, celui-ci sera effectué par un géomètre-expert désigné par le Tribunal de Grande Instance de Strasbourg saisi en référé par la partie la plus diligente. Les frais du géomètre-expert seront partagés par moitié entre les parties.

Il est précisé que des différences de 3% de la surface de plancher totale mesurée par zone telle que définie aux deux plans de vente (rez de chaussée et premier étage) seront tenues pour admissibles et ne pourront motiver aucune réclamation. Il est précisé que ces tolérances par zone sont différentes des surfaces utiles indiquées au titre des ERP qui elles n'ouvrent pas droit à garantie.

Si la Surface de Plancher mesurée globalement à l'achèvement du Bien Loué est inférieure de moins de trois pour cent (3%), elle fera la perte du PRENEUR et aucune indemnité ne sera due de part ni d'autre.

AG
R
AB
M.D.
PR
CM
MM

Si la Surface de Plancher mesurée globalement à l'achèvement du Bien Loué est supérieure à la Surface de Plancher contractuelle, elle fera le profit du PRENEUR et aucune indemnité ne sera due de part ni d'autre.

Le loyer du par le PRENEUR au BAILLEUR à l'achèvement du Bien Loué évoluera à la baisse si la différence en moins de la Surface de Plancher mesurée globalement à l'achèvement du Bien Loué dépasse la tolérance contractuelle de trois pour cent (3%) visée ci-dessus, ce pour les m² manquants au-delà de la tolérance considérée comme une franchise.

Le nouveau loyer sera ajusté à raison de quatre-vingt-six euros (86,00 euros) hors taxes hors charges par an et par m² manquant de Surface de Plancher au-delà de la franchise.

Substitution de matériaux, équipements ou matériels

Dans le cas où la fourniture ou la mise en œuvre de certains matériaux, matériels ou fournitures prévus dans la notice descriptive se révélerait :

- soit impossible ou très difficile pour des motifs techniques (notamment du fait d'un arrêt de fabrication ou d'un délai de livraison incompatible avec la bonne marche du chantier),
- soit prohibée par une norme législative ou réglementaire, qui serait d'application obligatoire aux chantiers en cours,

le Bailleur pourra les faire remplacer par d'autres de qualité au moins équivalente.

Seront admises toutes modifications de structure et d'agencement intérieur ayant pour but de résoudre un problème technique et/ou de compléter ou de parfaire soit l'effet architectural, soit l'harmonie de l'immeuble et qui seraient apportés à l'initiative du maître d'œuvre d'exécution des travaux, la société 3B.

Le PRENEUR devra être informé de ces modifications préalablement à l'exécution des travaux, sous réserve que les informations aient été communiquées par l'aménageur 3B au Bailleur.

3 - REALISATION DES TRAVAUX D'AMENAGEMENT DU PRENEUR

Les travaux de second œuvre et de finition, tous les agencements et aménagements intérieurs seront à la charge exclusive du PRENEUR, qui s'engage à les réaliser dans un délai de six (6) mois à compter de la prise de possession du Bien Loué.

Le Preneur s'engage de façon ferme, sous sa responsabilité :

- à déposer toute demande d'autorisation d'urbanisme qui serait nécessaire en vue de la réalisation des travaux d'aménagement intérieur.
- à déposer la demande d'autorisation complémentaire, au titre de l'article L111-8 du CCH, en ce qui concerne l'aménagement intérieur du Bien Loué ou de la partie du bâtiment concernée avant son ouverture au public.
- à effectuer les travaux d'aménagement intérieur, dans le respect de l'étude thermique du BET, décrivant les moyens par lesquels le projet atteindra ses objectifs de performance énergétique et le profil environnemental, et ce en vue de l'obtention de la labellisation « NF BT HPE Niveau Effinergie Rénovation ».

AG
AB
R
MM
RT
CM
H/D
R
DS
G
L
K
O
A

Ladite étude thermique sera fournie par l'aménageur, la Société 3B, au Bailleur, qui s'engage à la transmettre au Preneur dans les meilleurs délais La transmission de cette étude par l'aménageur 3B à Locusem est programmée au 30 septembre 2019.

- à faire son affaire personnelle quant à la réalisation des travaux d'aménagement liés à/aux catégorie(s) d'ERP des différents locaux, objet du bail et à l'obtention de toute autorisation nécessaire.
- à réaliser ses travaux d'aménagements de second œuvre en conformité avec les prescriptions du permis de construire obtenu par 3B et dans le respect des documents de la ZAC des Deux Rives, des Plans-guide Territoire et Coop.
- à effectuer son approvisionnement énergétique auprès du réseau de chaleur urbain RCUA, et à souscrire les abonnements nécessaires

En cas de non respect de ces prescriptions, le Bailleur se réserve le droit de demander au Preneur la réparation du/des préjudice(s) subi(s).

Concernant la ZAC des Deux Rives et les Plans-guide Territoire et Coop, le preneur reconnaît avoir été mis en mesure de consulter les pièces suivantes :

- cahier des charges de cession ou de location de terrain ;
- projet de programme des équipements publics ;
- charte chantier ;
- cahier général des prescriptions environnementales ;
- cahier des prescriptions architecturales, urbaines, paysagères et environnementales.
- note de M. Chemetoff, architecte conseil de la SPL deux Deux Rives, du 15/10/2018
- note programmatique et budgétaire SPL DEUX RIVES Mai 2017
- PC COOP demandé et déposé par la société 3B
- PC COOP carnets de détails.

Le Bien Loué est livré brut de béton, fluides en attente, clos couvert, de sorte que sont notamment à prévoir par le Preneur les aménagements suivants :

- Les sanitaires, douches
- Le chauffage
- Les ventilations (VMC,....)
- Les courants forts et faibles
- Les dispositifs de sécurité
- Les luminaires et l'ensemble des éclairages
- Cloisonnement des espaces
- Préparation des murs et mise en peinture
- Revêtements de sol
- Agencements – équipements
- Aménagements des espaces verts et aménagements des espaces sous la verrière

Ces travaux ne devront en aucun cas avoir pour effet de mettre obstacle à l'obtention de la conformité administrative aux autorisations de construire obtenues ou à obtenir pour la réalisation de l'ensemble immobilier à construire.

Les travaux d'espaces verts extérieurs et d'aménagements des espaces sous la verrière, font l'objet d'une notice descriptive d'aménagement paysager fournie avec la demande de permis de construire déposée par 3B et dont le preneur déclare avoir pris connaissance. Ces travaux seront réalisés et pris

AG
AB
LD
MM
CM
DB
MM

en charge intégralement par le PRENEUR étant précisé qu'aucune plantation vivrière en pleine terre n'est autorisée, mais que des cultures hors sols sont possibles.

L'entretien des espaces verts et des espaces sous la verrière sont également à la charge exclusive du PRENEUR.

4 DUREE DU BAIL

Le Bail est consenti et accepté pour une durée de dix (10) années entières et consécutives qui commenceront à courir le jour la date de mise à disposition du Bien Loué conformément aux stipulations ci-après et de la remise des clés des locaux (ci-après dénommée la « Date de prise d'effet du Bail »).

S'agissant d'un bail commercial conclu pour une durée supérieure à neuf (9) ans, en application des dispositions de l'article L 145- 4 alinéa 2 du Code de Commerce, le PRENEUR renonce expressément à la faculté de donner congé, pour l'expiration de la première et de la seconde période triennale, le bail étant conclu pour une durée ferme de Dix (10) ans.

Le PRENEUR conserve la faculté de donner congé dans les formes et délais de l'article L 145-9 du code de commerce pour l'échéance triennale des neuf ans. Le PRENEUR conserve aussi la faculté de donner congé pour l'échéance de la fin du bail à l'issue de la première période de dix ans.

A l'issue de la 1^{ère} période de dix (10) ans, si le bail est renouvelé, il le sera pour une durée de neuf (9) ans, le PRENEUR conservant alors pour cette nouvelle période de neuf (9) ans la faculté de dénonciation triennale à condition de notifier au BAILLEUR un congé par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec demande d'accusé de réception au moins six (6) mois à l'avance.

A défaut de congé de la part du BAILLEUR et de demande de renouvellement de la part du PRENEUR dans les délais et formes sus-indiqués, le bail continuera par tacite reconduction pour une durée indéterminée avec les conséquences y attachées, sous réserve du droit de chacune des parties de donner ensuite congé ou demander le renouvellement du bail conformément à la législation applicable.

La demande en renouvellement doit, à peine de nullité, reproduire les termes ci-dessous.

Dans les trois mois de la notification de la demande en renouvellement, le BAILLEUR doit, par acte extrajudiciaire, faire connaître au demandeur s'il refuse le renouvellement en précisant les motifs de ce refus. A défaut d'avoir fait connaître ses intentions dans ce délai, le BAILLEUR est réputé avoir accepté le principe du renouvellement du bail précédent.

L'acte extrajudiciaire notifiant le refus de renouvellement doit, à peine de nullité, indiquer que le PRENEUR qui entend, soit contester le refus de renouvellement, soit demander le paiement d'une indemnité d'éviction, doit saisir le tribunal avant l'expiration d'un délai de deux ans à compter de la date à laquelle est signifié le refus de renouvellement.

AG

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "AG", "AB", "OR", "MM", "DT", "R", "DS", "MM", and "AN".

Le BAILLEUR aura la faculté de donner congé, s'il entend invoquer les dispositions des articles L 145-18, L 145-21 et L 145-24 du même Code, afin de reconstruire l'immeuble existant, de le surélever ou d'exécuter des travaux prescrits ou autorisés dans le cadre d'une opération de restauration immobilière.

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

5 MISE A DISPOSITION DU BIEN LOUE

5.1 Définition de l'achèvement du Bien Loué

Par dérogation aux dispositions de l'article R 261-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, les biens objet des présentes seront considérés comme achevés lorsque les conditions ci-dessous seront cumulativement remplies :

- les travaux prévus aux énonciations et stipulations du présent Acte, à la notice descriptive technique et aux plans ci-annexés (ou aux modifications qui auront été apportées avec l'accord de l'Acquéreur), seront intégralement réalisés et seront conformes
- la constatation de l'état apparent des locaux vendus, de leur conformité aux plans et à la notice descriptive technique visés ci-dessus, et d'une façon générale conformément aux règles de l'art, étant précisé que les locaux seront livrés en l'état brut de béton fluides en attente et qu'il appartiendra au BENEFICIAIRE de procéder aux travaux d'aménagement et de finitions nécessaires à la délivrance du local,

Il est admis que les travaux d'aménagements extérieurs pour la tranche concernée seront réalisés au plus tard dans les six (6) mois de la livraison du bien et effectués concomitamment aux aménagements intérieurs.

- l'installation des éléments d'équipement indispensables à l'utilisation des Biens vendus, conformément à la Notice descriptive (reprise en annexe 7) (station de chauffage, équipements techniques pour le désenfumage, ascenseur ...)
- la constatation de l'état apparent de l'Immeuble devra permettre aux locataires de réaliser leurs propres travaux d'aménagement dans toutes les conditions de confort et de sécurité prévues par la réglementation.

Notamment, un accès chantier devra être assuré.

- l'Immeuble et ses éléments d'équipement devant être en état de fonctionnement et raccordables aux réseaux extérieurs,

Dans les six mois de la livraison du Bien vendu, les travaux ci-dessous devront avoir été réalisés :

Exécution complète des accès aux Biens vendus permettant l'accès au Site, dans des conditions utilisables et exploitables pour le(s) Locataire(s), y compris au profit des personnes handicapées, tant à pied qu'à deux roues, qu'en voiture ou véhicules de déménagement, de livraison que pour les voitures pompiers ; ces accès devront être propres, carrossables, désencombrés de tous gravats, engins de chantier, et être sécurisés,

Les réserves ne feront pas obstacle à la constatation de l'achèvement sauf si elles sont significatives par rapport aux critères définis ci-dessus.

AG JL. M AB MD R J3 SM MM

Ces réserves seraient considérées comme significatives dans l'hypothèse où leur nombre et/ou leur importance serait tel que l'Immeuble ne pourrait être considéré comme achevé.

Cette obligation d'achever comportera pour le Bailleur, celle d'obtenir de l'aménageur 3B, le moment venu, l'attestation de non contestation de conformité prévu par l'article R 462-10 du Code de l'Urbanisme.

Le Bailleur communiquera au Preneur le dossier d'intervention ultérieur sur l'ouvrage, qui lui aura été remis par le coordonnateur de sécurité et de santé, au plus tard 90 jours après la livraison,, , en application de l'article R 4532-97 du Code du Travail.

Ce DIUO sera propre au volume cédé, dans l'état brut de livraison, et sera complété à la livraison totale du bâtiment ADMINISTRATION.

5.2 Date de mise à disposition du Bien Loué

La mise à disposition est prévue au plus tard le 15 décembre 2020, sous réserve que le permis de construire à obtenir par 3B soit devenue définitif au plus tard le 30 juin 2019 et sous réserve de la survenance d'un cas de force majeure ou d'une cause légitime de suspension des délais de mise à disposition ayant une incidence sur les travaux.

S'il survenait un cas de force majeure ou une cause légitime de suspension des délais d'achèvement des travaux et mise à disposition, l'époque prévue pour la mise à disposition serait différée d'un temps égal à celui pendant lequel l'évènement considéré aurait mis obstacle à la poursuite des travaux.

Pour l'application de cette dernière disposition, seraient considérées comme causes légitimes de suspension dudit délai :

- Grève générale ou partielle des entreprises du bâtiment affectant le chantier ou une grève générale ou partielle des services concessionnaires excédant dix (10) jours calendaires, étant entendu que ne constituent pas une cause de prorogation du délai de livraison les grèves spécifiques des entreprises travaillant sur le chantier ;
- les intempéries déclarées sur la base de relevées METEO France excédant cinq (5) jours calendaires et retenues par le maître d'œuvre.
- défaillance, cessation de paiement, l'admission au régime de sauvegarde, de redressement judiciaire, de liquidation judiciaire, des ou de l'une des entreprises effectuant les travaux ou encore de leurs fournisseurs ou sous-traitants.
- injonctions administratives ou judiciaires de suspendre ou d'arrêter les travaux (à moins que celles-ci ne soient fondées sur des fautes ou négligences imputables au VENDEUR ou aux entreprises prestataires),
- troubles résultant d'hostilités, révolutions, cataclysmes ou accidents de chantier,
- retards imputables aux compagnies concessionnaires et aux fournisseurs (E.D.F., compagnie des eaux, France Télécom Et/ou l'aménageur de la ZAC ou au lotisseur, etc ...) sous la réserve que le Vendeur puisse justifier d'avoir fait les demandes nécessaire en temps et en heure.
- retards dus à des travaux modificatifs demandés par le Preneur ;
- la recherche et la découverte fortuite de vestiges archéologiques dans le terrain d'assiette, ou toutes prescriptions ordonnées par les Services Administratifs compétents en matière d'archéologie.

Le PRENEUR ne pourra prétendre à aucune indemnité dans le cas de retard de livraison entraîné par les dispositions du présent paragraphe.

AG
G. AB n
CK
P. B. DS MM
S

Pour l'appréciation des évènements, ci-dessus évoqués, les parties, d'un commun accord, déclarent s'en rapporter dès à présent à un certificat établi par le maître d'œuvre ayant la direction des travaux, sous sa propre responsabilité, auquel seront joints, le cas échéant, les justificatifs convenus ci-dessus.

En cas de contestation, les Parties s'en rapporteront à un certificat établi par un tiers désigné d'un commun accord entre les parties. A défaut d'accord des parties sur la désignation de ce tiers, celui-ci sera désigné, en référé, par le Président du Tribunal de Grande Instance compétent saisi à l'initiative de la Partie la plus diligente.

S'il survenait un cas de force majeure ou une cause légitime de suspension de délai, la date d'achèvement et de livraison valant mise à disposition sera automatiquement prolongée d'un temps égal à celui pendant lequel l'évènement considéré aura perturbé l'exécution normale des travaux de construction.

Le BAILLEUR aura l'obligation de notifier au PRENEUR la survenance de tels évènements dans un délai de 30 jours à compter de l'obtention du justificatif desdits évènements. A défaut de respect de cette obligation, les évènements en cause ne seront pas opposables au PRENEUR.

Le BAILLEUR fera toute diligence pour réduire, autant que faire se peut, le retard pouvant résulter de la survenance d'une ou plusieurs causes légitimes de suspension de délai ou cas de force majeure.

Le BAILLEUR s'oblige à livrer l'ensemble immobilier dont dépendent les biens objets des présentes au plus tard à la date **convenue ci-dessus pour la mise à disposition des lieux loués soit au plus tard le 15 décembre 2020** sauf causes légitimes de suspension de délai ou cas de force majeure tels que prévus ci-avant et sous réserve que le permis de construire à obtenir par la société 3B sur « l'immeuble » soit devenu définitif au plus tard le 30 juin 2019.

6 Procédure de mise à disposition du Bien Loué :

Dès l'achèvement du Bien Loué et au plus tard le 15 décembre 2020, conformément aux stipulations qui précèdent, le BAILLEUR, convoquera dix (10) jours à l'avance, le PRENEUR, à jour et heure fixes, par courriel et lettre recommandée avec demande d'avis de réception, à l'effet d'associer le PRENEUR à la livraison qui aura lieu le même jour, de constater la réalité de l'achèvement, de procéder à la mise à disposition du Bien Loué et à la remise des clefs.

Un procès-verbal de mise à disposition sera signé entre le Bailleur et le Preneur et vaudra état des lieux d'entrée.

Les Parties peuvent choisir d'être accompagnées d'un huissier de justice, à charge pour la partie requérante d'assurer les frais d'huissier.

Quatre hypothèses peuvent alors se présenter :

↔ **Première hypothèse :**

Le PRENEUR accepte la mise à disposition du Bien Loué **sans formuler de réserve.**

Il prendra possession du Bien Loué.

AG
AB
MD
AM

Un procès-verbal relatara ces constatations, la date de commencement du Bail, paiement du loyer et des charges éventuellement dus et remise des clefs. Ce procès-verbal contradictoire de mise à disposition vaudra constat d'état des lieux d'entrée.

Le loyer, sous réserve des franchises stipulées, toutes les charges, ainsi que tous les impôts et contributions incombant au PRENEUR, seront dus par ce dernier à compter de la date de mise à disposition du Bien Loué.

↔ **Deuxième hypothèse :**

Le PRENEUR accepte la mise à disposition du Bien Loué en **formulant des réserves**, relatives aux malfaçons et aux défauts de conformités avec les prévisions du présent contrat.

Un procès-verbal relatara ces constatations, la date de commencement du bail, le paiement du loyer et des charges éventuellement dus et remise des clefs.

Ce procès-verbal contradictoire de mise à disposition, ainsi que le procès-verbal contradictoire de levée des réserves, vaudra constat d'état des lieux d'entrée.

Le BAILLEUR devra faire exécuter les travaux nécessaires pour la levée des réserves dans un délai de **QUATRE VINGT DIX (90) jours hors mois d'août et de décembre**, à compter du procès-verbal de mise à disposition. Il sera alors établi un procès-verbal de levée des réserves.

Le PRENEUR s'oblige à permettre l'accès au Bien Loué aux entreprises du BAILLEUR ou à toutes personnes mandatées par lui, pour permettre à celles-ci d'effectuer toutes les interventions qui seraient nécessaires à la levée des réserves ou en vue de l'obtention de la conformité administrative dans les meilleurs délais.

Le loyer, sous réserve des franchises stipulées, toutes les charges, ainsi que tous les impôts et contributions incombant au PRENEUR, seront dus par ce dernier à compter de la date de mise à disposition du Bien Loué.

↔ **Troisième hypothèse :**

Le **PRENEUR** refuse la mise à disposition du Bien Loué, considérant que le Bien Loué n'est pas achevé au sens défini ci-dessus à l'Article 5 MISE A DISPOSITION DU BIEN LOUE.

Il refuse les clés et ne prend pas possession des lieux.

Un procès-verbal constatant le refus de mise à disposition est établi entre les parties.

Dans ce cas, et à défaut d'accord entre le BAILLEUR et le PRENEUR, dans les DIX (10) Jours de ce procès-verbal sur la réalité de l'achèvement du Bien Loué, les Parties conviennent de s'en remettre à l'avis d'un homme de l'art désigné dans les conditions ci-après, qui indiquera si les biens sont achevés ou non achevés au sens des critères ci-dessus définis, et dans la négative, quels sont les travaux indispensables pour que les biens soient achevés au sens de ces mêmes critères ; étant précisé qu'une fois les travaux prescrits achevés, il sera procédé à une nouvelle mise à disposition du Bien Loué en présence de cet homme de l'art.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including 'AB', 'AG', 'MM', 'RB', and others.

Au cas où le PRENEUR et le BAILLEUR ne se mettraient pas d'accord sur le choix de cet homme de l'art, il sera procédé à sa désignation par le Président du Tribunal de Grande Instance de Strasbourg statuant par voie de référé, et ce, à la requête de la partie la plus diligente.

Les frais nécessités par l'intervention de cet homme de l'art, et éventuellement pour sa désignation par voie de référé, seront à la charge du PRENEUR si l'homme de l'art conclut à l'achèvement du Bien Loué au sens des critères ci-dessus définis et, dans le cas contraire, à la charge du BAILLEUR.

Le Tiers expert agira en qualité de mandataire commun des Parties. Sa décision, réputée être celle des Parties elles-mêmes, sera définitive et sans appel.

Si l'homme de l'art conclut que les biens sont achevés : leur mise à disposition sera réputée être intervenue à la date à laquelle le PRENEUR aura été convoqué pour constater l'achèvement du Bien Loué et en prendre possession (date de 1ere convocation), et le paiement du loyer, des charges, taxes et impôts incombant au PRENEUR seront réputés dus à dater du même jour, date de commencement du bail, avec application des pénalités convenues au titre du retard de paiement.

Si l'homme de l'art conclut au contraire que les biens ne sont pas achevés : il ne pourra pas être fait grief au PRENEUR d'en avoir refusé la mise à disposition ; et, après réalisation des travaux prescrits par l'homme de l'art, il appartiendra au BAILLEUR de convoquer à nouveau le PRENEUR, avec un préavis de CINQ (5) Jours, à un nouveau rendez-vous de mise à disposition, en présence de l'homme de l'art.

Le Bailleur devra effectuer les travaux prescrits par l'homme de l'art dans un délai de **QUATRE VINGT DIX (90) JOURS hors mois d'août et de décembre** à compter de la notification par l'homme de l'art des travaux à réaliser.

Passé ce délai de quatre vingt dix (90) jours et après une injonction de terminer les travaux nécessaires demeurée infructueuse pendant plus de huit (8) jours, le PRENEUR aura la faculté d'effectuer ou de faire effectuer lui-même lesdits travaux et en imputer le coût par compensation sur les premiers versements de loyer dus au Bailleur.

Le loyer, sous réserve des franchises stipulées, toutes les charges, ainsi que tous les impôts et contributions incombant au PRENEUR, ne seront dus par ce dernier qu'à compter de la date stipulée dans la seconde convocation, date de commencement du bail, si l'homme de l'art conclut que les Biens Loués étaient bien achevés.

↔ **Quatrième hypothèse** :

Au cas où le PRENEUR ne répondrait pas à la première convocation, il sera convoqué à nouveau par lettre recommandée avec demande d'avis de réception par le BAILLEUR, sans qu'il soit tenu du délai de préavis s'imposant à lui au titre de la première convocation.

S'il n'est pas présent ou représenté à la date fixée par la seconde convocation, et pour autant que cette absence soit constatée par huissier, il sera réputé avoir pris possession des Biens Loués à la date fixée pour cette seconde convocation.

Le procès-verbal de mise à disposition serait alors valablement établi par le BAILLEUR seul et signifié au PRENEUR auquel il sera opposable.

AG
AB
MD-
MM
JB
EB
Handwritten signatures and initials in blue ink.

En ce cas, le loyer, sous réserve des franchises stipulées, toutes les charges, ainsi que tous les impôts et contributions incombant au PRENEUR seront dus par ce dernier à compter de la date stipulée dans la première convocation adressée par le BAILLEUR, date de commencement du Bail.

Pénalités de retard

S'il advenait que le PRENEUR ne puisse prendre possession du Bien Loué au plus tard à la date du 15 décembre 2020, sauf prorogation de la durée des travaux en cas de force majeure ou causes légitimes de suspension de délai ayant une incidence sur les travaux telle que définie ci-dessus, et sous réserve que le permis de construire à obtenir par 3B soit devenue définitif au plus tard le 30 juin 2019, le BAILLEUR sera redevable envers le PRENEUR d'une pénalité équivalente à cent (100)% du loyer annuel HT divisé par 365 jours calendaire de retard. Ces pénalités de retard seront payées par compensation sur les premiers versements de loyer

Il est précisé que la Société 3B sera tenue envers le Bailleur, des garanties liées à sa qualité de constructeur, applicables en matière de vente en l'état futur d'achèvement, lesquelles sont récapitulées dans le tableau ci-dessous :

Régime de garantie	Délai	Point de départ	Texte applicable
Garantie des vices et défauts de conformité apparents (avant la réception ou l'expiration du mois suivant la prise de possession pour l'action judiciaire)	1 mois	Le plus tardif des deux événements : réception ou expiration du mois suivant la prise de possession.	1642-1 1648 al.2 Code Civil
Garantie de parfait achèvement	1 an	Réception des ouvrages	1792-6 Code Civil
Garantie de l'isolation phonique	1 an	Prise de possession	L.111-11 Code de la Construction et de l'habitation
Garantie du bon fonctionnement des éléments d'équipements	2 ans	Réception des ouvrages	1792-3

Handwritten signatures and initials in blue ink, including 'AG', 'AB', 'MD', and others.

dissociables			Code Civil
Garantie des dommages :	10 ans	Réception des ouvrages	1646-1
- compromettant la solidité de l'ouvrage			1792
- le rendant impropre à sa destination			1792-2
- affectant la solidité des éléments d'équipements indissociables.			Code Civil

En conséquence, Le Preneur s'engage à informer le Bailleur de tout désordre, dans un délai de quinze (15) jours, afin que ce dernier puisse effectuer les recours et actions nécessaires à l'égard de la société 3B.

6 DESTINATION - USAGE

Le Bien Loué sera affecté à l'usage de commerces, événements (rez-de-chaussée) et de bureaux (1er étage)

Le PRENEUR ne pourra exercer dans le Bien Loué, même à titre temporaire aucune autre activité sous réserve des dispositions légales relatives à la déspecialisation.

Il devra, en outre, se conformer aux prescriptions administratives et autres concernant ce genre d'activité. Le Preneur ne devra exercer aucune activité susceptible de remettre en cause la destination ou la nature du Bien Loué. Il ne pourra sous aucun prétexte modifier, cette destination ni changer la nature de l'activité exploitée dans les Locaux Loués, même momentanément et/ou de façon partielle.

A cet effet, le Preneur s'interdit notamment et expressément de faire dans les Locaux Loués tous actes de production industrielle ainsi que toute activité de stockage. Par ailleurs toute activité de production artisanale à grande échelle est interdite.

Les activités génératrices de troubles ou gênes auditifs et/ou olfactifs ne sont pas autorisées. L'activité de restauration, boulangerie, pâtisserie, salon de thé est autorisée, sous réserves de mettre en place des dispositifs limitant les nuisances olfactives et/ou auditives.

L'exercice de ces activités et ses conséquences ne devront pas causer de troubles anormaux de voisinage ni générer de risques aux autres occupants tant du bâtiment concerné que des bâtiments voisins.

Les livraisons des fournisseurs de ces commerces ou établissements ne devront, en aucune façon, causer une gêne sonore ou un encombrement à l'égard des autres occupants de l'ENSEMBLE IMMOBILIER.

Le Preneur devra se conformer pendant toute la durée du Bail et de ses éventuels renouvellements, aux lois, règlements et prescriptions administratives en vigueur et à venir relatifs à son/ses activité(s) dans les Locaux Loués, sans que la responsabilité du Bailleur ne puisse jamais être recherchée.

Le Preneur fait son affaire des autorisations nécessaires à l'exercice de son activité:

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "AG", "AB", "OZ", "MN", "PR", "DS", "ES", "LD", "MD", "CM", "et", "R", "N", "O", "P", "D", "S", "E", "S", "M", "N".

Notamment liées :

- à la pose des enseignes (autorisation administrative à obtenir), après validation préalable de la nature et du type des enseignes et des vitrines par l'architecte du vendeur
 - à l'aménagement intérieur et aux travaux à réaliser par le Preneur
 - à l'exploitation de/des l'activité(s) envisagée(s)
 - à l'accord de la commission de sécurité,
- sans que le Bailleur ne soit concerné.

Le Preneur ne pourra toutefois effectuer dans les locaux aucun travail pouvant mettre obstacle à la délivrance de la conformité administrative.

7 ENSEIGNE

La pose des enseignes s'effectuera sous réserves du respect des conditions d'urbanisme de la ZAC, des Plans-guide Territoire et Coop, de l'état descriptif de division en volumes, et de l'obtention des autorisations administratives nécessaires, notamment de l'accord préalable de l'architecte de la société 3B, lequel pourra demander validation auprès de l'architecte conseil de la SPL Deux Rives, Monsieur Alexandre Chemetoff. Le PRENEUR devra fournir préalablement au BAILLEUR, pour accord, un descriptif de l'enseigne et de son projet.

Annexe 10 Note de Monsieur Chemetoff 15.10.2018

8 LOYER

8.1 Fixation du loyer

Le Bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel de DEUX CENT QUARANTE ET UN MILLE CENT QUARANTE QUATRE EUROS (241 144,00 €) Hors TVA et net de toutes charges par m² de surface de plancher (86,00 € HT HC/ m² par an), payable à compter de la Date de prise d'effet du Bail.

A titre exceptionnel, et sans que cet avantage ne puisse être opposé par le Preneur au Bailleur pour se prévaloir d'un droit quelconque et à quel titre que ce soit, le BAILLEUR consent au PRENEUR une franchise de six (6) mois de loyer, courant à compter de la date de mise à disposition du Bien

Etant ici précisé que le PRENEUR devra rembourser au BAILLEUR en sus du loyer susvisé, les charges stipulées au paragraphe « CHARGES PARTICULIERES – PROVISION ».

Les charges sont dues à compter de la , date de mise à disposition du Bien au PRENEUR, sans qu'il soit appliqué de franchise.

Au taux actuel, le taux de TVA s'établit à 20%. En cas de variation du taux de TVA, le nouveau taux sera applicable de plein droit.

8.2 Modalités de paiement du loyer

Le loyer sera payable trimestriellement et d'avance les 1er Janvier, 1er Avril, 1er Juillet et 1er Octobre en quatre termes égaux. Ce loyer sera payable au domicile du BAILLEUR ou en tout autre endroit indiqué par lui.

AG
A3
AS
MM
AB
ES
C
M. K.
G
D.
B
R
B
C

Le premier paiement du loyer interviendra, date à date, six (6) mois après la mise à disposition du Bien et sera calculé prorata temporis pour la période courant du Jour d'exigibilité du premier loyer jusqu'au terme du trimestre civil en cours.

8.3 Solidarité et indivisibilité des Colocataires

Concernant le paiement du loyer, les Colocataires sont tenus solidairement au paiement des loyers à l'égard du BAILLEUR. Aussi celui-ci pourra réclamer à n'importe lequel d'entre eux l'intégralité des sommes dues au titre du Bail.

Le cas échéant, le Colocataire poursuivi ne pourra pas exiger que le BAILLEUR s'adresse préalablement à un autre colocataire, ou qu'il les poursuive tous chacun pour leur part. Il n'a d'autre choix que de régler l'intégralité de la dette à charge pour lui de se retourner ensuite contre les autres Colocataires.

8.4 Clause d'imputation des paiements

Par dérogation expresse aux articles 1253, 1254 et 1256 du Code civil, l'imputation des paiements effectués par le PRENEUR sera faite par le BAILLEUR dans l'ordre suivant :

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

9 INDEXATION DU LOYER

Les Parties conviennent à titre de condition essentielle et déterminante d'indexer ce loyer sur l'indice des loyers des activités tertiaires (ILAT) mentionnés aux premier et deuxième alinéas de l'article L.112-2 du code monétaire et financier publié par l'Institut national de la statistique et des études économiques et de lui faire subir une fois par an, à chaque date anniversaire de la Date de disposition du Bail du Bien Loué, les éventuelles variations.

Toutefois, les Parties conviennent expressément que :

- que la première indexation interviendra le jour du 1^{er} anniversaire de la Date de prise d'effet du Bail.

Lors de la première indexation du loyer, le loyer sera indexé en comparant :

- le dernier indice connu à la date de prise d'effet de la location ;
- et le dernier indice connu au moment de l'indexation.

Puis, le loyer indexé sera lui-même indexé en comparant :

- le dernier indice connu lors de la précédente indexation ;
- et le dernier indice connu au moment de la nouvelle indexation.

AG
R
B.
M
J.B.
S.S.
M.M.

De convention expresse, cette indexation se fera automatiquement sans qu'il soit nécessaire pour le BAILLEUR ou le PRENEUR, ni d'une notification par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec accusé de réception, ni d'une mise en demeure pour rendre exigible le montant du loyer indexé.

En cas de modification ou de remplacement de l'indice choisi, le nouvel indice sera de plein droit substitué à l'ancien dans les conditions et selon le coefficient de raccordement publié.

En cas de suppression pure et simple de l'indice ci-dessus choisi, il serait remplacé par un nouvel indice équivalent, fixé d'un commun accord entre les Parties ou, à défaut, par un expert désigné par les Parties. Faute d'accord par les Parties sur l'identité de cet expert, celui-ci sera désigné par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance du lieu de situation de l'immeuble à la requête de la Partie la plus diligente, par ordonnance de référé. Dans tous les cas, l'expert aura tous les pouvoirs de mandataire commun des Parties et nullement les pouvoirs d'un arbitre et sa décision sera définitive et sans recours. L'indice déterminé par l'expert liera les Parties et entrera en application à compter de la disparition de l'indice stipulé à l'origine.

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

L'absence d'indice de référence n'autorisera pas le PRENEUR à retarder ou différer le paiement de chaque terme de loyer, sur la base du dernier indice connu, sauf redressement ultérieur aussitôt la difficulté aplanie.

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

Enfin, il est précisé que la présente clause ne fera pas obstacle à toute demande en révision triennale du loyer qui pourrait être formée par l'une ou l'autre des parties, en application des articles L145.38 et L145.39 du Code de commerce, étant entendu que chaque révision triennale tiendra compte des augmentations résultant de l'indexation.

Par ailleurs, aux termes de l'article L145-33 du code de commerce, la révision légale du loyer est possible chaque fois que le jeu d'une clause d'échelle mobile a provoqué une variation du plus du quart par rapport au loyer précédent.

10 CHARGES ET DEPENSES – PROVISION

Le BAILLEUR entend recevoir un loyer net de tous impôts, taxes et charges de quelconque nature, sauf à ce que ces impôts, taxes et charges soient directement supportés par lui en cours de Bail.

Outre le loyer ci-dessus indiqué, le PRENEUR supportera les charges, contributions, taxes et prestations, de toute nature, relatives à l'occupation du Bien Loué, et, d'une manière générale, toutes sommes afférentes aux services rendus et liés à l'usage des différents éléments du Bien Loué dans les conditions prévues ci-après.

Le loyer est considéré net de toutes charges pour le BAILLEUR dans les limites fixées par la loi.

Les parties peuvent convenir librement du paiement ou du remboursement de tout type de dépenses, sous réserves de respecter les dispositions de l'article L. 145-40-2 du Code de commerce.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including 'AB', 'AG', 'AD', 'JS', 'AR', 'MM', and others.

Il est annexé aux présentes la liste précise et limitative des catégories de charges impôts, taxes et redevances liés au Bail et leur répartition entre BAILLEUR et PRENEUR .

Annexe 11 : tableau de répartition des charges entre Bailleur et Preneur

En cours de Bail, le BAILLEUR informera le PRENEUR des charges, impôts, taxes et redevances nouveaux.

Les charges, taxes, impôts et dépenses visés au présent Article 10 et listés en (**Annexe 11 tableau de répartition des charges entre Bailleur et Preneur**) seront acquittés par le PRENEUR de la façon suivante :

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

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

Le montant de la provision qui sera payée par le PRENEUR pour la première année du Bail sera notifié par le BAILLEUR au PRENEUR dans un délai de huit (8) Jours calendaires avant la date de mise à disposition du Bien Loué.

Le PRENEUR devra rembourser au BAILLEUR l'intégralité des charges de l'ASL afférentes au Bien loué, sans exception.

Le cas échéant, la répartition, entre les différents locaux de l'ensemble immobilier dont dépendent le Bien loué, des charges dont celles communes de l'ensemble immobiliers, des impôts, taxes et redevances et du coût des travaux relatifs à l'ensemble immobilier se fera en fonction de la Surface de Plancher et la Surface de Plancher totale dudit ensemble immobilier ; sauf pour les fluides, la répartition se faisant en fonction de la consommation de chaque preneur.

Les provisions viendront en déduction des charges réelles, calculées annuellement.

Le BAILLEUR effectuera un arrêté annuel des comptes. Il s'engage donc à fournir au PRENEUR un décompte exact des charges pour toute année écoulée qui devra être adressé dans un délai de six (6) mois à compter de la fin de l'exercice concerné.

AG
CK
RT
ACM
DS
AB
AS
MN

11 TAXES FONCIERES

Le PRENEUR remboursera chaque année au BAILLEUR, sur justification, dans les trente (30) jours de la demande qui lui en sera faite, la taxe foncière afférente au bien loué, laquelle sera, à défaut d'imposition séparée, déterminée en fonction de la Surface de Plancher du bien loué par rapport à la Surface de Plancher totale des bâtiments dont le BAILLEUR sera propriétaire dans l'ensemble immobilier ci-dessus désigné et faisant l'objet d'une imposition commune avec le bien présentement loué, lors de l'émission de l'avis d'imposition, ainsi que tous impôts qui pourraient venir en remplacement.

12 DEPOT DE GARANTIE

A titre de condition déterminante de la prise d'effet du Bail, au plus tard le jour de la mise à disposition du Bien, le Preneur remettra au Bailleur, une garantie à première demande émanant d'un établissement bancaire de premier ordre ayant un établissement stable en France en France, garantissant l'exécution des obligations de toute nature à la charge du Preneur au titre du présent bail.

Cette garantie représentera un montant égal à TROIS (3) mois de loyer hors taxes.

La GAPD initiale devra être valable dix (10) ans après la date de mise à disposition du Bien. Puis le Preneur s'engage à remettre au Bailleur une nouvelle garantie à première demande par périodes successives de trois (3) ans afin de couvrir toute la durée du Bail, et selon les mêmes modalités précisées au présent article.

Le Preneur s'engage à réajuster le montant de la garantie en fonction du montant du loyer fixé à chaque révision de sorte que celle-ci corresponde pendant toute la durée du bail à trois (3) mois de loyers hors taxe.

De convention expresse entre le Bailleur et le Preneur, la garantie à première demande devra expressément stipuler qu'elle profite au Bailleur et à tous les bailleurs et/ ou propriétaires successifs de l'immeuble.

A l'expiration du bail, la Garantie sera de plein droit annulée et aucune demande s'y référant tant pour le passé que pour l'avenir ne sera plus recevable, pour quelque cause ou motif que ce soit.

Le Garant n'est pas autorisé à céder, transférer ou autrement déléguer ses droits et obligations au titre de la Garantie sans l'accord écrit préalable du Bénéficiaire, et tous transferts, cessions ou délégations réalisées en violation des présentes stipulations seront nuls

En cas de procédure collective ouverte à l'encontre du Preneur, redressement judiciaire ou liquidation, le Bailleur pourra de plein droit procéder à la compensation de toute créance en exécution du présent bail, notamment loyer, indemnité d'occupation, charges et taxes par la mise en jeu de la garantie bancaire, même en cas de poursuite du Bail.

En cas de vente en tout ou partie de l'Immeuble par le Bailleur, durant la période de validité de la garantie, le Preneur s'engage d'ores et déjà à remettre au nouveau propriétaire et/ou au bailleur des Biens loués et à son profit une nouvelle garantie à première demande venant en remplacement de celle visée au présent article, dont le Bailleur restituera au Preneur l'original accompagné d'une lettre de mainlevée y afférente au profit de la banque ayant émis ladite garantie en échange de la nouvelle garantie à première demande.

A cet effet le Bailleur fera une demande écrite auprès du Preneur qui s'engage à remettre ladite garantie dans les quarante-cinq (45) jours de la demande.

AG
UK
AB
UK
RT
MD
A
ES
G
M

Faute par le Preneur de remettre ladite garantie ou d'avoir procédé au versement d'une somme représentant trois (3) mois de loyer HT, dans le délai susvisé, le Bailleur pourra, si bon lui semble, résilier le présent Bail.

La garantie mise en place demeurera en vigueur malgré toute modification des statuts ou du régime juridique du Preneur, consécutive notamment à toute fusion, changement de forme sociale, d'objet, modification du capital ou de l'actionariat.

En cas de mise en jeu, même partielle, de la présente garantie, le règlement du montant appelé sera effectué en totalité par virement au crédit du compte indiqué par le Bailleur, dans un délai de dix (10) Jours Ouvrés à compter de la réception par la banque de la demande de paiement. Le Preneur s'engage à ce qu'une nouvelle garantie correspondant toujours à trois mois de loyer HT et HC, soit remise au Bailleur au plus tard dans le délai de soixante (60) Jours Ouvrés à compter de la mise en œuvre de ladite garantie.

En cas de cession du bail par le PRENEUR le cessionnaire devra verser une somme représentant un(1) trimestre de loyer hors TVA ou un engagement de caution bancaire solidaire à première demande, à titre de dépôt de garantie, au BAILLEUR, le jour même de la prise d'effet de la cession.

13 OPTION A LA TAXE SUR LA VALEUR AJOUTEE

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

14 CONDITIONS

Le présent bail est consenti et accepté sous les charges et conditions suivantes que les parties, chacune en ce qui la concerne, s'engagent à exécuter et accomplir, savoir :

A - CONDITIONS COMMUNES

Par application des dispositions de l'article L.145.48 du Code de commerce, le PRENEUR aura la faculté de demander au BAILLEUR, par acte extrajudiciaire, à être autorisé à exercer dans les lieux loués, une ou plusieurs activités différentes de celles prévues au présent bail, cette demande devant comporter, à peine de nullité, l'indication des activités dont l'exercice est envisagé et, en outre, devant être dénoncée par acte extrajudiciaire aux créanciers inscrits sur le fonds de commerce.

Le Preneur devra obtenir du Bailleur une autorisation écrite préalable.

1°) Clause de résiliation du Bail

A défaut de paiement de tout ou partie du loyer ou des charges, impôts et remboursement divers payables en même temps que celui-ci, ou de toutes sommes qui en constituent l'accessoire, ou encore, à défaut d'exécution d'une seule des clauses du présent bail, qui sont toutes de rigueur, et après un simple commandement de payer ou une mise en demeure adressée par acte extrajudiciaire resté sans effet pendant un mois, et exprimant la volonté du BAILLEUR de se prévaloir de la présente clause en

AG
AB
AD
AM
AN
AO
AP
AQ
AR
AS
AT
AU
AV
AW
AX
AY
AZ

cas d'inexécution dans le délai précité, le bail sera résilié immédiatement et de plein droit, sans qu'il soit besoin de remplir aucune formalité judiciaire et nonobstant toutes offres ou consignations ultérieures.

L'expulsion du PRENEUR ou de tous occupants de son chef pourra avoir lieu en vertu d'une simple ordonnance de référé exécutoire par provision nonobstant opposition ou appel, sans préjudice de tous dépens et dommages-intérêts, et du droit pour le BAILLEUR d'exercer toute action qu'il jugerait utile, sans que l'effet de la présente clause puisse être annulé par des offres réelles passé le délai sus-indiqué.

Le PRENEUR supportera l'intégralité des frais liés à la procédure de résiliation.

A défaut par le PRENEUR d'évacuer les locaux, il sera redevable au BAILLEUR, après mise en demeure préalable de libérer les locaux loués dans un délai de trente (30) jours, restée infructueuse, d'une indemnité d'occupation journalière fixée d'ores et déjà, forfaitairement prorata temporis sur la base du loyer global de la dernière année de location majorée de dix pour cent (10%) sans préjudice de tous droits à dommages-intérêts au profit du BAILLEUR, et sans que le paiement de cette somme puisse constituer pour le BAILLEUR une acceptation du maintien dans les lieux dudit PRENEUR.

Le PRENEUR devra également payer en sus les charges dues jusqu'au jour où les Biens Loués auront été restitués au BAILLEUR.

Réserve est faite au profit du BAILLEUR de demander la réparation du préjudice effectivement subi.

2°) Retard de paiement

Sans préjuger de la faculté pour le BAILLEUR d'invoquer le bénéfice de la clause de résiliation du présent bail, le BAILLEUR bénéficiera de plein droit et sans formalité préalable, quinze (15) jours après une simple mise en demeure restée infructueuse, d'une majoration forfaitaire de cinq (5) pour cent de la somme, sans que cette clause autorise le PRENEUR à différer son obligation, tout mois commencé étant dû dans son intégralité, et ce indépendamment de tous dommages-intérêts et la possibilité pour le BAILLEUR de mettre en jeu la clause de résiliation du Bail.

B – CONDITIONS A LA CHARGE DU BAILLEUR ET DU PRENEUR

1°) Entretien – Réparations - Garnissement

Le PRENEUR entretiendra le Bien loué en bon état de réparation, à l'exception des travaux relevant de l'article 606 du Code civil, sauf s'ils résultent d'un défaut d'entretien du PRENEUR pendant toute la durée du bail, et les rendra à sa sortie, en bon état d'entretien et de réparation, en tenant compte d'une usure normale.

Toutes les réparations seront à la charge du PRENEUR, sauf celles de l'article 606 du Code civil qui restent à la charge du BAILLEUR dans les conditions de l'article R.145-35 du code de commerce :

AG AB R H
M. B. ST
G. M. B. B. M. M.
G. M. B. B. M. M.

" Ne peuvent être imputés au locataire :

1° Les dépenses relatives aux grosses réparations mentionnées à l'article 606 du code civil ainsi que, le cas échéant, les honoraires liés à la réalisation de ces travaux ;

2° Les dépenses relatives aux travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté ou de mettre en conformité avec la réglementation le bien loué ou l'immeuble dans lequel il se trouve, dès lors qu'ils relèvent des grosses réparations mentionnées à l'alinéa précédent ;

3° Les impôts, notamment la contribution économique territoriale, taxes et redevances dont le redevable légal est le bailleur ou le propriétaire du local ou de l'immeuble ; toutefois, peuvent être imputés au locataire la taxe foncière et les taxes additionnelles à la taxe foncière ainsi que les impôts, taxes et redevances liés à l'usage du local ou de l'immeuble ou à un service dont le locataire bénéficie directement ou indirectement ;

4° Les honoraires du bailleur liés à la gestion des loyers du local ou de l'immeuble faisant l'objet du bail;

5° Dans un ensemble immobilier, les charges, impôts, taxes, redevances et le coût des travaux relatifs à des locaux vacants ou imputables à d'autres locataires.

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.

Ne sont pas comprises dans les dépenses mentionnées aux 1° et 2° celles se rapportant à des travaux d'embellissement dont le montant excède le coût du remplacement à l'identique.

Les Parties ont en outre tenu à reproduire au présent bail l'intégralité de l'article 606 du Code civil et à préciser qu'elles en font une interprétation stricte, de sorte que cet article ne pourra jamais porter à discussion entre les parties et les diverses interprétations jurisprudentielles ne pourront faire obstacle à la commune intention des parties, cette dernière s'imposant au juge en cas de procédure.

Article 606 : "les grosses réparations sont celles des gros murs et des voûtes, le rétablissement des poutres et des couvertures entières.

Celui des digues et des murs de soutènement et de clôture aussi en entier.

Toutes les autres réparations sont d'entretien."

Ces précisions apportées par les parties sur l'interprétation stricte à donner à l'article 606, s'appliqueront, aussi bien pour les réparations concernant les parties privatives, que pour celles affectant les parties communes.

Le PRENEUR sera tenu d'effectuer dans le Bien loué, pendant toute la durée du bail et à ses frais, toutes les réparations et les travaux d'entretien, le nettoyage et, en général, toute réfection ou tout remplacement des éléments d'équipement s'avérant nécessaire, pour quelque cause que ce soit, notamment en ce qui concerne les ferrures des portes croisées, persiennes, volets roulants, appareils sanitaires, chauffage, plomberie, électricité, robinetterie, canalisation d'eau, de gaz éventuellement, tuyaux de vidange, frais de ravalement, etc..., sans que cette énumération soit exhaustive.

AG
AB
R
L
B
C
M
d
m

Il prendra également toutes précautions utiles pour éviter le gel de tous appareils, conduits et canalisations d'eau ou de gaz, de chauffage ou autres ; il supportera les frais de réparations ou dégâts de toute espèce causés par l'inobservation des conditions ci-dessus.

Il devra en outre entretenir refaire et remplacer tous équipements spécifiques tels que climatisation, ventilations, installations électriques et téléphoniques, conformément aux normes en vigueur, et les rendre en bon état d'entretien et de réparation.

En d'autres termes, le BAILLEUR ne sera tenu d'effectuer dans les lieux loués aucune réparation, réfection ou remplacement de quelque nature que ce soit, sauf celles de l'article 606 comme il est dit plus haut et sauf si les travaux relèvent des assurances obligatoires en matière de construction souscrites par le BAILLEUR ainsi qu'il est dit ci-dessus.

Le BAILLEUR conservera à sa charge les dépenses relatives aux travaux dus à la vétusté ou à la mise en conformité dès lors qu'ils relèvent des grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code civil.

Le PRENEUR fera également son affaire personnelle de toutes autorisations, déclarations ou prescriptions administratives requises en vue de l'exercice de ses activités dans les lieux loués, ainsi que du respect de toutes règles de sécurité prescrites par les services compétents.

A défaut d'exécution de ces travaux, le BAILLEUR pourra un mois après mise en demeure adressée au PRENEUR par lettre recommandée avec demande d'avis de réception restée infructueuse, 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.

Le PRENEUR devra tenir les locaux loués constamment garnis de meubles, effets mobiliers et matériels en quantité et valeur suffisantes lui appartenant, pour répondre à tout moment du paiement des loyers et charges et de l'exécution des conditions du présent bail. Cette obligation ne s'appliquera pas pendant la durée des travaux d'aménagement du locataire.

Le PRENEUR devra souscrire à ses frais tous abonnements prescrits par la réglementation pour assurer le fonctionnement, la maintenance, le contrôle, 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.

A cet égard, il est indiqué que si, le BAILLEUR est amené à régler certaines dépenses pour le compte du PRENEUR, en cas de carence de ce dernier et après un courrier RAR de relance du BAILLEUR d'avoir à s'exécuter, restée sans effet pendant 15 jours à compter de la réception, le PRENEUR s'engageant à les lui rembourser à première demande.

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

- des contrats annuels de maintenance et d'entretien du Bien Loué et de leurs installations et équipements (notamment des installations électriques, de la ventilation, de la climatisation, du chauffage, des extincteurs et du réseau d'incendie,
- des contrats annuels de vérification de tous équipements et installations du Bien Loué qui nécessitent un contrôle périodique (notamment les installations électriques, la ventilation, les extincteurs et réseau d'incendie, Le PRENEUR se conformera aux prescriptions de ces

Handwritten notes and signatures in blue ink, including initials like AB, CK, AG, and others, along with a large signature on the right side.

organismes et maintiendra les contrats en cours pendant toute la durée du présent bail, même renouvelé, et ce à ses frais et charges exclusifs.

Le PRENEUR en supportera le coût au prorata de la Surface de Plancher louée et se conformera aux prescriptions de ces contrats.

Le BAILLEUR se réserve le droit de vérifier, à tout moment, en respectant un délai de prévenance de 48H et sans nuire à l'activité du PRENEUR, le bon état d'entretien et de réparation du Bien Loué et de l'immeuble. Le PRENEUR laissera le BAILLEUR, son représentant ou son architecte et tous autres entrepreneurs pénétrer dans les locaux loués et les visiter pour constater leur état toutes les fois que cela paraîtra utile, aux heures d'ouverture desdits locaux loués et en présence d'un représentant du PRENEUR. Il devra également laisser faire tous travaux nécessaires et laisser pénétrer dans les lieux loués toutes entreprises ayant à effectuer tous travaux jugés utiles par le BAILLEUR.

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

3°) Autorisations administratives - travaux de mise en conformité

Le PRENEUR fera également son affaire personnelle de toutes autorisations, déclarations ou prescriptions administratives requises en vue de l'exercice de ses activités dans les lieux loués, ainsi que du respect de toutes règles de sécurité prescrites par les services compétents. Dans un tel cas, il s'oblige à transmettre copie de l'autorisation obtenue ou de la déclaration effectuée dans les meilleurs délais.

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

Le PRENEUR supportera la charge de tous les travaux quelle qu'en soit la nature ou la durée dont l'exécution dans le Bien loué découle des prescriptions ou injonctions administratives en matière d'hygiène, sécurité, salubrité, etc... et d'une façon générale de toute réglementation existante ou future découlant tant des lieux donnés à bail que des activités qui y sont exercées.

Les travaux de mise en conformité ou de vétusté incombant au BAILLEUR sont ceux relevant des grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code civil, conformément à l'article R.145-35 1° et 2° du Code de Commerce, lequel précise que :

"Ne peuvent être imputés au locataire :

1° Les dépenses relatives aux grosses réparations mentionnées à l'article 606 du code civil ainsi que, le cas échéant, les honoraires liés à la réalisation de ces travaux ;

2° Les dépenses relatives aux travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté ou de mettre en conformité avec la réglementation le bien loué ou l'immeuble dans lequel il se trouve, dès lors qu'ils relèvent des grosses réparations mentionnées à l'alinéa précédent ; (...)

Ne sont pas comprises dans les dépenses mentionnées aux 1° et 2° celles se rapportant à des travaux d'embellissement dont le montant excède le coût du remplacement à l'identique."

AG
AB
C
D
E
F
G
H
I
J
K
L
M
N
O
P
Q
R
S
T
U
V
W
X
Y
Z

Par dérogation à l'article 1719 2° du Code Civil, les parties au présent bail conviennent que la charge de tous les travaux de sécurité ou de mise en conformité qui pourraient être nécessaires dans le cadre de l'activité du PRENEUR pour adapter les locaux loués ou les mettre en conformité avec toute future réglementation (notamment les travaux liés à de nouvelles règles d'hygiène, de salubrité ou de sécurité...) sera exclusivement supportée par le PRENEUR, à l'exception des travaux prévus par l'article 606 du Code civil.

Suite à la réalisation de ces travaux de sécurité et/ou de mise en conformité, le PRENEUR devra également fournir sans délais au BAILLEUR une copie des documents émanant des bureaux de contrôles ainsi que l'ensemble des attestations de conformité du Bien Loué.

Les parties reconnaissent que la prise en charge par le Preneur des travaux d'aménagements intérieurs de second œuvre à réaliser lors de la première entrée dans les lieux du PRENEUR sont une condition essentielle et déterminante à la conclusion du présent bail.

Ces travaux seront à la charge exclusive du PRENEUR.

En cas de carence du PRENEUR, le BAILLEUR effectuera ou fera effectuer lesdits travaux de sécurité et/ou de mise en conformité à la charge et sous la responsabilité exclusive du PRENEUR.

Nonobstant ce qui précède, le BAILLEUR devra mettre à disposition un local conforme à la réglementation des locaux recevant du public (pour le rez-de-chaussée) dans les espaces tels que définis à l'article 2.3 Classement ERP/ERT des locaux, et des locaux recevant des travailleurs (pour le 1^{er} étage), en matière de sécurité et d'accessibilité aux personnes handicapées, sous réserve des travaux d'aménagements intérieurs à la charge du PRENEUR, ainsi qu'il a été dit ci-dessus.

4°) Gage – nantissement

Le PRENEUR s'engage à informer le BAILLEUR du gage ou du nantissement de son fonds de commerce, par lettre recommandée avec accusé de réception.

5°) Transformations

Le PRENEUR aura à sa charge exclusive toutes les transformations et réparations nécessitées par l'exercice de son activité. Ces transformations ne pourront être faites qu'après accord préalable et écrit du BAILLEUR, sous la surveillance et le contrôle de l'architecte du PRENEUR dont les honoraires et vacations seront à la charge de ce dernier.

6°) Changement de distribution

Il ne pourra faire dans les locaux loués, sans le consentement exprès et préalable du BAILLEUR, aucune démolition, ni aucun percement de murs ou plancher. Cette disposition ne s'applique pas pendant la période d'aménagement des locaux.

En cas d'autorisation, ces travaux seront exécutés sous la surveillance et le contrôle de l'architecte du PRENEUR, dont les honoraires seront à la charge de ce dernier et, le cas échéant, après accord de l'assemblée générale des copropriétaires.

7°) Améliorations

Handwritten signatures and initials in blue ink, including 'A3', 'A6', 'UK', 'MB', 'D3', 'MM', and 'an'.

Tous travaux, constructions, embellissements et améliorations quelconques, à l'exception de ceux détachables sans endommagement, qui seraient faits par le PRENEUR, même avec l'autorisation du BAILLEUR, deviendront en fin de jouissance la propriété de ce dernier, sans indemnité.

8°) Travaux

Le PRENEUR supportera la gêne résultant éventuellement pour lui de l'exécution de toutes les réparations, reconstructions, et travaux quelconques, même de simple amélioration, que le BAILLEUR estimerait nécessaires, et qu'il ferait exécuter pendant le cours du bail dans les locaux loués ou dans l'immeuble dont ils dépendent, et il ne pourra demander aucune indemnité ni diminution de loyer ni interruption de paiement du loyer, quelles que soient l'importance de ces travaux, à condition que leur durée n'excède pas vingt et un (21) jours, qu'ils soient exécutés sans interruption, sauf le cas de force majeure ou la survenance d'une cause légitime, et que l'exploitation du PRENEUR puisse être maintenue dans des conditions acceptables (notamment les accès au site et au local, la visibilité de ce dernier).

A défaut, le prix du bail sera diminué à proportion du temps et de la partie de la chose louée dont le PRENEUR aura été privé

Le PRENEUR ne pourra prétendre à aucune réduction de loyer en cas de suppression temporaire ou de réduction des services collectifs tels que l'eau, le gaz, l'électricité, le téléphone et le chauffage sauf carence avérée du BAILLEUR.

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

Le calendrier des travaux du BAILLEUR sera établi de manière à ce que l'activité du PRENEUR en soit perturbée le moins possible. Le BAILLEUR s'oblige à faire toute diligence pour minimiser les désordres générés par les travaux visés ci-dessus.

En outre, la renonciation à indemnisation en deçà de la période de vingt et un (21) jours cessera de s'appliquer dans le cas où les désordres provoqués dans l'exploitation du PRENEUR seraient d'une telle gravité que ces locaux seraient rendus impropres à leur destination ou que l'obligation de délivrance du BAILLEUR ne serait plus remplie.

9°) Jouissance des lieux

Il devra jouir du bien loué en bon père de famille et ne rien faire qui puisse en troubler la tranquillité ni apporter un trouble de jouissance quelconque ou des nuisances aux voisins ; il devra notamment prendre toutes précautions pour éviter tous bruits, odeurs ou trépidations et l'introduction d'animaux nuisibles, se conformer strictement aux prescriptions de tous règlements sanitaires, arrêtés de police, et autres et veiller à toutes les règles concernant l'hygiène, la salubrité, et autres.

10°) Impôts et charges divers

AG
AB
H
L
M
N
O
P
Q
R
S
T
U
V
W
X
Y
Z

Le PRENEUR acquittera généralement, tous impôts, contributions et taxes, fiscales ou parafiscales, auxquels il est et sera assujéti personnellement et dont le propriétaire pourrait être responsable pour lui au titre des dispositions fiscales en vigueur, et il devra justifier de leur acquit au bailleur à toute réquisition et, notamment, à l'expiration du bail, avant tout enlèvement d'objets mobiliers, matériel et marchandises. Le tout dans la limite de l'article R.145-35 du Code de commerce.

Il devrait s'acquitter de toutes charges de ville, de police ou de voirie dont les locataires sont, ou pourraient être tenus, et autres, ainsi que toutes les quittances d'eau, de gaz, d'électricité, de téléphone, de manière que le BAILLEUR ne puisse jamais être inquiété, ni recherché à ce sujet, et justifier de leur acquit à toute réquisition du BAILLEUR et notamment en fin de bail, avant tout enlèvement des objets mobiliers, matériel et marchandises.

Le PRENEUR devra souscrire tous abonnements pour la fourniture de l'eau et de l'électricité et acquitter la location, l'abonnement au compteur et branchement ainsi que les dépenses de consommation.

11°) Assurances

11-1- Assurance du BAILLEUR :

Le BAILLEUR garantira les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile qu'il peut encourir en qualité de propriétaire.

Le BAILLEUR garantira ses biens immobiliers ainsi que tous les aménagements et installations de nature immobilière, dont les locaux seront dotés à la mise à disposition des locaux et ce notamment contre les risques d'incendie, explosions, tempêtes et dégâts des eaux.

A ce titre, le PRENEUR s'engage à aviser le BAILLEUR par lettre recommandée de toute cause de risques aggravants pouvant résulter de l'exercice de son activité ou de toute modification de son activité.

11-2- Assurance du PRENEUR :

Le PRENEUR garantira auprès de Compagnies d'Assurances notoirement solvables, les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile qu'il peut encourir du fait de ses activités, notamment à l'égard des voisins et des tiers en général.

Il garantira en valeur à neuf auprès de compagnies d'assurances notoirement solvables ses biens propres et les aménagements qu'il réalisera notamment contre les risques d'incendie, explosions, foudre, dommages électriques, vandalisme, bris de glace et dégâts des eaux.

Il souscrira une garantie perte d'exploitation et bris de glace.

Le PRENEUR s'engage à déclarer immédiatement au BAILLEUR tout sinistre survenant dans le Bien loué, même s'il n'en résulte aucun dégât apparent ainsi que tous éléments susceptibles de modifier la destination du Bien Loué ou simplement d'aggraver le risque et de modifier le taux de prime applicable au Bien Loué.

En cas de sinistre, affectant le Bien loué, le Preneur devra déclarer à ses assureurs tout sinistre, quelle qu'en soit l'importance, même s'il n'en résulte aucun dégât apparent, et ce, dès qu'il en a connaissance.

Handwritten notes and signatures in blue ink, including initials like AB, AG, and various scribbles.

Il devra maintenir et renouveler ces assurances pendant toute la durée du bail, même renouvelé, acquitter régulièrement les primes et cotisations et en justifier au BAILLEUR à première réquisition de sa part et, pour la première fois lors de la mise à disposition du Bien loué.

Le PRENEUR s'engage également à souscrire toutes les assurances nécessaires en vue de la réalisation des travaux d'aménagements du Bien Loué (assurance dommage-ouvrage / assurance décennale).

11-3- Renonciation à recours :

Le PRENEUR renonce à tout recours contre le BAILLEUR et s'engage à obtenir pareille renonciation de la part de ses assureurs.

12°) Cession – Sous-location

12-1- Cession du bail :

Le PRENEUR ne pourra céder son droit au présent bail seul sans l'accord exprès, préalable, et par écrit du BAILLEUR, sauf à l'acquéreur du fonds de commerce du PRENEUR. A cet effet, le projet de cession sera notifié par le PRENEUR au BAILLEUR par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. A défaut de réponse du BAILLEUR dans un délai de six (6) semaines de la première présentation de ladite lettre, la cession sera réputée agréée et le PRENEUR pourra y procéder.

La cession devra stipuler que le loyer est payable directement entre les mains du BAILLEUR.

Une copie de l'acte lui sera remise, sans frais pour lui, dans le mois de la signature de l'acte de cession.

Le cessionnaire devra s'obliger solidairement avec le PRENEUR au paiement des loyers et à l'exécution des conditions du bail.

Quant au PRENEUR, il restera garant et répondant solidaire de son successeur et de tous successeurs successifs du paiement des loyers et charges et de l'exécution de toutes les clauses et conditions du bail.

La garantie solidaire du PRENEUR pourra être invoquée par le BAILLEUR pendant un délai de un (1) an à compter de la Date de cession. Le BAILLEUR devra informer le PRENEUR dès le premier mois de loyer impayé par le cessionnaire ou les cessionnaires successifs.

Conformément à l'article L.145-16-1 du code de commerce, le BAILLEUR informera le cédant de tout défaut de paiement du cessionnaire dans le délai d'un mois à compter de la date d'exigibilité des sommes dues au titre du bail.

A la date d'effet de la cession, un état des lieux doit être impérativement établi contradictoirement et amiablement par le BAILLEUR et le PRENEUR ou par un tiers mandaté par eux, lors de toute cession de bail. En l'absence d'accord, l'état des lieux est établi par un huissier de justice, sur l'initiative de la partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre le BAILLEUR et le PRENEUR.

De plus, en aucun cas une cession ne pourra intervenir s'il reste des loyers arriérés, le cessionnaire devant, comme condition essentielle à la cession, prendre en charge le paiement de ces loyers arriérés directement au profit du BAILLEUR si ce dernier le réclame quand bien même le PRENEUR serait en

Handwritten signatures and initials in blue ink, including 'AG', 'AB', and others, located at the bottom right of the page.

procédure collective, cette clause étant une charge de la cession que le cessionnaire sera tenu de respecter à peine de nullité de toute cession.

12-3 – Sous-location :

Le BAILLEUR autorise le PRENEUR à sous-louer tout ou partie des locaux sans avoir à requérir son consentement dans la mesure où les conditions du présent bail, notamment en terme de durée, de loyer et du respect des normes de sécurité des personnes ci-dessus stipulées, sont reprises dans le(s) contrat(s) de sous-location. Le PRENEUR sera responsable de toute dégradation ou trouble commis par ses sous-locataires.

Le PRENEUR s'engage à fournir copie de tout contrat de sous-location à 1ère demande du Bailleur.

En cas de sous-location, le PRENEUR restera seul obligé envers le Bailleur à l'exécution de toutes les obligations du présent bail, le(s) futurs sous-locataire(s) ne pouvant avoir vis-à-vis du BAILLEUR aucun droit direct ni supplémentaire par rapport au Preneur.

En outre, et pour le cas de sous-location partielle, les locaux formant un tout indivisible dans la commune intention des parties, la ou les sous locations ne seront pas opposables au BAILLEUR, le PRENEUR faisant son affaire, à ses risques et périls exclusifs, de la situation de toute sous-location.

Le PRENEUR s'obligera à respecter et à faire respecter de ses éventuels sous-locataires l'ensemble des charges et conditions du contrat principal.

Le PRENEUR demeurera seul redevable de l'intégralité des loyers et charges à l'égard du bailleur et seul responsable de l'exécution des charges et conditions du présent bail, le sous-bail éventuel n'ayant sa pleine validité que dans le cadre des droits détenus par le PRENEUR du chef des présentes, les parties convenant expressément que les lieux loués forment un tout indivisible.

En aucun cas, le BAILLEUR aux présentes ne pourra être recherché pour le paiement, ni d'une indemnité d'éviction au profit du sous-locataire, ni des taxes pouvant éventuellement être réclamées par l'Administration du fait de la sous-location.

Au cas où une sous-location ou une cession interviendrait dans le respect du présent bail et dans la mesure où l'Administration sera susceptible d'invoquer l'article 725 du Code Général des Impôts (ou tout autre texte modificatif), en ce qui concerne la mutation de jouissance des locaux, objet de la sous-location ou de la cession ci-dessus précitée, le PRENEUR fera son affaire personnelle de toutes réclamations de l'Administration à cet égard et prendra en charge l'entière responsabilité de la contestation sur le montant ou le paiement des droits et taxes qui pourraient être exigés, de manière à ce que le Bailleur ne soit jamais inquiété, ni recherché.

13°) Visite des lieux

Le PRENEUR devra laisser le BAILLEUR, son représentant ou son architecte et tous entrepreneurs et ouvriers dûment mandatés, pénétrer dans les lieux loués pour constater leur état, sans que les visites puissent être abusives, à charge, en dehors des cas urgents, de prévenir au moins quarante-huit heures à l'avance. En cas de mise en vente de l'immeuble, le PRENEUR devra laisser visiter les lieux

Handwritten notes and signatures in blue ink:
AG
AZ
MD
FB
ES
MM
A large signature is written across the bottom right of the page.

loués par toute personne munie d'une autorisation du BAILLEUR, tous les jours ouvrables à l'exception des samedis, de neuf heures à douze heures et de quatorze heures à dix-huit heures à condition d'être prévenu quarante-huit heures à l'avance. Cette faculté pourra être renouvelée autant de fois qu'il plaira au propriétaire tant que l'immeuble ne sera pas vendu, et elle profitera à tous les propriétaires successifs. Enfin, le PRENEUR devra laisser visiter les lieux loués pendant les six mois qui précéderont sa sortie dans les mêmes conditions que ci-dessus.

14°) Remise des clefs

Le PRENEUR rendra les clefs des locaux le jour où finira son bail ou le jour du déménagement si celui-ci le précède, nonobstant tout prétendu délai de faveur, d'usage ou de tolérance. La remise des clefs ou leur acceptation par le BAILLEUR ne portera aucune atteinte au droit de ce dernier de répéter contre le PRENEUR le coût des réparations de toute nature dont celui-ci est tenu suivant la Loi et les clauses et conditions du bail et qui auront été consignées dans l'état des lieux de sortie.

A l'occasion de l'expiration du bail, le PRENEUR devra prévenir le BAILLEUR de la date exacte de son déménagement au plus tard un mois à l'avance.

Il devra rendre les clés le jour de son déménagement, après avoir libéré les locaux de toute occupation, les avoir vidés de tout encombrement et les avoir remis en bon état de tous travaux et réparations à sa charge.

Les Parties dresseront amiablement un état des lieux contradictoire lors de la restitution des locaux, à défaut de quoi l'état des lieux sera constaté par un huissier de justice à l'initiative de la partie la plus diligente et à frais partagés par moitié entre le BAILLEUR et le PRENEUR.

A défaut d'exécution par ce dernier des travaux à sa charge, le BAILLEUR pourra, après vaine mise en demeure, demander au juge des référés l'autorisation d'y procéder aux lieux et place du PRENEUR, ou lui en imputer le coût.

15°) Démolition totale ou partielle des biens loués – Destruction – Expropriation

Si le Bien loué vient à être détruit en totalité pour quelque cause que ce soit, le présent bail sera résilié de plein droit et sans indemnité (sauf si la partie requérante est à l'origine de cette destruction). Toutefois en cas de reconstruction par le BAILLEUR d'un immeuble de même nature, le BAILLEUR consent au PRENEUR un pacte de préférence à la relocation à égalité de conditions avec tout candidat locataire. Le Preneur disposera, en cas de reconstruction par le Bailleur suite à destruction totale, d'un délai maximum de soixante (60) jours, à compter du jour de la notification par le Bailleur de son intention par lettre recommandée avec AR, pour confirmer sa levée d'option et sa prise ferme de location. Passé ce délai, le Bailleur est libéré intégralement de tout engagement vis-à-vis du Preneur.

Si le Bien loué vient à être détruit en partie seulement pour quelque cause que ce soit, il est convenu ce qui suit :

a) si le PRENEUR subit des troubles sérieux dans son exploitation et la durée prévue des travaux de réparation, restauration, reconstruction ou remplacement des parties endommagées, dégradées ou détruites, est supérieure à cent quatre-vingt jours aux dires d'un expert nommé d'un commun accord par les parties ou, à défaut, sur référé de Monsieur le président du Tribunal de Grande Instance, le PRENEUR comme le BAILLEUR pourra, si bon lui semble, résilier, sans indemnité, (sauf si la partie requérante est à l'origine des causes ayant provoqués les troubles), le présent bail, par simple envoi

AG
AB
C
D
E
F
G
H
I
J
K
L
M
N
O
P
Q
R
S
T
U
V
W
X
Y
Z

d'une lettre recommandée avec accusé de réception et ce dans les trente jours de la notification de l'avis de l'expert.

b) si le PRENEUR ne subit pas de troubles sérieux dans son exploitation ou si la durée prévue des travaux de réparation, restauration ou remplacement des parties endommagées, dégradées ou détruites, est inférieure à cent quatre-vingt jours (180) aux dires d'un expert nommé d'un commun accord par les parties ou, à défaut, sur référé par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance, le BAILLEUR devra entreprendre les travaux de réparation, restauration, reconstruction ou remplacement des parties endommagées, dégradées ou détruites, en conservant seul l'entier bénéfice des indemnités d'assurances.

Ces travaux de réparation, restauration ou remplacement des parties endommagées, dégradées ou détruites ne concerneront pas les travaux d'aménagement qui ont été réalisés par le preneur lors de l'entrée dans les lieux, sauf en cas de responsabilité du Bailleur.

En raison de la privation de jouissance résultant de la destruction partielle des locaux et des travaux susvisés, le PRENEUR aura le droit à une réduction de loyer, sauf si le PRENEUR est responsable de la destruction des locaux et sauf si cette privation de jouissance est prise en charge par les assurances. Cet abattement sera calculé par un expert choisi d'un commun accord entre les Parties et tiendra compte de la surface indisponible du Bien Loué et du temps d'indisponibilité pour le PRENEUR. Faute pour les Parties de nommer un tel expert dans les trente (30) Jours suivants la date du sinistre, il sera procédé à cette désignation à la requête de la Partie la plus diligente par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance du lieu de situation de l'Immeuble statuant en référé, les frais et honoraires de l'ordonnance étant supportés à parts égales entre les Parties, de même que les honoraires de l'expert ainsi choisi ou désigné. La décision de l'expert s'imposera aux Parties.

16°) Exclusion de responsabilité du BAILLEUR

Le PRENEUR renonce expressément à tout recours en responsabilité contre le BAILLEUR sauf carence de ce dernier :

- en cas de vol, cambriolage, incendie ou tout acte criminel ou délictueux qui pourrait être commis dans les lieux loués ou les dépendances de l'immeuble, sauf dans le cas où ces actes seraient commis par toute personne dont le BAILLEUR serait reconnu civilement responsable.
- en cas de suppression temporaire ou réduction des services collectifs tels que l'eau, le gaz, l'électricité, le téléphone, le chauffage, les ascenseurs sauf en cas de carence avérée du BAILLEUR.
- en cas de trouble apporté à la jouissance du PRENEUR par la faute de tiers, quelle que soit leur qualité, le PRENEUR devant agir directement contre eux sans pouvoir mettre en cause le BAILLEUR, sauf si ce ou ces tiers relèvent de la responsabilité du BAILLEUR.
- en cas d'inondation par refoulement d'égouts, humidité, infiltrations, fuites, le BAILLEUR n'étant aucunement responsable de tous dégâts ainsi occasionnés, sauf si la responsabilité du Bailleur est prouvée .

Le PRENEUR déclare vouloir faire son affaire personnelle du gardiennage et de la surveillance des locaux loués.

AG
AZ
MD
FS
ES
M

17°) Tolérances – Modifications

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

18°) Obligations relatives au respect de l'ensemble immobilier

D'une manière générale, le PRENEUR s'oblige à respecter et à faire respecter par ses collaborateurs, ses visiteurs, sa clientèle, l'harmonie de l'ensemble immobilier et s'abstenir de tous faits ou actes qui pourraient nuire à celui-ci.

Le PRENEUR s'engage également à respecter l'état descriptif de division en volumes – cahier des servitudes et des charges – statuts de l'association syndicale libre.

15 ENVIRONNEMENT

15.1 Déclarations

Le Bailleur informe le Preneur:

- Que des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou enregistrement ont été exploitées au sein de l'Immeuble contenant le BIEN loué.
- Qu'à sa connaissance, l'exploitation d'installations classées dans l'Immeuble contenant le BIEN loué a généré un certain nombre de dangers et d'inconvénients environnementaux significatifs, qui ont fait l'objet de mesures de gestion (travaux) ou de préconisations constructives retranscrites dans le document de synthèse du bureau d'étude et d'Assistance à Maîtrise d'Ouvrage Ingénierie des sols ((AMO IS) ARCHIMED
- Qu'il n'a jamais personnellement exploité lesdites installations.
- que les terrains objets des présentes n'ont jamais constitué une carrière ou une installation de stockage de déchets (loi n° 92-646 du 13 juillet 1992)
- qu'il n'a été exercé aucune activité pouvant présenter un danger ou un risque de pollution notamment pour la manipulation ou le stockage de substances chimiques ou radioactives,
- qu'il n'a jusqu'à ce jour constaté aucun désordre ou inconvénient pouvant résulter d'activités actuelles ou anciennes et qu'aucun événement n'a été de nature à induire une telle situation.

AG
M. R^{el}
AB
M.D.
M.M.

A ces sujets, le Bailleur tient à la disposition du Preneur les rapports suivants :

Amiante

1. Habitat sant+^o environnement - Rapport de rep+^orage amiante avant d+^omolition - 26 10 2010 - V1
2. Habitat sant+^o environnement - Rapport de mesures empoussi+^orement en fibre d'amiante - 24 08 2015 - V1

DPE

1. DPE Administration Boulangerie - 18 11 2013
2. DPE Maison des Syndicats - 22 11 2013

Plomb

1. Diagamter - Diagnostic plomb avant travaux Administration Boulangerie niveaux 0 et -1 - 31 08 2016
2. Diagamter - Diagnostic plomb avant travaux Administration Boulangerie niveaux 1 et 2 - 31 08 2016
3. Diagamter - Diagnostic plomb avant travaux Administration Boulangerie niveaux 3 4 et 5 - 31 08 2016
4. Diagamter - Diagnostic plomb avant travaux Maison des Syndicats - 31 08 2016 (2.07 Mo)

Pollution

1. Arcadis - Rapport diagnostic environnemental - 01 07 2013 - V2
2. Arcadis - Rapport diagnostic environmental compl+^omentaire - 05 09 2013 - V2
3. Archimed - Caract+^orisations sol et sous-sol et EQRS - 29 03 2018 - V2
4. Archimed - Coop Recherche d'amiante sur les enrob+^os - 20 02 2017 - V0
5. Archimed - DOE travaux de mise en s+^ocurit+^o cessation d'activit+^o - 11 10 2016 - V1
6. Fondasol - Diagnostic g+^ootechnique G5AVP - 25 09 2015 - V1
7. Pr+^ofecture Bas Rhin - Arr+^ot+^o surveillance eaux souterraines - 09 01 2018 (174.88 Ko)

Handwritten signatures and initials in blue ink, including AG, AB, MD, DB, ES, and others.

15.2 Annexe environnementale

Par ailleurs, en application de l'article L125-9 du code de l'environnement, il est demeuré ci-annexée, l'annexe environnementale prévue audit article

Annexe 12 : annexe environnementale

16 ETAT DES RISQUES ET POLLUTION

Le bailleur déclare qu'au vu des informations mises à sa disposition par le Préfet du département ou par le maire de la commune, que :

➤ Risques naturels :

- La commune sur laquelle est situé LE BIEN est concernée par un plan de prévention des risques naturels approuvé le 20 avril 2018, le ou les risques naturels pris en compte sont : remontée de nappe et submersion.

LE BIEN est situé dans le périmètre d'exposition délimité par ce plan, en ce qui concerne le risque de remontée de nappes, ainsi qu'il résulte de la copie du dossier communal d'information et de la carte du diagnostic concernant LE BIEN demeurées ci-annexées.

LE BIEN ne fait pas l'objet de prescriptions de travaux. Il est toutefois précisé que le BIEN est situé dans une zone réglementée au titre de la remontée de nappe phréatique : zone de remontée de nappe non débordante.

➤ Risques miniers

Il n'existe pas de plan de prévention des risques miniers.

➤ Risques technologiques

- La commune sur laquelle est situé LE BIEN est concernée par un plan de prévention des risques technologiques approuvé le 28 novembre 2013, le ou les risques technologiques pris en compte sont : effets thermique, toxique et surpression.

Mais l'immeuble objet des présentes est situé hors du périmètre d'exposition délimité par ce plan de prévention des risques technologiques, ainsi qu'il résulte de la copie du dossier communal d'information et de la carte du diagnostic concernant le bien demeurées ci-annexées.

➤ Information relative à la pollution des sols (SIS)

- La commune sur laquelle est située le BIEN n'est pas située en secteur d'intonation sur les sols (SIS).

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

Le BIEN n'est pas situé dans une commune à potentiel radon classée en niveau 3.

Handwritten notes and signatures in blue ink, including initials like AG, AB, G, M.D., MM, and others, along with a large stylized signature.

➤ Zone de sismicité

Les parties sont informées que l'immeuble objet des présentes se situe en zone de sismicité 3 (modérée) et qu'il y a lieu de respecter pour les constructions nouvelles, les agrandissements, les surélévations ou les transformations les règles édictées par les articles L111-26 et R 111-38 du Code de la construction et de l'habitation, notamment quant au contrôle technique.

➤ Catastrophe naturelle, minière ou technologique

- La commune sur laquelle est situé LE BIEN a fait l'objet de plusieurs arrêtés de reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle dont la liste demeure ci-annexée.

Le Bailleur déclare qu'à sa connaissance, LE BIEN n'a jamais connu de sinistres résultant de catastrophes naturelles ou technologiques.

Un état des risques et pollution, datant de moins de six mois, a été visé par les parties et est demeuré ci-annexé.

Le Preneur déclare être parfaitement informé de la situation et en fait son affaire personnelle.

Le PRENEUR reconnaît avoir été informé, connaissance prise par lui-même, des règles d'urbanisme et de prévention des risques prévisibles liés à la localisation du bien loué, et spécialement en ce qui concerne le respect pour les constructions nouvelles, les agrandissements, les surélévations ou les transformations, des règles édictées par les articles L.111-26 et R.111-38 du code de la construction et de l'habitation, notamment quant au contrôle technique.

Un état des servitudes 'risques' et d'information sur les sols, a été visé par les parties et est tenu, sur simple demande au Bailleur, à la disposition du Preneur : Archimed : caractérisation du sol et sous sol, et EQRS 29 mars 2018

Le PRENEUR déclare être parfaitement informé de la situation et en faire son affaire personnelle.

16 CONDITIONS SUSPENSIVES

Le Bail est conclu sous réserve de la réalisation des conditions suspensives suivantes (ci-après les « Conditions Suspensives ») :

L'entrée en vigueur du Bail interviendra dès la réalisation de la dernière en date des Conditions Suspensives stipulées ci-après, laquelle sera notifiée par lettre recommandée avec accusé de réception par le BAILLEUR au PRENEUR, les conditions suspensives étant réputées réalisées au jour de la date d'envoi de la lettre recommandée.

AG
AB
MM
Handwritten signatures and initials in blue ink.

Conditions suspensives :

Signature de l'acte authentique de vente en l'état futur d'achèvement entre le BAILLEUR et le PROMOTEUR 3B, réalisant l'ensemble immobiliser sus-désigné.

A ce sujet, il est précisé qu'une promesse de vente en l'état futur d'achèvement sera régularisée par la Société COOP 3B et la Société LOCUSEM, ladite promesse devant contenir les conditions suspensives ci-dessous :

- Régularisation de l'acte de vente portant sur l'assiette foncière de l'opération,
- Obtention par le Promettant d'une garantie financière d'achèvement extrinsèque et d'une assurance dommages ouvrages,
- Obtention du Permis de construire, purgé de tous recours, retrait ou déféré préfectoral au plus tard le 30 juin 2019.

Les Conditions Suspensives devront être réalisées au plus tard le 15 octobre 2019, sous réserve de la prorogation du délai de régularisation de l'acte de VEFA à signer entre le Bailleur et 3B.

A défaut de réalisation de l'une seule des Conditions Suspensives dans le délai précité, la caducité ne sera pas automatique et les parties pourront se réunir pour décider de toute prorogation de délai.

17 CLAUSE RESOLUTOIRE

A défaut de paiement à son échéance d'un (1) seul terme de loyer ou de l'exécution de l'une quelconque des dispositions énoncées au Bail, et après un (1) mois à compter d'un commandement resté sans effet de payer, ou d'exécuter la disposition en souffrance, contenant déclaration par le BAILLEUR de son intention de se prévaloir de cette clause, le Bail sera résilié immédiatement si bon semble au BAILLEUR, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou acte extrajudiciaire sans qu'il soit nécessaire de faire une demande en justice. Il est ici précisé que le juge des référés est compétent en cas de besoin, pour ordonner l'expulsion du PRENEUR, sans préjudice de toutes dépenses et dommages et intérêts que le BAILLEUR pourrait réclamer au PRENEUR et nonobstant toute consignation ultérieure

18 DROIT DE PREFERENCE EN CAS DE VENTE DES LOCAUX

Il est rappelé qu'aux termes de l'article L 145-46-1 du Code de commerce, le locataire d'un local à usage commercial bénéficie d'un droit de préemption dans le cas de vente des locaux loués. Il est convenu que ce droit de préemption jouera au profit du PRENEUR dans la mesure où les conditions prévues par le texte précité seront remplies.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including 'AG', 'AB', 'MD', 'PK', 'ES', and 'MM'.

19 CHANGEMENT DANS LA SITUATION DU LOCATAIRE

Le PRENEUR devra notifier au BAILLEUR par lettre recommandée avec accusé de réception, dans le mois de l'événement, tout changement d'état civil ou de structure juridique pouvant survenir au cours du présent bail ou de ses renouvellements.

20 SUBROGATION

Si, à compter de la signature des présentes, le BAILLEUR transfère, en totalité ou en partie et par tout moyen de droit, la propriété du Bien Loué à une personne physique ou morale de son choix, celle-ci se trouvera de plein droit subrogée dans tous les droits et obligations du BAILLEUR au titre du présent bail, sans novation au bail, et notamment au regard du dépôt de garantie versé par le Preneur.

21 DECLARATIONS

Le BAILLEUR déclare ce qui suit :

Il n'est pas susceptible actuellement ou ultérieurement d'être l'objet de poursuites ou de mesures pouvant entraîner la confiscation totale ou partielle de ses biens.

Il n'a jamais été en état de faillite, liquidation judiciaire, règlement judiciaire ou règlement transactionnel.

Il n'est pas en état de cessation de paiement.

Il n'est pas interdit ni pourvu d'un conseil judiciaire.

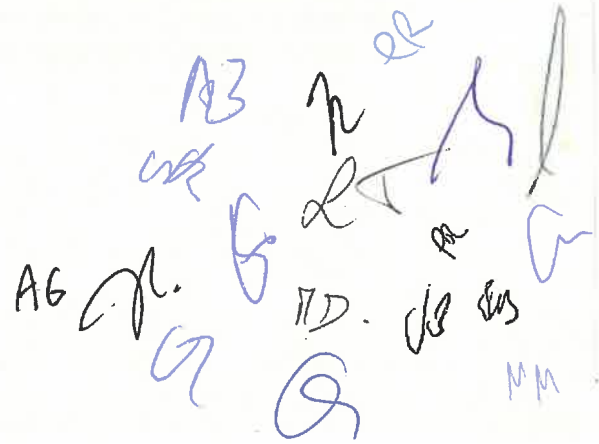
Il déclare en outre qu'il n'existe aucun droit concédé par lui à tiers, aucune restriction d'ordre légal, contractuelle et plus généralement aucun empêchement quelconque de nature à faire obstacle à la présente opération.

Le PRENEUR atteste que rien ne peut limiter sa capacité pour l'exécution des engagements qu'il prend aux termes des présentes, il déclare notamment :

- qu'il n'est pas et n'a jamais été en instance d'être en état de cessation de paiements, liquidation judiciaire, règlement judiciaire, redressement, suspension provisoire des poursuites ou procédures similaires ;
- qu'il ne fait pas et n'a pas fait l'objet de poursuites pouvant aboutir à la confiscation de ses biens ;
- et qu'il ne se trouve pas dans un des cas d'incapacité prévus pour l'exercice de sa profession.

22 TOLERANCES

Toutes tolérances au sujet des conditions des présentes et des usages qu'elles qu'en auraient pu être la fréquence et la durée, ne pourront jamais être considérées comme modification ni suppression de ces conditions et usages.



23 LOIS ET USAGES

Pour tout ce qui n'est pas prévu aux présentes, les Parties déclarent se soumettre aux lois, ou à défaut, aux usages.

24 ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile, pour le BAILLEUR en son siège social et pour le(s) PRENEUR(S) dans les lieux loués.

25 ANNEXES

Liste des annexes :

Toutes les annexes sus-listées ont été portées à la connaissance des parties, signées par elles et sont revêtues d'une mention d'annexe signée par les Parties. Elles font partie intégrante du présent bail.

Annexe 1 : Pouvoir LOCUSEM- extrait du Conseil d'administration LOCUSEM du 27 septembre 2018

Annexe 2 : Pouvoir de la Maison de l'Emploi : extrait du Registre des associations de nomination de son Président

Annexe 3 : Pouvoir de la CRESS Grand Est : extrait du Conseil d'administration du 19 juin 2018 de nomination de sa Présidente

Annexe 4: Statuts et pouvoirs de la SCIC COOPRODUCTION donnant pouvoir de signature à son Gérant

Annexe 5: Plan des SDP établi par DRLW Architectes le 24 octobre 2018

Annexe 6 : Attestation des SDP établie par DRLW Architectes le 30 novembre 2018

Annexe 7 : Projet de division en volumes V4, établi par le cabinet Bilhaut le 23 novembre 2018

Annexe 8 : Plans de vente Locusem du 4 décembre 2018

Annexe 9 : LOCUSEM Notice descriptive de vente des biens loués à Kaléidoscoop- phase avant-projet du 30 novembre 2018

Annexe 10 : Note de Monsieur Chemetoff 15.10.2018

Annexe 11 : tableau de répartition des charges entre Bailleur et Preneur

Annexe 12 : annexe environnementale

Annexe 13 : Plan des accès aux locaux LOCUSEM 07.12.2018

Handwritten notes and signatures in blue ink, including "AG", "A3", "an", "ES", "MM", and various initials and scribbles.

Fait en 44 pages et 13 annexes à Strasbourg le 12 décembre 2018
Réalisé en 4 exemplaires, dont un pour chacune des parties

Pour le Bailleur :
Monsieur Bernard MATTER
Directeur Général
LOCUSEM



Pour les Preneurs
Monsieur Patrick ROGER
Président
Maison de l'Emploi de Strasbourg

Pour les Preneurs
Madame Emmanuelle BEYER
Présidente
CRESS Grand Est

Pour les Preneurs
Monsieur Stéphane BOSSUET
Gérant PDG
SCIC COOPRODUCTION

Handwritten notes and signatures in blue ink, including initials: AG, AB, ER, L.T., MM, and others.



Monsieur le Président de l'Eurométropole

1 parc de l'étoile

67000 Strasbourg

Strasbourg, le 25 juillet 2019

Objet : co-financement des travaux de second œuvre de KaléidosCOOP et intégration dans la SCIC

Monsieur le Président,

Le projet KaléidosCOOP, futur pôle transfrontalier de coopération économique, dont nos trois structures assurent le co-pilotage et le développement arrive à sa phase concrète de travaux dans l'objectif d'ouvrir ses portes au second semestre 2021 dans le quartier de la COOP.

Les 2800 m2 affectés à l'activité de KaléidosCOOP vont être acquis par Locusem et nous en serons locataires, c'est dans ce sens que nos trois structures ont signé en décembre 2018 un BEFA, bail en état futur d'achèvement, avec Locusem. Les travaux de gros œuvre devraient démarrer début de l'automne 2019 et le clos couvert nous sera livré en décembre 2020. KaléidosCOOP sera en effet maître d'ouvrage des travaux de second œuvre, qui comprennent les travaux d'aménagement des cloisons, de sanitaires, d'électricité ...

Le montant de ces travaux a été estimé à trois millions d'euros, comprenant également les coûts de l'assistance à maîtrise d'ouvrage et du maître d'œuvre. Ces travaux sont éligibles à un co-financement de 50 % du programme Interreg V Rhin supérieur. Nous avons mobilisé en contrepartie des fondations privées allemandes, la Ville de Strasbourg, la Ville de Kehl et nous sommes en discussion avec la Région Grand Est.

KaléidosCOOP réalisera ses travaux en utilisant des matériaux sains et respectueux de l'environnement. Dans un but d'efficacité énergétique, nous rechercherons des performances élevées pour les installations techniques et pour optimiser la conception bioclimatique des espaces.

La maîtrise d'ouvrage en direct par KaléidosCOOP nous permettra de co-construire les aménagements de nos différents espaces de travail partagés, de co-working, de lieu ressource et d'évènementiel en lien étroit avec l'ensemble de nos parties prenantes, dont les structures locales de l'emploi, de l'entrepreneuriat, de l'innovation sociale et les habitants du quartier. L'ensemble des espaces sera aménagé de sorte à favoriser la mutualisation des locaux et des charges.

AG
R
AB
CA
L
MD
G
C
C
ES
MM
ds



la Maison de
l'EMPLOI
Strasbourg

 **Cooproduction**

 **cress**
Chambre Régionale
de l'Économie Sociale
et Solidaire Grand Est

Nous allons également constituer d'ici la fin de l'année une SCIC, société coopérative d'intérêt collectif, qui permettra de valoriser l'engagement multi-partenarial autour de notre projet et d'intégrer dans notre gouvernance à la fois des collectivités françaises et allemandes, des entreprises et les futurs usagers du tiers-lieu.

C'est pourquoi nous sollicitons aujourd'hui l'Eurométropole de Strasbourg à double titre :

- pour rejoindre la SCIC KaléidosCOOP et participer ainsi à la gouvernance du projet. Le nombre de parts sociales pour intégrer le collège des territoires est de 100, ce qui représente un montant de 10 000 €,
- pour un co-investissement des travaux de second œuvre, à hauteur de 550 000 €, qui viendront en contrepartie du montant total de 3 050 000 €.

Nous restons à votre écoute concernant cette demande et nous tenons bien évidemment à la disposition de vos services tous les éléments relatifs à ce dossier.

Vous remerciant par avance pour votre engagement pour la réalisation de ce tiers-lieu transfrontalier, nous vous prions de recevoir, Monsieur le Président, nos respectueuses salutations.

Patrick Roger


Maison de l'emploi
de Strasbourg

Stéphane Bossuet

Cooproduction

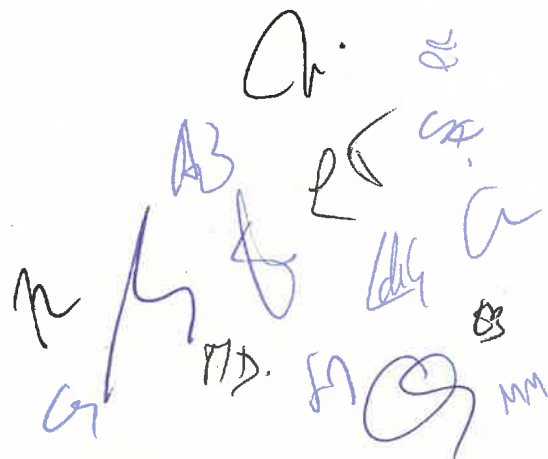
Emmanuelle Beyer

CRESS Grand Est



E. BEYER

AG





la Maison de
l'EMPLOI
Strasbourg

 **Cooproduction**

 **cress**
Chambre Régionale
de l'Économie Sociale
et Solidaire Grand Est

Monsieur le Maire de Strasbourg

1 parc de l'étoile

67000 Strasbourg

Strasbourg, le 25 juillet 2019

Objet : co-financement des travaux de second oeuvre de KaléidosCOOP et intégration dans la SCIC

Monsieur le Maire,

Le projet KaléidosCOOP, futur pôle transfrontalier de coopération économique, dont nos trois structures assurent le co-pilotage et le développement arrive à sa phase concrète de travaux dans l'objectif d'ouvrir ses portes au second semestre 2021 dans le quartier de la COOP.

Les 2800 m2 affectés à l'activité de KaléidosCOOP vont être acquis par Locusem et nous en serons locataires, c'est dans ce sens que nos trois structures ont signé en décembre 2018 un BEFA, bail en état futur d'achèvement, avec Locusem. Les travaux de gros œuvre devraient démarrer début de l'automne 2019 et le clos couvert nous sera livré en décembre 2020. KaléidosCOOP sera en effet maître d'ouvrage des travaux de second œuvre, qui comprennent les travaux d'aménagement des cloisons, de sanitaires, d'électricité ...

Le montant de ces travaux a été estimé à trois millions d'euros, comprenant également les coûts de l'assistance à maîtrise d'ouvrage et du maître d'œuvre. Ces travaux sont éligibles à un co-financement de 50 % du programme Interreg V Rhin supérieur. Nous avons mobilisé en contrepartie des fondations privées allemandes, l'Eurométropole de Strasbourg, la Ville de Kehl et nous sommes en discussion avec la Région Grand Est.

KaléidosCOOP réalisera ses travaux en utilisant des matériaux sains et respectueux de l'environnement. Dans un but d'efficacité énergétique, nous rechercherons des performances élevées pour les installations techniques et pour optimiser la conception bioclimatique des espaces.

La maîtrise d'ouvrage en direct par KaléidosCOOP nous permettra de co-construire les aménagements de nos différents espaces de travail partagés, de co-working, de lieu ressource et d'évènementiel en lien étroit avec l'ensemble de nos parties prenantes, dont les structures locales de l'emploi, de l'entrepreneuriat, de l'innovation sociale et les habitants du quartier. L'ensemble des espaces sera aménagé de sorte à favoriser la mutualisation des locaux et des charges.

Nous allons également constituer d'ici la fin de l'année une SCIC, société coopérative d'intérêt collectif, qui permettra de valoriser l'engagement multi-partenarial autour de notre projet et d'intégrer dans

Handwritten signatures and initials in blue ink:
CNC
AG
AB
R
B
MD
MM
H
G
S
C
E



la Maison de
l'EMPLOI
Strasbourg

 Cooproduction

 **cress**
Chambre Régionale
de l'Économie Sociale
et Solidaire Grand Est

notre gouvernance à la fois des collectivités françaises et allemandes, des entreprises et les futurs usagers du tiers-lieu.

C'est pourquoi nous sollicitons aujourd'hui la Ville de Strasbourg à double titre :

- pour rejoindre la SCIC KaléidosCOOP et participer ainsi à la gouvernance du projet. Le nombre de parts sociales pour intégrer le collège des territoires est de 100, ce qui représente un montant de 10 000 €,
- pour un co-investissement des travaux de second œuvre, à hauteur de 550 000 €, qui viendront en contrepartie du montant total de 3 050 000 €.

Nous restons à votre écoute concernant cette demande et nous tenons bien évidemment à la disposition de vos services tous les éléments relatifs à ce dossier.

Vous remerciant par avance pour votre engagement pour la réalisation de ce tiers-lieu transfrontalier, nous vous prions de recevoir, Monsieur le Maire, nos respectueuses salutations.

Patrick Roger

Maison de l'emploi

de Strasbourg

Stéphane Bossuet

Cooproduction

Emmanuelle Beyer

CRESS Grand Est

E. BEYER

Handwritten notes and initials in blue ink, including 'AG', 'AB', and 'G'.

-Vjg-

18.10.2019

ab 2.11.19

Frau
Regierungspräsidentin
Bärbel Schäfer
Regierungspräsidium Freiburg
Kaiser-Joseph-Straße 167
79083 Freiburg

Sehr geehrte Frau Regierungspräsidentin Schäfer,

nachdem ich – auch von Ihren Besuchen in Kehl – weiß, dass Ihnen die grenzüberschreitende Ausbildung von jungen Menschen besonders wichtig ist, möchte ich Sie gerne auf ein besonderes Interreg-Projekt aufmerksam machen, an dem sich die Stadt Kehl beteiligt.

KaléidosCOOP ist ein grenzüberschreitendes Zentrum für Zusammenarbeit in den Bereichen deutsch-französische Ausbildung, Beschäftigung, Unternehmertum sowie Sozial- und Solidarwirtschaft. Es entsteht im Straßburger Rheinhafenviertel (Quartier du Port du Rhin) unweit der dortigen Tramhaltestelle und nur wenige Gehminuten von der Europabrücke entfernt.

KaléidosCOOP entsteht inmitten eines Konversionsprojekts, das eng mit der deutsch-französischen Vergangenheit in unserem Grenzraum verbunden ist: Gegründet wurde die einstige COOP-Zentrale mit Bäckerei, Metzgerei, Weinabfüllanlage und Weinkeller, als Straßburg nach dem Krieg von 1870/71 deutsch war.

Auf einer Fläche von 2800 Quadratmetern entstehen hier Co-Working-Räume und modulare Veranstaltungsräume, die auch der Stadt Kehl zahlreiche und attraktive Möglichkeiten für die Aus- und Fortbildung von Mitarbeitenden bieten. Zum einen sieht die Stadt in einer Beteiligung bei KaléidosCOOP die Chance, französische Jugendliche für eine Ausbildung bei der Stadt Kehl zu gewinnen, zum andern aber auch unseren Auszubildenden die Möglichkeit zu bieten, beispielsweise in Tandem-Partnerschaften mit französischen Auszubildenden ihre sprachlichen und interkulturellen Kompetenzen zu verbessern.

Darüber hinaus sollen bei KaléidosCOOP auch Deutschkurse nach neuen Lehrmethoden stattfinden, um bereits Berufstätige für den deutschen Arbeitsmarkt zu qualifizieren. Wir als Stadt stellen uns vor, dass KaléidosCOOP unsere Chancen verbessern könnte, beispielsweise in den technischen Bereichen qualifizierte Mitarbeitende zu finden.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "AG", "AB", "G", "H", "I", "J", "K", "L", "M", "N", "O", "P", "Q", "R", "S", "T", "U", "V", "W", "X", "Y", "Z".

Die Co-Working-Räume bieten der Stadt Möglichkeiten – Stichwort: **agiles Arbeiten** – interdisziplinären (oder produktbereichübergreifenden) Gruppen von Mitarbeitenden temporär außerhalb des Rathauses ein anregendes Arbeitsumfeld zu geben.

Von 2021 an sollen sich hier täglich rund 200 Mitarbeitende aus deutschen und französischen Firmen und Strukturen begegnen. Dieses grenzüberschreitende wirtschaftliche Zentrum wird das erste seiner Art in Europa sein und den Oberrhein als Vorreiter der grenzüberschreitenden Zusammenarbeit weiter positiv hervorheben. Bereits heute sind die KaléidosCOOP-Partner im Oberrheingebiet gut vernetzt und möchten Ihre Beziehungen zur Wirtschaftsregion Ortenau und ähnlichen Zentren in Karlsruhe, Freiburg und Basel ausbauen und ein formelles Netzwerk gründen.

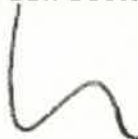
KaléidosCOOP wurde von der Maison de l'Emploi de Strasbourg, CRESS und Cooproduction initiiert, die Stadt Straßburg und die Eurométropole finanzieren jeweils 500 000 Euro des insgesamt drei Millionen Euro umfassenden Projektvolumens. Die Stadt Kehl hat eine Mitfinanzierung in Höhe von insgesamt 25 000 Euro zugesagt und wird sich auch in der Betreibergesellschaft beteiligen, welche die Form einer Kooperative haben soll. Die Vertretung der Stadt in dieser Kooperative werde ich persönlich übernehmen. Außerdem bemüht sich unsere Wirtschaftsförderung darum, auch Kehler Unternehmer zu einer Beteiligung an KaléidosCOOP zu motivieren.

KaléidosCOOP ist, wie Sie merken, ein Projekt, das uns in Kehl wichtig ist und mir persönlich am Herzen liegt. Die Realisierung hängt jedoch wesentlich davon ab, dass KaléidosCOOP über das Interreg-Programm gefördert wird. Deshalb wäre ich Ihnen sehr verbunden, wenn Sie unser Projekt im Begleitausschuss wohlwollend unterstützen könnten.

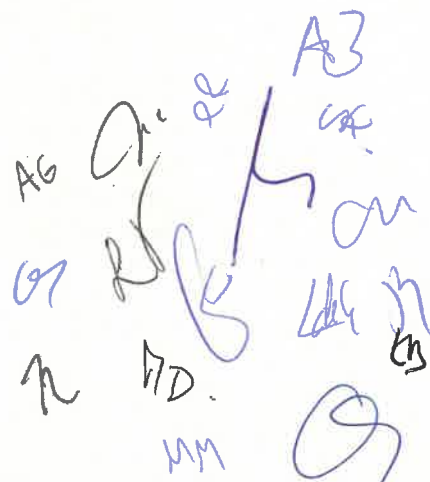
Für Rückfragen stehe ich Ihnen und stehen Ihnen natürlich auch die französischen Projektträger und –partner jederzeit sehr gerne zur Verfügung.

Herzlichen Dank bereits im Voraus für Ihre Bereitschaft, sich mit KaléidosCOOP zu befassen.

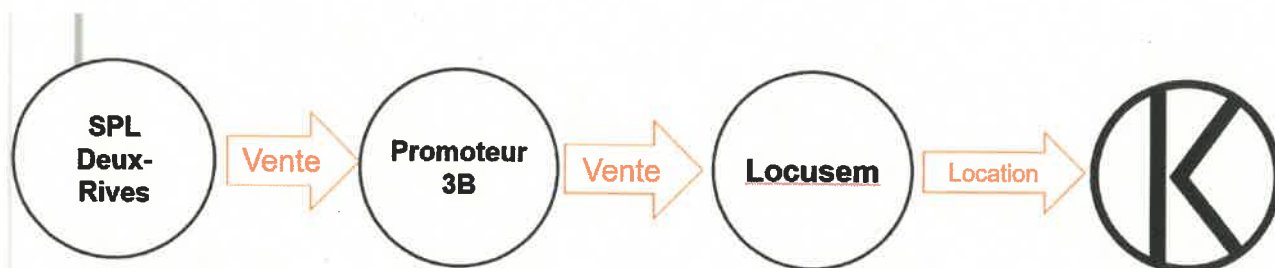
Mit den besten Grüßen aus Kehl



Toni Vetrano



ANNEXE 3 - Le montage immobilier



La **SPL Deux-Rives**, société publique locale, est propriétaire du site Coop. Elle a été créée en 2014 à l'initiative de ses deux collectivités actionnaires, la Ville et l'Eurométropole de Strasbourg pour piloter le projet urbain de la zone d'aménagement concerté des Deux Rives (Quartiers Citadelle, Starlette, Coop, Port & Rives du Rhin)

La SPL a sélectionné début 2018, à l'issue d'un appel d'offres **un promoteur local, 3B**, pour réaliser la réhabilitation des 10 000 m² des bâtiments de l'ancienne administration et de l'ancienne boulangerie, dont les 2800 m² affectés à KaléidosCOOP.

LOCUSEM est une société d'économie mixte portée par l'Eurométropole de Strasbourg, la Ville de Strasbourg et ses partenaires : Caisse des Dépôts, Banque Fédérative du Crédit Mutuel, Caisse d'Épargne, Banque Populaire, Crédit Coopératif, CUS Habitat et Habitation Moderne.

LOCUSEM est un outil de développement économique qui s'investit prioritairement dans les champs de l'économie sociale et solidaire et des initiatives économiques dans les quartiers, pour promouvoir un territoire solidaire offrant plus d'emplois.

LOCUSEM s'est engagée à acquérir les 2800 m² des futurs locaux de KaléidosCOOP dans le cadre d'une VEFA, vente en état futur d'achèvement.

KaléidosCOOP, via les trois co-pilotes, s'est engagé à louer les locaux à LOCUSEM dans le cadre d'un BEFA.

LOCUSEM livrera les locaux en clos couvert en décembre 2020.

KaléidosCOOP assurera la maîtrise d'ouvrage des travaux de second œuvre et sera accompagné par un maître d'œuvre dès 2020 pour organiser les travaux à exécuter courant du 1^{er} semestre 2021.

AG
AB
FD
MH
ES
MH

