

DELIBERATION

du Conseil d'administration de l'Université du Mans

Séance du 25 janvier 2024

**II. DELIBERATIONS, INFORMATIONS ET DEBATS D'ORIENTATION
GENERAL**

2.4– Thématiques transverses

2.4.1 Modification de la délibération n°2022-29-09-074 portant sur le bail commercial en état futur d'achèvement sous conditions suspensives, conclu avec la société Acoustinov dans le cadre du Technocampus acoustique et matière, et son avenant.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION,

- VU** *le code de l'Éducation et notamment son Art. L.712-3 ;*
VU *les statuts de l'Université du Mans approuvés par le Conseil d'Administration réuni en séance le 12 octobre 2017 ;*
VU *la délibération n°2022-29-09-074 du Conseil d'Administration de l'Université du Mans.*

APRES EN AVOIR DELIBERE,

- **Approuve avec 0 abstentions, 23 voix pour et 0 voix contre, la modification de la délibération n°2022-29-09-074 portant sur le bail commercial en état futur d'achèvement sous conditions suspensives, conclu avec la société Acoustinov dans le cadre du Technocampus acoustique et matière, et son avenant.**

Le Mans, le 26 janvier 2024

Le Président de l'Université du Mans

Pascal LEROUX

Nombre de membres en exercice lors de cette séance : 35

**AVENANT N°1
AU BAIL COMMERCIAL EN ETAT FUTUR D'ACHEVEMENT**

ENTRE LES SOUSSIGNEES :

ACOUSTINOV, société par actions simplifiée, au capital de 2 000 000 euros dont le siège social est à Nantes (44000), 7 rue du Général de Bollardière, immatriculée au Registre de Commerce et des Sociétés de Nantes sous le n° 843 977 885, dûment représentée par la SEM Régionale des Pays de la Loire, en sa qualité de présidente de la société, elle-même représentée par Monsieur Stéphane MEURIC, Directeur général,

Ci-après dénommée le « **Bailleur** »
D'UNE PART,

ET :

Université du Mans, Établissement à caractère scientifique, culturel et professionnel, dont le siège se situe Avenue Olivier Messiaen 72085 Le Mans Cedex 9, ayant le n° SIRET 197 209 166 00010, de code NAF 85.42Z, dûment représentée par Monsieur Pascal LEROUX, en sa qualité de Président

Ci-après dénommé le « **Preneur** »
D'AUTRE PART.

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

IL EST PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIIT :

1. Les Parties ont conclu un bail en l'état futur d'achèvement (ci-après le « **Bail** ») sous conditions suspensives les 30 juin et 5 juillet 2021.
2. Le Bail est entré en vigueur le 30 septembre 2021 suite à la levée des Conditions Suspensives.
3. Le Preneur a pris possession des Locaux Loués selon le calendrier des mises à disposition suivant :
 - Halle Surfaces et Matières : 18 juillet 2022.
Cette date définit la **Date de Prise d'Effet de la Durée du Bail**.
 - Halle Contrôle et Qualité et Halle Vibroacoustique : 13 février 2023
 - Bureaux privatifs : 2 octobre 2023

IL EST PASSE A L'AVENANT, OBJET DES PRESENTES :

I. L'article 1 « Entrée en vigueur » devient :

L'entrée en vigueur du Bail est intervenue le 30 septembre 2021 : Date d'Entrée en Vigueur du Bail.

II. L'article 3.2 « Date de mise à disposition des Locaux Loués » devient :

Contrairement aux dispositions du Bail, Les Locaux Loués n'ont pas fait l'objet de mises à disposition en deux tranches mais de mises à disposition en trois tranches.

Le Preneur a pris possession des Locaux Loués selon le calendrier des mises à disposition suivant :

- Halle Surfaces et Matières : 18 juillet 2022.
Cette date définit la **Date de Prise d'Effet de la Durée du Bail**.
- Halle Contrôle et Qualité et Halle Vibroacoustique : 13 février 2023
- Bureaux privatifs : 2 octobre 2023

III. L'Article 3.3 « Procédure de mise à disposition des Locaux Loués » et l'Article 4 « Régularisation du Bail à la date de mise à disposition des Locaux Loués » sont supprimés. En conséquence, les articles subséquents du Bail sont renumérotés.

Les articles non visés par le présent avenant demeurent inchangés.

IV. L'article 4.1 (précédemment article 5.1) devient :

Le Bailleur donne à bail au Preneur les Locaux Loués décrits comme suit :

- Halle Vibroacoustique : 332 m² SU
- Halle Contrôle et Qualité : 349 m² SU
- Halle Surfaces et Matières : 285 m² SU
- Bureaux privatifs dans l'Immeuble Tertiaire : 178,70 m²

Le Preneur bénéficie également :

- de l'ensemble des espaces tertiaires partagés et des locaux techniques localisés dans l'Immeuble Tertiaire,
- des voies de circulations, aires de stationnement, aménagements paysagers, clôtures, portails, éclairage extérieur.

Les plans de l'Immeuble Tertiaire figurent en annexe.

V. A l'article 6 (précédemment article 7), le premier paragraphe « Durée » devient :

*Le Bail est consenti et accepté pour une durée de dix (10) années entières et consécutives qui ont commencé à courir à la mise à disposition de la Halle Surfaces et Matières (la « **Date de Prise d'Effet de la Durée du Bail** »).*

VI. L'article 7.1 « Loyer » (précédemment article 8.1) devient :

A compter de la Mise à Disposition des Bureaux Privatifs, le Preneur sera redevable d'un loyer annuel HC/HT (« Loyer Plein ») de 132 796,48 €, décomposé comme suit :

- Surfaces privatives
 - 966 m² de Halles, au prix de 100 €/m² SU HC-HT
 - 178,70 m² de bureaux privatifs au prix de 134 €/m² SU HC-HT

- Surfaces communes :

28,40% des 643,90 m² de surfaces communes, au prorata des surfaces privatives de l'Immeuble Tertiaire, au prix de 67 €/m² SU HC-HT

VII. A l'article 7.3 (précédemment article 8.3) « Modalités de règlement du loyer et accessoires », le deuxième paragraphe est supprimé et le troisième paragraphe devient :

Le premier paiement du Loyer Plein intervient à la date de Mise à Disposition des Bureaux Privatifs et sera calculé prorata temporis pour la période courant de la date de Mise à Disposition des Bureaux Privatifs jusqu'au terme du trimestre civil en cours.

VIII. A l'article 7.4 « Indexation » (précédemment article 8.4), les deux premiers paragraphes sont modifiés comme suit :

Le loyer sera indexé et réajusté automatiquement et de plein droit, chaque année, à la date anniversaire de Mise à Disposition des Bureaux Privatifs, sans l'accomplissement d'aucune formalité, proportionnellement aux variations de l'Indice des Loyers d'Activités Tertiaires (ILAT) publié par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques (INSEE).

Pour la première indexation du loyer, l'indice de base est le dernier indice publié à la Date de la Mise à Disposition des Bureaux Privatifs, à savoir l'indice ILAT du 2^e trimestre 2023 (paru en septembre 2023). L'indice de comparaison sera celui du même trimestre calendaire de l'année suivante. Pour les indexations subséquentes, l'indice de base sera le précédent indice de comparaison et l'indice de comparaison, celui du même trimestre de l'année suivante.

IX. A l'article 7.6 « Garanties d'exécution des obligations du Preneur » (précédemment article 8.6), le premier paragraphe est modifié comme suit :

A la date de Mise à Disposition des Bureaux Privatifs, le Preneur verse au Bailleur, qui le reconnaît et en donne quittance, une somme correspondant à un mois du montant du Loyer hors taxes et hors charges, à titre de dépôt de garantie. Cette somme est affectée à titre de nantissement au profit du Bailleur, en garantie de l'exécution par le Preneur de l'ensemble des obligations lui incombant, tant en vertu de la loi qu'en vertu du présent Bail.

X. IL EST ANNEXE AU PRESENT AVENANT :

- les relevés de surface géomètre de l'Immeuble Tertiaire
- les plans géomètre de l'Immeuble Tertiaire
- les résultats des essais acoustiques
- l'annexe de répartition des charges (actualisation)
- les PV de mise à disposition

XI. Prise d'effet du présent avenant

Le présent avenant prend effet à la date de mise à disposition des Bureaux privatifs soit à la date du 2 octobre 2023.

Le Bailleur

Le Preneur

ANNEXE - RELEVES DE SURFACE IMMEUBLE TERTIAIRE

	Entité	Localisation étage	Preneur	Loyer au m²	Affectation	Surfaces suite mesurage
A	INTERFACE					256,98
A.1	Accueil					156,51
A.1.1	Hall d'accueil	RDC	Tous	67	Communs	64,22
A.1.2	espace d'accueil	RDC	Tous	67	Communs	20,10
A.1.3	espace détente	RDC	Tous	67	Communs	41,77
	SAS Entrée	RDC	Tous	67	Communs	5,56
	Espace repas disponible RDC	RDC	Tous	67	Communs	24,86
A.2	Salles de réunion mutualisées					100,47
A.2.1	Salle 50 places modulable	RDC	Tous	67	Communs	86,41
A.2.2	Salle 8/10 places	RDC	Tous	67	Communs	14,06
B	Locaux TERTIAIRE PRIVATIFS					875,55
B.1	espace tertiaires non affectés					205,20
B.1.1	Bureau 1 poste	R+1	Preneurs X	134	Bureaux	17,05
B.1.1	Open space Sud	R+1	Preneurs X	134	Bureaux	86,69
B.1.1	Open space Nord	R+1	Preneurs X	134	Bureaux	101,46
B.2	Bureau ID4Mobility					75,55
B.2.1	bureau + réunion	RDC	ID4CAR	134	Bureaux	17,49
B.2.2	open space	RDC	ID4CAR	134	Bureaux	58,06
B.3	Bureaux Surfaces et matière					151,72
B.3.1	bureau 1 poste	R+1	Univ.	134	Bureaux	17,10
B.3.2	bureau 1 poste	R+1	Univ.	134	Bureaux	12,94
B.3.3	bureau 1 poste	R+1	Univ.	134	Bureaux	11,64
B.3.4	bureau 2 postes	R+1	Univ.	134	Bureaux	19,66
B.3.5	bureau 2 postes	R+1	Univ.	134	Bureaux	18,51
B.3.6	bureau 2 postes	R+1	Univ.	134	Bureaux	17,39
B.3.7	bureau 2 postes	R+1	Univ.	134	Bureaux	16,66
B.3.8	local échantillon Valéo	R+1	Univ.	134	Bureaux	11,99
	Circulations privatives affectées au secteur	R+1	Univ.	134	Bureaux	25,83
B.4	Direction contrôle qualité					26,98
B.4.1	Bureau	R+1	Univ.	134	Bureaux	13,57
B.4.2	Bureau	R+1	Univ.	134	Bureaux	10,90
	Circulations privatives affectées au secteur	R+1	Univ.	134	Bureaux	2,51
B.5	Salle de calcul numérisation et simulation					86,18
B.5.1	Calcul numer.simul.Open space	RDC	CTTM	134	Bureaux	45,80
B.5.2	Calcul numér.simul.Bureau	RDC	CTTM	134	Bureaux	14,35
B.5.3	Calcul numér.simul.Réception / réunion	RDC	CTTM	134	Bureaux	18,99
	Circulations privatives affectées au secteur	RDC	CTTM	134	Bureaux	7,04
B.6	Direction gestion					11,77
B.6.1	Bureau gestionnaire	RDC	Acoustinov	134	Bureaux	11,77
B.7	Bureau IRT JV					71,67
B.7.1	openspace	R+1	IRT	134	Bureaux	55,90
B.7.2	salle de réunion	R+1	IRT	134	Bureaux	15,77
	Circulations					246,48
	Circulations communes RDC		Tous	67	Communs	115,84
	Circulations communes étage		Tous	67	Communs	73,63
	Circulations communes niveau 1 (non affecté)	R+1	Tous	67	Communs	57,01
K	locaux annexes					95,97
K.1	Locaux Entretien					8,21
K.1.2	local entretien principal		Tous	67	Communs	8,21
K.1.3	local entretien ???		Tous	67	Communs	
K.2	sanitaires - vestiaires					57,53
K.2.1	vestiaires douche (homme+femme)		Tous	67	Communs	21,33
K.2.2	sanitaires tertiaires RdC		Tous	67	Communs	19,50
K.2.3	Sanitaires étage		Tous	67	Communs	16,70
K.3	Logistique					30,23
K.3.1	locaux de stockage mobilier		Tous	67	Communs	19,35
K.3.3	Local déchets		Tous	67	Communs	10,88
I	locaux techniques					44,43
I.1	Locaux serveurs					44,43
I.1.1	serveurs		Tous	67	Communs	44,43
I.1.2	Local électricité		Tous	0	Locaux techniques	

1272,93

Département de la Sarthe (72)

Commune du **MANS**

ACOUSTINOV

19 Rue Thaulés de Milet

Parcelle cadastrale NO n°1561

Relatif de surface RDC

Prénoms	Désignation de la modification	Date	Responsable
ACOUSTINOV	Relatif de surface RDC	28/07/23	DOREY Aurélien

LEGENDE
Relatif de surface relatif au plan 1561
Relatif de surface
Relatif de surface

Alder
Plan de référence relatif. Avec référence à la date relative.
Les coordonnées sont relatives au système Lambert 93 (L93).
Les limites sont approximatives, et n'ont pas été vérifiées d'une manière indépendante.
Plan de référence relatif pour l'entreprise S&S (MANS - Plan RDC - 1561)

	Échelle: 1/100
	Date: 28/07/23
	Plan: 280103

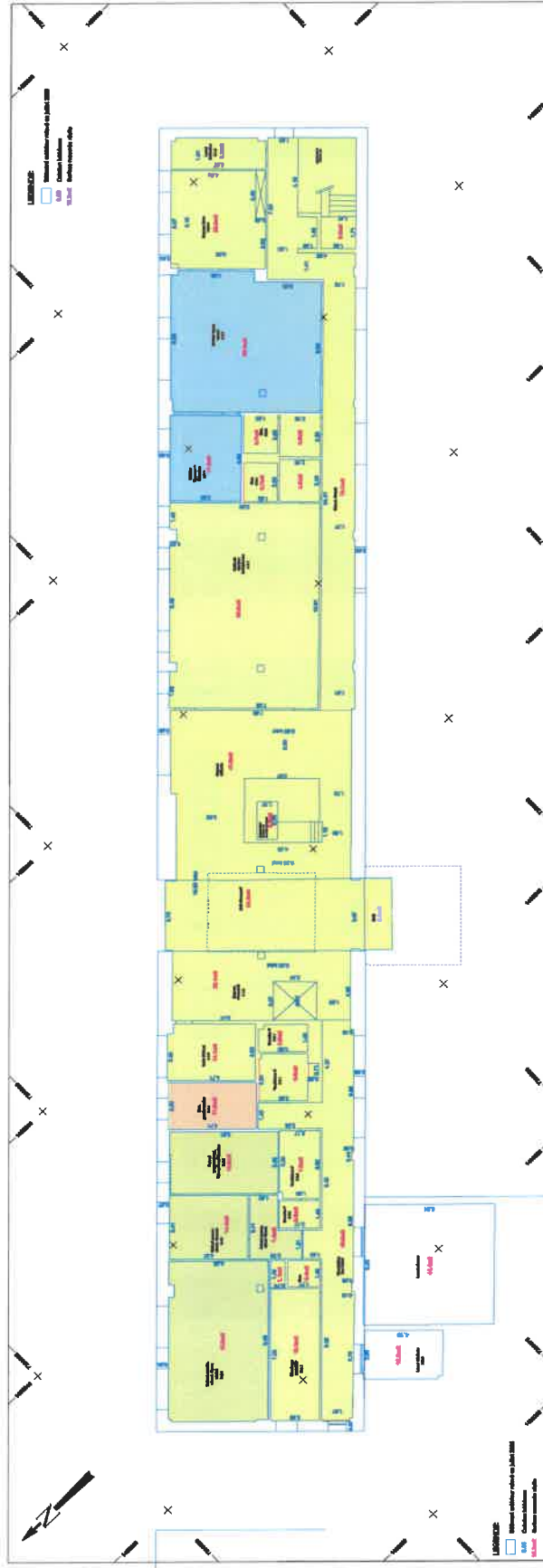
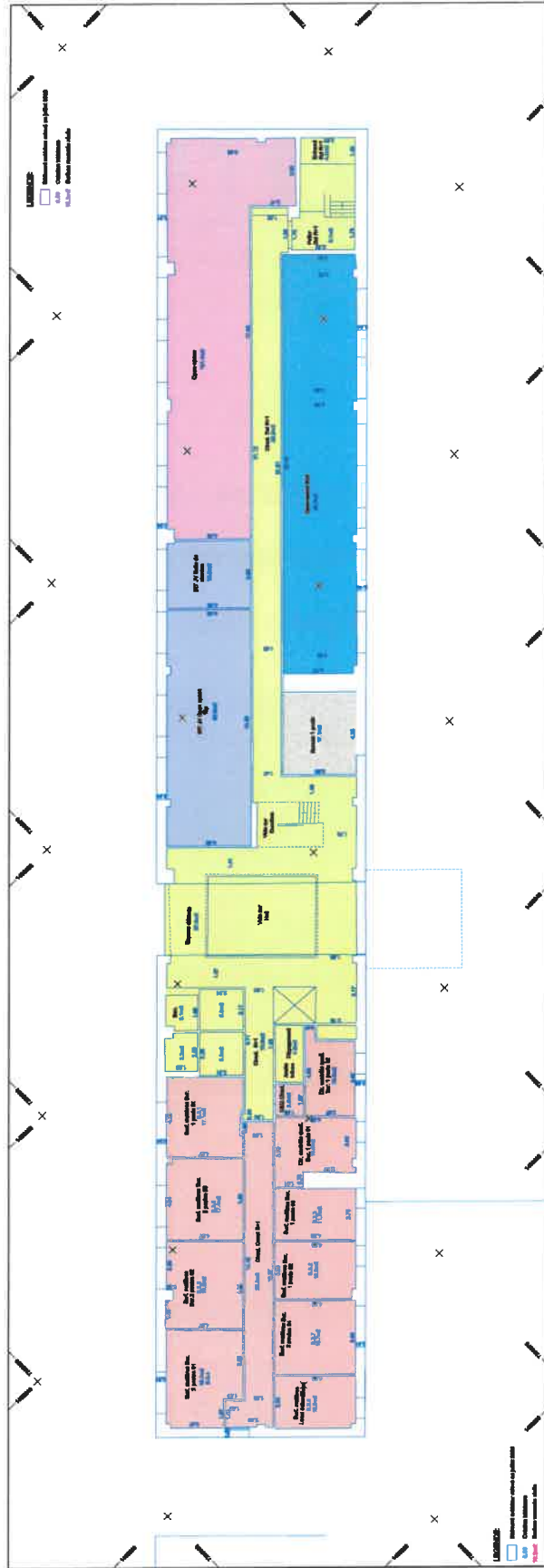


TABLE 2. *Continued*



ACOUSTIBEL

BUREAU D'ÉTUDES EN ACOUSTIQUE

Études - Audits - Conseils

CONSTRUCTION DU TECHNOCAMPUS ACOUSTIQUE DU MANS (72)

Mesures de réception acoustiques – Partie 2

Bâtiment PEHT



Maître d'ouvrage : SAS ACOUSTINOV

Maître d'œuvre : ARCHITECTES ROCHETEAU – SAILLARD

Chavagne, le 18 septembre 2023

Léna BEUGNET,

Agence de ROUEN

114 rue du Moulin à vent
76760 YERVILLE
02.35.16.68.44
rouen@acoustibel.fr

Agence de RENNES et siège social

22 rue de Turgé
35310 CHAVAGNE
02.99.64.30.28
rennes@acoustibel.fr
www.acoustibel.fr

Agence de CONCARNEAU

9, allée de Pen Avel
29900 CONCARNEAU
09.62.12.33.92
pc@acoustibel.fr

SOMMAIRE

I - INTRODUCTION	3
II – DEFINITION DES GRANDEURS UTILISEES DANS LE RAPPORT	4
III – OBJECTIFS ACOUSTIQUES	5
3.1. ACOUSTIQUE INTERNE	5
3.2. ISOLEMENTS AUX BRUITS AERIENS	5
3.3. ISOLEMENTS AUX BRUITS D'IMPACTS	6
3.4. BRUITS D'EQUIPEMENT	6
IV – RESULTATS DE MESURES	7
4.1. LOCALISATION DES MESURES	7
4.2. MESURES DE TEMPS DE REVERBERATION	9
4.3. MESURES D'ISOLEMENTS AUX BRUITS AERIENS	10
4.3.1. RESULTATS DE MESURES	10
4.3.2. MISE EN ŒUVRE DES BLOCS-PORTES	12
4.4. MESURES D'ISOLEMENTS AUX BRUITS D'IMPACTS	14
4.5. BRUITS D'EQUIPEMENTS	14
V - SYNTHESE	16

I - INTRODUCTION

Les présentes mesures interviennent à l'issue des travaux de construction du Technocampus acoustique du MANS (72). Cette deuxième série de mesures concerne le bâtiment PEHT.

Les mesures de réception acoustiques ont pour objet de vérifier que les qualités acoustiques du bâtiment respectent bien les critères définis par le programme et l'étude acoustique.

Le présent rapport consigne les résultats des mesures de réception et les compare aux objectifs fixés lors des phases d'études.

II – DEFINITION DES GRANDEURS UTILISEES DANS LE RAPPORT

Isolement par rapport à un bruit rose – DnTA : un isolement normalisé vis-à-vis d'un bruit rose est le DnTA. Il correspond à la différence entre une émission normalisée et le niveau résultant dans le local de réception, corrigé des temps de réverbération de ce dernier. Il est exprimé en dB. Plus la valeur est élevée, meilleur est l'isolement.

⇒ $DnTA = Dn \text{ (isolement brut)} + 10 \log (T/T_0)$ où $T_0 = 0,5 \text{ sec.}$

Isolement par rapport à un bruit routier – DnTA,tr : un isolement normalisé vis-à-vis d'un bruit routier est le DnTA,tr. Il correspond à la différence entre une émission normalisée de bruit routier et le niveau résultant dans le local de réception, corrigé des temps de réverbération de ce dernier. Il est exprimé en dB. Plus la valeur est élevée, meilleur est l'isolement.

⇒ $DnTA,tr = Dn,tr \text{ (isolement brut)} + 10 \log (T/T_0)$ où $T_0 = 0,5 \text{ sec.}$

Indice d'affaiblissement – Rw (C, Ctr) : performances intrinsèques d'un matériau en matière d'isolement, mesurées en laboratoire. A ne pas confondre avec *l'isolement*, qui est mesuré sur site et dépend de nombreux paramètres. Il existe plusieurs indices selon que la performance est mesurée vis-à-vis d'un bruit rose (même richesse de toutes les bandes de fréquences) ou d'un bruit route (prépondérance des basses fréquences).

Les PV de mesures indiquent les éléments suivants : le Rw affecté de deux termes correctifs C et Ctr négatifs tels que :

- ❖ $RA = Rw + C$ correspond à l'indice d'affaiblissement par rapport à un bruit rose
- ❖ $RA,tr = Rw + Ctr$ correspond à l'indice d'affaiblissement par rapport à un bruit route (il correspond également au Rroute que l'on trouve dans certaines documentations)

Le RA,tr est plus faible que le RA. Il convient donc de faire attention aux indices employés dans la suite du rapport.

Isolements aux bruits d'impacts – L'nTw : l'isolement aux bruits d'impact est matérialisé par le niveau de réception à des chocs normalisés. Il s'agit du L'nTw qui s'exprime en dB. Plus la valeur est faible, meilleur est l'isolement.

Temps de réverbération : les caractéristiques d'acoustique interne d'un volume s'expriment, entre autres, en termes de temps de réverbération. Le temps de réverbération (T_r) d'un local représente, par une mesure acoustique normalisée, la durée exprimée en secondes correspondant à une chute de niveau sonore de 60 dB après la production d'une émission sonore. Un volume est d'autant plus feutré que les temps de réverbération sont faibles. A l'inverse, il est d'autant plus réverbérant que les temps de réverbération sont élevés.

Coefficient d'absorption : α_w . Il est compris entre 0 et 1 et caractérise les propriétés plus ou moins absorbantes d'un matériau. Plus α_w est proche de 1, plus un matériau est absorbant.

Aire d'absorption équivalente : $AAE = \sum (S \times \alpha_w)$ (somme des surfaces des matériaux absorbants multipliées par leur coefficient d'absorption moyen).

Bruits d'équipements : LnAT. Niveaux sonores générés dans les locaux par des équipements techniques (traitement d'air, climatisation, ...). Il est exprimé en dB(A).

III – OBJECTIFS ACOUSTIQUES

3.1. Acoustique interne

Nous avons retenu les objectifs suivants :

Locaux	Objectif
Bureaux individuels	$T_r^* \leq 0,7 \text{ sec}$
Bureaux collectifs	$T_r \leq 0,6 \text{ sec}$
Salles de réunion/salle de formation	$0,6 \text{ sec} < T_r \leq 0,8 \text{ sec}$
Circulations	$AAE^{**} > 0,75 \times S_{sol}$

* T_r : moyenne arithmétique des temps de réverbération des bandes de fréquences 500, 1000 et 2000 Hz.

**AAE : Aire d’Absorption Equivalente : $AAE = \sum S \times \alpha_w$

Cas du hall : la norme NF S 31 080 ne fixe pas d’objectif d’acoustique interne. Pour assurer un certain confort au vu du volume et de la double hauteur, nous proposons de rechercher l’objectif suivant : $T_r \leq 0,15 V^{1/3} \leq 1,3 \text{ sec}$.

3.2. Isolements aux bruits aériens

Nous avons fixé les objectifs suivants :

Locaux	Objectif
Bureaux individuels vis-à-vis des autres locaux, y compris la circulation	$DnTA \geq 40 \text{ dB}$
Bureaux collectifs vis-à-vis des autres locaux, y compris la circulation	$DnTA \geq 40 \text{ dB}$
Salles de réunion et salle de formation vis-à-vis des autres locaux, y compris la circulation	$DnTA \geq 45 \text{ dB}$

Cas des salles de réunion RDC : les deux salles de réunion du RDC sont séparées par une cloison mobile afin d’avoir la possibilité d’avoir une unique grande salle. Du fait du manque d’étanchéité, de la limite poids/facilité d’ouverture/coût, l’objectif d’isolement fixé à 45 dB nous semble difficilement atteignable. Nous proposons donc de limiter l’objectif à $DnTA \geq 40 \text{ dB}$.

3.3. Isolements aux bruits d'impacts

Nous avons retenu les objectifs suivants :

Locaux	Objectif
Bureaux individuels vis-à-vis de tout autre local	$L'nTw \leq 60 \text{ dB}$
Bureaux collectifs vis-à-vis de tout autre local	
Salles de réunion/salle de formation vis-à-vis de tout autre local	
Circulations	

3.4. Bruits d'équipement

Nous avons fixé les objectifs suivants :

Locaux	Objectif
Bureaux individuels	$L_p \leq \text{NR } 33$
Bureaux collectifs	
Salles de réunion/salle de formation	
Circulations	

La valeur NR 33 correspond à une valeur de $L_{nAT} \approx 42 \text{ dB(A)}$. Compte tenu de l'ambiance calme des bureaux, nous proposons de rechercher un objectif de $L_{nAT} \leq 38 \text{ dB(A)}$.

IV – RESULTATS DE MESURES

Une deuxième campagne de mesures de réception a été effectuée le 13 septembre 2023.

Le matériel utilisé pendant la campagne de mesures est le suivant :

Matériel	Marque	Type	Nombre
Sonomètre	Bruel & Kjaer	2250	1
Source sonore	Norsonic	Génératrice de bruit rose	1
Machine à chocs	Bruel & Kjaer	Génératrice de bruit de chocs	1

Les mesures sont réalisées conformément à la norme NFS 31 057.

Les isoléments aux bruits aériens sont mesurés à l'aide d'une source génératrice de bruit rose (même énergie dans toutes les bandes de fréquences). Les niveaux sonores sont mesurés, par bandes de fréquences, dans le local d'émission et dans le local de réception.

Les niveaux sonores de réception dépendent, entre autres, des caractéristiques internes du local de réception ; plus ce dernier est réverbérant, plus les niveaux de réception sont élevés, ce qui diminue les isoléments.

Les isoléments énoncés dans la réglementation sont des isoléments normalisés pour des locaux de réception dont les temps de réverbération sont égaux à 0,5 sec. Les locaux de réception ont donc fait l'objet de mesures des temps de réverbération afin de corriger les isoléments mesurés qui sont des isoléments bruts.

Isolément Normalisé = isolément brut + $10 \log (T/T_0)$ avec $T_0 = 0,5 \text{ s}$

Isoléments aux bruits d'impacts : les impacts sont générés par une machine à chocs génératrice de chocs normalisés. Seuls les niveaux de réception sont mesurés par bandes de fréquences et corrigés des valeurs des temps de réverbération.

Niveau de réception normalisé = niveau sonore brut + $10 \log (T/T_0)$ avec $T_0 = 0,5 \text{ s}$

Les codes de mesurage fixent une tolérance de $\pm 3 \text{ dB}$ sur les résultats.

4.1. Localisation des mesures

Les locaux dans lesquels des mesures ont été effectuées sont repérés sur les extraits de plans ci-dessous.

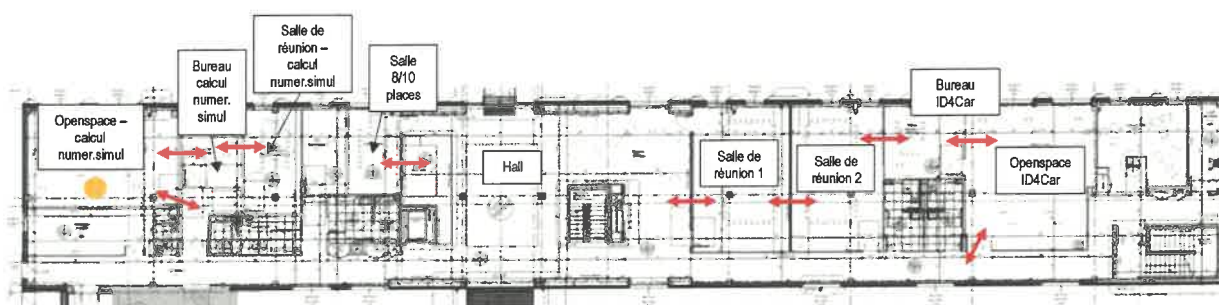


Figure 1 : Mesures acoustiques réalisées - RDC

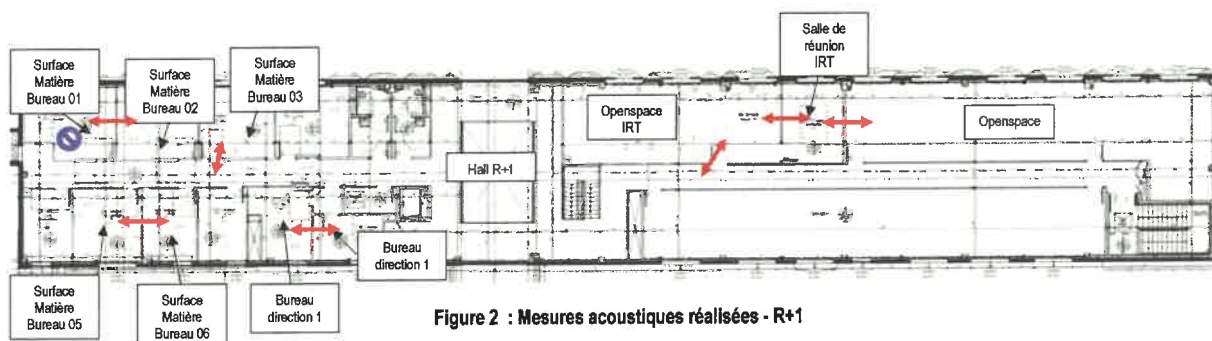


Figure 2 : Mesures acoustiques réalisées - R+1

Légende :

- ↔ Mesures d'isolement aux bruits aériens
- Mesures d'isolement aux bruits aériens entre locaux superposés
- ⊗ Mesures d'isolement aux bruits d'impacts

4.2. Mesures de temps de réverbération

Les résultats de mesures sont reportés dans les tableaux suivants :

Openspace ID Car – $T_r \leq 0,6$ sec						
f (Hz)	125	250	500	1k	2k	4k
T_r (sec)	0,7	0,9	0,8	0,6	0,6	0,5
T_r moyen = 0,6 sec - Conforme						

Les résultats de mesures sont conformes à l'objectif recherché.

Bureau ID Car – $T_r \leq 0,7$ sec						
f (Hz)	125	250	500	1k	2k	4k
T_r (sec)	0,5	0,9	0,8	0,5	0,6	0,6
T_r moyen = 0,6 sec - Conforme						

Les résultats de mesures sont conformes à l'objectif recherché.

Salle de réunion – $T_r \leq 0,8$ sec						
f (Hz)	125	250	500	1k	2k	4k
T_r (sec)	0,5	0,7	0,8	0,7	0,7	0,8
T_r moyen = 0,7 sec - Conforme						

Les résultats de mesures sont conformes à l'objectif recherché.

Hall – $T_r \leq 1,3$ sec						
f (Hz)	125	250	500	1k	2k	4k
T_r (sec)	0,7	0,5	0,6	0,6	0,8	1,1
T_r moyen = 0,6 sec - Conforme						

Les résultats de mesures sont conformes à l'objectif recherché.

Openspace calcul numérique et simulation – $T_r \leq 0,8$ sec						
f (Hz)	125	250	500	1k	2k	4k
T_r (sec)	0,7	0,7	0,7	0,7	0,7	0,7
T_r moyen = 0,7 sec - Conforme						

Les résultats de mesures sont conformes à l'objectif recherché.

Openspace calcul numérique et simulation – $T_r \leq 0,8$ sec						
f (Hz)	125	250	500	1k	2k	4k
T_r (sec)	0,7	0,7	0,7	0,7	0,7	0,7
T_r moyen = 0,7 sec - Conforme						

Les résultats de mesures sont conformes à l'objectif recherché.

Openspace IRT – $T_r \leq 0,6$ sec						
f (Hz)	125	250	500	1k	2k	4k
T_r (sec)	0,5	0,4	0,6	0,7	0,6	0,5

T_r moyen = 0,6 sec - Conforme

Les résultats de mesures sont conformes à l'objectif recherché.

Analyse des résultats :

Nous pouvons constater que l'ensemble des résultats de mesures est conforme aux objectifs fixés dans la notice acoustique. Les traitements complémentaires prévues dans la notice acoustique ont bien été réalisés.



Figure 3 : Openspace ID Car

4.3. Mesures d'isollements aux bruits aériens

4.3.1. Résultats de mesures

Les résultats des mesures d'isollements aux bruits aériens sont reportés dans les tableaux ci-après.

Isolements verticaux :

Emission	Réception	Valeur mesurée	Objectif acoustique	Conformité
Openspace Calcul numérique et simulation	Surface et matières – bureau 2 poste 01	51	40	C

Légende :

C : conforme

CT : conforme dans la tolérance de mesure de ± 3 dB

NC : non conforme

Analyse des mesures : la mesure réalisée est conforme aux objectifs acoustiques fixés en phase étude.

Isolements horizontaux :

Emission	Réception	Commentaire	Valeur mesurée	Objectif acoustique	Conformité
ID4 Car bureau + réunion	ID4 Car Openspace	Porte de communication	44	40	C
Circulation	ID4 Car Openspace	Porte de communication	41	40	C
Salle de réunion	ID4 Car Bureau		52	45	C
Salle de réunion	Salle de réunion	Cloison mobile	21	40	NC
Hall / circulation	Salle de réunion	Porte de communication	37	43	NC
Bureau Calcul num	Salle de réunion Calcul num		44	45	CT
Circulation	Openspace Calcul numérique	Porte de communication	41	40	C
Salle 8/10 places	Accueil	Porte de communication	36	40	NC
Bureau surface et matières 02	Bureau surface et matières 01		45	40	C
Bureau surface et matières 05	Bureau surface et matières 06		45	40	C
Circulation	Bureau surface et matières 03	Porte de communication	35	40	NC
Direction Contrôle Qualité Bureau 1	Direction Contrôle Qualité Bureau 2		45	40	C
Salle de réunion IRT	Openspace IRT	Porte de communication	46	40	C
Salle de réunion IRT	Openspace		46	45	C
Circulation	Openspace IRT		40	40	C

Analyse des résultats :

Les résultats de mesures sont pour la majeure partie conformes aux objectifs fixés en phase étude.

- **Isolement entre salles de réunion - cloison mobile :** la mesure réalisée est non conforme pour plusieurs raisons : certains joints hauts des panneaux ne sont pas parfaitement jointifs. On peut observer de légers trous qui viennent pénaliser la mesure d'isolement. Nous avons également noté l'absence de joint au niveau de la porte de communication (cf. Figure ci-après) ce qui crée un jour important. Il conviendra donc de vérifier l'étanchéité de la cloison et d'ajouter un joint sous le bloc-porte.

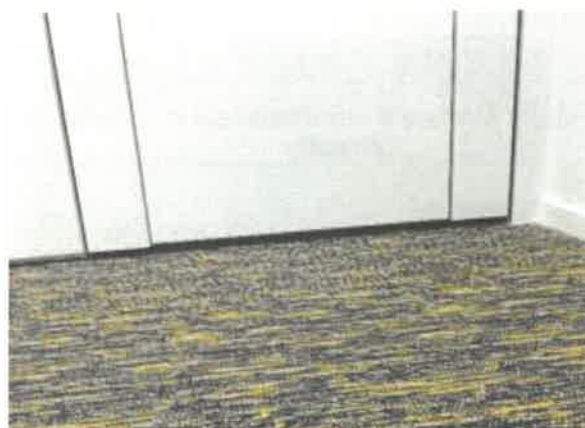


Figure 4 : Porte de communication intégrée à la cloison mobile

- **Isolement entre salle de réunion et hall / circulation** : la mesure réalisée est non conforme. En effet, nous avons noté quelques défauts de mise en œuvre des blocs-portes qui viennent pénaliser les résultats de mesures.

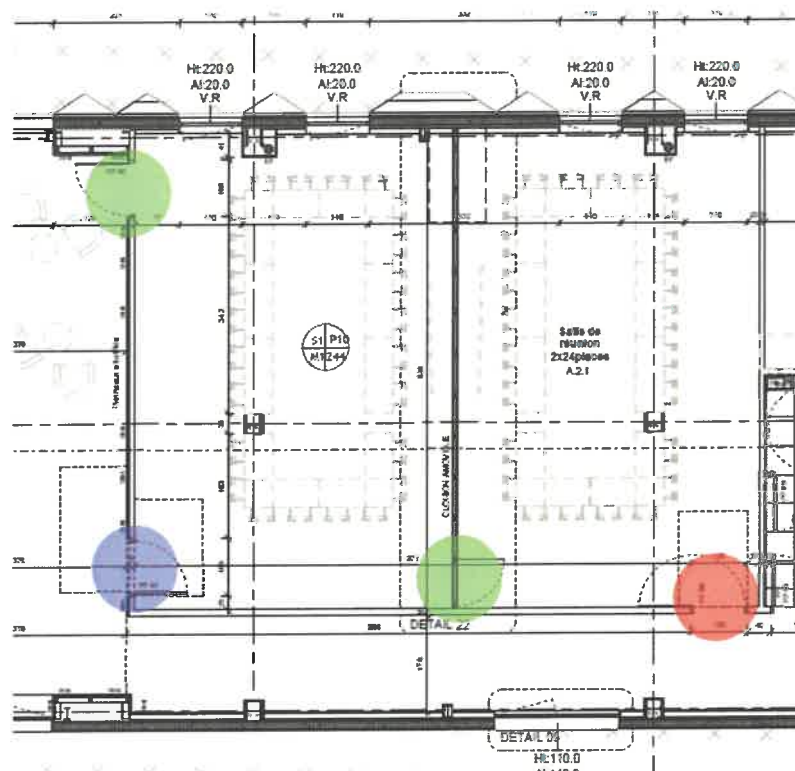


Figure 5 : Défauts de mise en œuvre des blocs-portes – salles de réunion RDC

Légende :

- Pas de joint balai, ni de seuil
- Le bloc-porte ne s'appuie pas sur les joints périphériques
- Pas de canon de porte

- **Isolement entre la salle 8/10 places et l'accueil** : la mesure est non conforme. Nous avons constaté des défauts d'étanchéité du bloc-porte. En effet, le bloc-porte ne s'appuie pas assez sur les joints périphériques.
- **Isolement entre le bureau surface et matière 03 et la circulation** : la mesure est non conforme. Nous avons constaté des défauts d'étanchéité du bloc-porte. En effet, le bloc-porte ne s'appuie pas assez sur les joints périphériques.

4.3.2. Mise en œuvre des blocs-portes

Lors de notre visite, nous avons vérifié la mise en œuvre des blocs-portes. Nos différentes observations sont reportées sur les extraits de plans suivants :

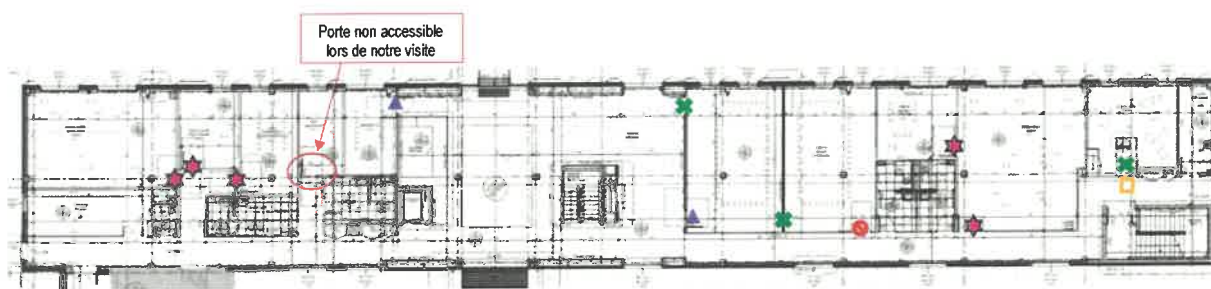


Figure 6 : Mise en œuvre des blocs-portes - RDC

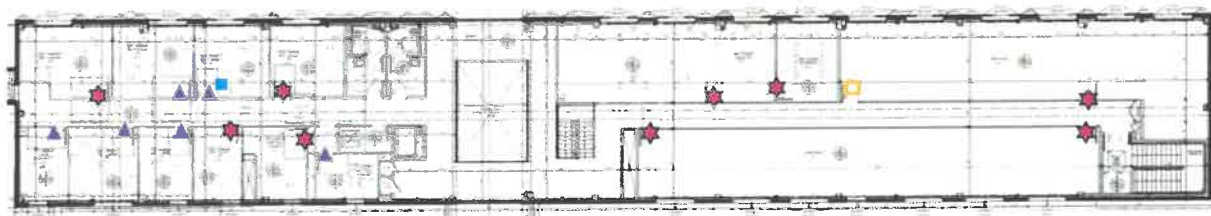


Figure 7 : Mise en œuvre des blocs-portes - R+1

Légende :

- ★ Joints périphériques + joint de bas de porte, bien réalisés
- Le joint de bas de porte ne frotte pas
- ▲ Le bloc-porte ne s'appuie pas suffisamment sur les joints périphériques
- ✕ Absence de joints en bas de porte
- ⊘ Pas de canon de porte
- Pas de joints périphériques

4.4. Mesures d'isollements aux bruits d'impacts

Les résultats des mesures d'isollements aux bruits d'impacts sont reportés dans le tableau ci-après.

Emission	Réception	Valeur mesurée	Critère	Conformité
Bureau Surface et Matières 01	Openspace Calcul numérique et simulation	50	60	C

Légende :

C : conforme

CT : conforme dans la tolérance de mesure de ± 3 dB

NC : non conforme

Analyse des résultats :

Les résultats de mesures sont conformes aux objectifs recherchés.

4.5. Bruits d'équipements

Nous avons mesuré les niveaux de bruits d'équipements dans l'ensemble des salles lors de notre diagnostic.

Les niveaux sonores relevés sont reportés dans le tableau suivant :

Local	Niveau sonore en milieu de salle [dB(A)]	Niveau sonore sous bouche [dB(A)]	Objectif	Conformité
Openspace Calcul numérique et simulation	34	36	38	C
Bureau Calcul numérique et simulation	36	37	38	C
Salle de réunion Calcul numérique et simulation	29	26	38	C
Salle 8/10 places	24	22	38	C
Salle de réunion RDC	24	22	38	C
Bureau ID4 Car	45	47	38	NC
Openspace ID4Car	33	35	38	C
Espace libre repas	35	35	38	C
Circulation ID4Car+Salle de réunion	39	49	38	NC
Openspace libre R+1 nord	29	29	38	C
Openspace libre R+1 sud	33	33	38	C
Salle de réunion IRT	25	19	38	C
Openspace IRT	42	46	38	NC
Surface et matières bureau 1	26	23	38	C
Surface et matières bureau 2	28	25	38	C

Surface et matières bureau 3	25	23	38	C
Surface et matières bureau 4	25	23	38	C
Surface et matières Local échantillons	27	25	38	C
Surface et matières bureau 5	25	22	38	C
Surface et matières bureau 6	25	22	38	C
Surface et matières bureau 7	22	20	38	C
Direction contrôle et qualité bureau 1	23	23	38	C
Direction contrôle et qualité bureau 2	24	23	38	C

Analyse des résultats :

Les résultats sont pour la plupart conformes aux objectifs réglementaires, à l'exception du bureau ID4Car, de l'openspace IRT et de la circulation du RDC côté salle de réunion. En effet, ces locaux présentent des niveaux sonores particulièrement importants. Un bruit de flux d'air est perçu dans le local et au niveau des bouches : le débit d'air ne semble pas équilibré. Nous notons que ces locaux sont situés sur les réseaux d'une même CTA. Il s'agit donc bien d'un mauvais réglage des débits car dans le cas contraire, l'ensemble des locaux du réseau aurait été impacté.

V - SYNTHÈSE

Suite à notre deuxième campagne de mesures de réception, nous avons pu constater les points suivants :

- **Acoustique interne** : l'ensemble des mesures de temps de réverbération effectuées est conforme aux objectifs fixés en phases étude. En effet, les éléments de correction acoustique fixés en phases étude, sont bien respectés.
- **Isolements aux bruits aériens** : globalement, les quelques non conformités observées sont dues à des défauts d'étanchéité des blocs-portes.

Pistes d'amélioration : la mise en place de joints périphériques, de joints de bas de portes, de seuils, ou de canons de portes, permettrait d'atteindre les objectifs proposés en phases étude. L'entreprise doit également revoir le réglage de certains blocs-portes car dans certains cas, les joints périphériques ne sont pas suffisamment écrasés.

- **Isolements aux bruits d'impacts** : la mesure réalisée est conforme aux objectifs recherchés en phase étude.
- **Bruits d'équipement** : les mesures réalisées sont dans la plupart des cas conformes à l'objectif recherché en phases étude. Cependant, il y a trois non conformités. Au vu des valeurs observées sur un même réseau, ces non conformités sont dus à un mauvais équilibrage des débits. L'entreprise en charge de ce lot, devra intervenir pour régler les différents débits.

ANNEXE - REPARTITION DES CHARGES ACTUALISEE

Répartition dépenses entretien-maintenance- consommations et calcul prévisionnel des clés de répartition de refacturation aux Preneurs

Charge bâtiments halles + Bâtiment bureaux (clé n°1)						
Surface totale privatives	CTTM	Université	ID4CAR	IRT JV	Preneurs X	SAS Acoustinov
2 482	973,2	1144,7	75,6	71,7	205,3	11,8
	39,21%	46,11%	3,05%	2,89%	8,27%	0,48%
Charge bâtiment bureaux (clé n°2)						
Surface totale privatives	CTTM	Université	ID4CAR	IRT JV	Preneurs X	SAS Acoustinov
629,3	86,2	178,7	75,6	71,7	205,3	11,8
	13,70%	28,40%	12,01%	11,39%	32,62%	1,88%
Charges bâtiment "grande halle" (clé n°3)						
Surface totale privatives	CTTM	Université	ID4CAR	IRT JV	Preneurs X	SAS Acoustinov
981	347	634	0	0	0	0
	35,37%	64,63%				
Charges bâtiments bureaux et "grande halle" (clé n°4)						
Surface totale privatives	CTTM	Université	ID4CAR	IRT JV	Preneurs X	SAS Acoustinov
1610,3	433,2	812,7	75,6	71,7	205,3	11,8
	26,90%	50,47%	4,69%	4,45%	12,75%	0,73%

Poste de dépenses	Répartition Bailleur/ Preneur
Grosses réparations article 606 du Code Civil	Charge Bailleur
Frais de gestion locative (appel loyers, états des lieux entrants et sortants, rédaction des baux et avenants)	Charge Bailleur
Frais de gestion technique (souscription et suivis des contrats de maintenance immobilière, gestion des travaux et réparations, contrôles sur site, calcul des charges locataires, appels de charge, établissement budget annuel entretien maintenance)	Clé n°1
Assurances prises par le Bailleur	Clé n°1
Taxe foncière	Clé n°1
Abonnement et consommation eau	Clé n°1
Abonnement et consommation gaz	Clé n°1
Abonnement et consommation électrique bâtiment bureaux	Clé n°2
Abonnement et consommation électrique services généraux	Clé n°1
Abonnement et consommation électrique halle aéroacoustique	Charge Preneur (compteur dédié)
Abonnement et consommation électrique halle vibroacoustique	Charge Preneur (compteur dédié)
Abonnement et consommation électrique halle contrôle qualité	Charge Preneur (compteur dédié)
Abonnement et consommation électrique halle Surfaces et matières	Charge Preneur (compteur dédié)
Abonnement et consommation électrique numérisation et simulation	Charge Preneur (compteur dédié)
Abonnement et consommation internet parties communes	Clé n°1
Abonnement et consommation internet parties privatives	Charge Preneur
Abonnement et consommations téléphoniques (ascenseur, poste accueil)	Clé n°1
Abonnement et consommations téléphoniques parties privatives	Charge Preneur
Entretien toitures et façades (hors entretien réglage des menuiseries extérieures et volets roulants des parties privatives)	Clé n°1
Entretien réglage des menuiseries extérieures et volets roulants dans parties privatives	Charge Preneur
Ménage des parties communes bâtiment bureaux	Clé n°2
Entretien des espaces extérieurs	Clé n°1
Redevance éventuelle collecte des déchets	Clé n°1
Contrôles réglementaires périodiques parties privatives halles	Charge Preneur
Contrôles réglementaires périodiques installations communes	Clé n°4
Maintenance entretien portail et portes motorisées bâtiment bureaux	Clé n°1
Maintenance entretien portes sectionnelles et portes à enroulement	Charge Preneur
Entretien maintenance ascenseur	Clé n°1
Entretien maintenance installations techniques communes "grande halle" et bâtiment bureaux	Clé n°4
Entretien maintenance organes sécurité incendie locaux techniques "grande halle" et bâtiment bureaux	Clé n°4
Entretien maintenance organes sécurité incendie parties privatives halles	Charge Preneur
Entretien maintenance VDI et GTC	Clé n°1
Entretien maintenance contrôle accès bâtiment tertiaire	Clé n°2

La répartition est donnée à titre prévisionnel.

PROCÈS-VERBAL DE MISE À DISPOSITION DE LA HALLE VIBROACOUSTIQUE ET DE LA HALLE CONTROLE QUALITE

I - DESIGNATION DES PARTIES :

BAILLEUR :

ACOUSTINOV, société par actions simplifiée, au capital de 2 000 000 euros dont le siège social est à Nantes (44000), 7 rue du Général de Bollardièrre, immatriculée au Registre de Commerce et des Sociétés de Nantes sous le n° 843 977 885, dûment représentée par la SEM Régionale des Pays de la Loire, en sa qualité de présidente de la société, elle-même représentée par Monsieur Dominique MARIANI, son Directeur général,

PRENEUR :

Université du Mans, Établissement à caractère scientifique, culturel et professionnel, dont le siège se situe Avenue Olivier Messiaen 72085 Le Mans Cedex 9, ayant le n° SIRET 197 209 166 00010, de code NAF 85.42Z, dûment représentée par Gérald BILLARD

II- RAPPEL DU CONTEXTE

Un bail en état futur d'achèvement (BEFA) a été conclu entre les parties les 30 juin et 5 juillet 2021, portant, au sein de l'Ensemble Immobilier du Technocampus Acoustique et Matière au Mans, sur la Halle Surfaces et Matières, la Halle Contrôle et Qualité, la Halle Vibroacoustique et une partie des Bureaux privatifs de l'Immeuble Tertiaire, constituant les Locaux Loués.

Les Locaux Loués, objet du BEFA, font l'objet de plusieurs mises à disposition.

Il est précisé au BEFA que la durée du Bail prendrait effet à compter de la première mise à disposition, qui devait concerner les « Halles Louées ». La première mise à disposition relative à la « Halle Surfaces et Matières » a eu lieu le 18 juillet 2022.

Les travaux relatifs à la Halle Vibroacoustique et la halle Contrôle Qualité étant désormais réalisés, il convient de constater leur achèvement et la mise à disposition du Preneur.

III – CONSTATATION DE L'ACHÈVEMENT

Il a été préalablement convenu entre les parties, dans le cadre du bail en état futur d'achèvement (BEFA), que l'achèvement de l'Immeuble s'entendrait conformément à l'article R. 261-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, à savoir :

« L'immeuble vendu à terme ou en l'état futur d'achèvement est réputé achevé au sens de l'article 1601-2 du Code civil, reproduit à l'article L.261-2 du présent code, et de l'article L.261-11 du présent code,

lorsque sont exécutés les ouvrages et sont installés les éléments d'équipement qui sont indispensables à l'utilisation, conformément à sa destination, de l'immeuble faisant l'objet du contrat. Pour l'appréciation de cet achèvement, les défauts de conformité avec les prévisions du contrat ne sont pas pris en considération lorsqu'ils n'ont pas un caractère substantiel, ni les malfaçons qui ne rendent pas les ouvrages ou éléments ci-dessus visés impropres à leur utilisation ».

Conformément à l'article III 1° du bail en état futur d'achèvement, « par non-conformité à caractère substantiel, il faut entendre une non-conformité telle qu'elle empêche l'utilisation normale des locaux par le Preneur nonobstant l'existence de réserves éventuelles ».

Il est également précisé que « l'accord du Preneur sur la réalité de l'achèvement des Locaux Loués (...) avec ou sans réserve, vaudra mise à disposition des Locaux Loués au Preneur ».

Le Preneur :

- ☒ reconnaît l'achèvement de la Halle Vibroacoustique et de la Halle Contrôle Qualité
- ☐ conteste l'achèvement de la Halle Vibroacoustique et de la Halle Contrôle Qualité (préciser les motifs)

IV – MISE À DISPOSITION

1 – Etat des lieux

Conformément aux dispositions de l'article L. 145-40-1 du Code de commerce, un état des lieux doit être effectué contradictoirement et amiablement par les parties ou par un tiers mandaté par eux, dans le cadre de la mise à disposition de l'Immeuble.

En conséquence, ~~il est procédé ce jour à l'état des lieux.~~ *Sera réalisé avant le 17/02/23 au soir.*
→ Voir procès-verbal d'état des lieux (en annexe n° 2) établi par les parties

2- Réserves formulées par le Preneur

- a) Le Preneur émet les réserves suivantes :
→ Voir le document joint en annexe n° 1
- b) Acceptation ou refus par le Bailleur des réserves formulées par le Preneur et observations :
→ Voir le document joint en annexe n° 1

En cas de réserves acceptées par le Bailleur, il est convenu entre les parties qu'un procès-verbal constatant la levée des réserves sera établi.

Les parties reconnaissent, par le présent procès-verbal, la mise à disposition de la « Halle Vibroacoustique » et de la « Halle Contrôle qualité » au Preneur ainsi que la remise des clés correspondantes à la date du 13 février 2023.

Fait en deux exemplaires originaux,

A u. *Mans*....., le *13.02.2023* à *11H43*

Pour le Bailleur,
la SAS ACOUSTINOV,

[Signature]
Signé électroniquement par SAS Acoustinov
le 14/02/2023

Pour le Directeur Général de la SEM Régionale, présidente de la Sas Acoustinov, et par délégation,
Emmanuel JARRY

Pour le Preneur,
l'Université du Mans,

[Signature]
Gérard BILLARD

Monsieur Dominique MARIANI.

.....

Annexes :

- Annexe n° 1 : Liste des réserves émises par le Preneur avec acceptation ou refus de la part du Bailleur (et observations éventuelles)
- Annexe n° 2 : Etat des lieux d'entrée

**ANNEXE N°1 AU PROCÈS-VERBAL DE MISE A DISPOSITION
DE LA HALLE VIBROACOUSTIQUE ET DE LA HALLE CONTROLE QUALITE**

Liste des réserves émises par le Preneur avec acceptation ou refus de la part du Bailleur
(et observations éventuelles)

Réserves acceptées par le Bailleur.

• **Réserves Halle Vibroacoustique :**

- siphon de sol à mettre dans zone de préparation;
- création d'une trappe refermable pour passage de câbles;
- 2 réservation diamètre 10cm pour passage de câbles;
- 1 trappe pour évacuation des fumées;
- PV d'essai des performances vibratoires de la dalle d'essai;
- Respect du rayon de courbure pour le passage du câble sous dalle.

Un plan sera transmis pour précision des trappes & réservation -
Sous réserve des essais de mise en service chauffage.

• **Réserves Halle Contrôle-Qualité :**

- fonctionnement des radiateurs muraux;
- caches-vis autour des menuiseries extérieures;
- changer nom du site sur plans d'évacuation sur toutes les halles;
- joint cassette chauffage local ressuage.

Pour le Bailleur,

la SAS ACOUSTINOV

Signé électroniquement par SAS Acoustinov

le 14/02/2023

Pour le Directeur Général de la SEM Régionale, présidente de la Sas Acoustinov, et par délégation,
Emmanuel JARRY

Pour le Preneur,

l'Université du Mans

Gérard BILLARD

Monsieur Dominique MARIANI.

**ANNEXE N°2 AU PROCÈS-VERBAL DE MISE A DISPOSITION
DE LA HALLE VIBROACOUSTIQUE
ET CONTRÔLE QUALITÉ**

Etat des lieux d'entrée

Sera réalisé avant le 17 février 2013 au soir

Pour le Bailleur,
la SAS ACOUSTINOV,
Signé électroniquement par SAS Acoustinov
le 14/02/2013

Pour le Directeur Général de la SEM Régionale, présidente de la Sas Acoustinov, et par délégation,
Emmanuel JARRY

Pour le Preneur,
l'Université du Mans,

Gérard BILLARD

Monsieur Dominique MARIANI.

PROCÈS-VERBAL DE MISE À DISPOSITION DES BUREAUX

I - DESIGNATION DES PARTIES :

BAILLEUR :

ACOUSTINOV, société par actions simplifiée, au capital de 2 000 000 euros dont le siège social est à Nantes (44000), 7 rue du Général de Bollardièrre, immatriculée au Registre de Commerce et des Sociétés de Nantes sous le n° 843 977 885, dûment représentée par la SEM Régionale des Pays de la Loire, en sa qualité de présidente de la société, elle-même représentée par Monsieur Stéphane MEURIC, son Directeur général,

PRENEUR :

Université du Mans, Établissement à caractère scientifique, culturel et professionnel, dont le siège se situe Avenue Olivier Messiaen 72085 Le Mans Cedex 9, ayant le n° SIRET 197 209 166 00010, de code NAF 85.42Z, dûment représentée par *M. Pascal Leroux, Président*

II- RAPPEL DU CONTEXTE

Un bail en état futur d'achèvement (BEFA) a été conclu entre les parties les 30 juin et 5 juillet 2021, portant, au sein de l'Ensemble Immobilier du Technocampus Acoustique et Matière au Mans, sur la Halle Surfaces et Matières, la Halle Contrôle et Qualité, la Halle Vibroacoustique et une partie des Bureaux privatifs de l'Immeuble Tertiaire, constituant les Locaux Loués.

Les Locaux Loués, objet du BEFA, font l'objet de plusieurs mises à disposition.

Il est précisé au BEFA que la durée du Bail prendrait effet à compter de la première mise à disposition, qui devait concerner les « Halles Louées ». La première mise à disposition, relative à la « Halle Surfaces et Matières », a eu lieu le 18 juillet 2022.

La mise à disposition de la « Halle Vibroacoustique » et de la « Halle Contrôle et Qualité » a eu lieu le 13 février 2023.

Les travaux de l'« Immeuble Tertiaire » étant désormais réalisés, il convient de constater leur achèvement et de mettre à disposition du Preneur les « Bureaux privatifs ».

III – CONSTATATION DE L'ACHÈVEMENT

Il a été préalablement convenu entre les parties, dans le cadre du bail en état futur d'achèvement (BEFA), que l'achèvement de l'immeuble s'entendrait conformément à l'article R. 261-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, à savoir :

« L'immeuble vendu à terme ou en l'état futur d'achèvement est réputé achevé au sens de l'article 1601-2 du Code civil, reproduit à l'article L.261-2 du présent code, et de l'article L.261-11 du présent code, lorsque sont exécutés les ouvrages et sont installés les éléments d'équipement qui sont indispensables à l'utilisation, conformément à sa destination, de l'immeuble faisant l'objet du contrat. Pour l'appréciation de cet achèvement, les défauts de conformité avec les prévisions du contrat ne sont pas pris en considération lorsqu'ils n'ont pas un caractère substantiel, ni les malfaçons qui ne rendent pas les ouvrages ou éléments ci-dessus visés impropres à leur utilisation ».

Conformément à l'article III 1° du bail en état futur d'achèvement, « par non-conformité à caractère substantiel, il faut entendre une non-conformité telle qu'elle empêche l'utilisation normale des locaux par le Preneur nonobstant l'existence de réserves éventuelles ».

Il est également précisé que « l'accord du Preneur sur la réalité de l'achèvement des Locaux Loués (...) avec ou sans réserve, vaudra mise à disposition des Locaux Loués au Preneur ».

Le Preneur :

☒ reconnaît l'achèvement des Locaux Loués

☐ conteste l'achèvement des Locaux Loués (préciser les motifs)

IV – MISE À DISPOSITION

1 – Etat des lieux

Conformément aux dispositions de l'article L. 145-40-1 du Code de commerce, un état des lieux doit être effectué contradictoirement et amiablement par les parties ou par un tiers mandaté par eux, dans le cadre de la mise à disposition de l'Immeuble.

En conséquence, il est procédé ce jour à l'état des lieux :

→ Voir procès-verbal d'état des lieux (en annexe n° 1) établi par les parties

2- Réserves formulées par le Preneur

a) Le Preneur émet les réserves suivantes :

→ Voir le document joint en annexe n° 1

b) Acceptation ou refus par le Bailleur des réserves formulées par le Preneur et observations :

→ Voir le document joint en annexe n° 1

En cas de réserves acceptées par le Bailleur, il est convenu entre les parties qu'un procès-verbal constatant la levée des réserves sera établi.

Les parties reconnaissent, par le présent procès-verbal, la mise à disposition des « Bureaux privés » au Preneur ainsi que la remise des clés correspondantes à la date du 2 octobre 2023.

Fait en deux exemplaires originaux,

A le 17/10....., le 02/10/23.....

Pour le Bailleur,
la SAS ACOUSTINOV,

ACOUSTINOV
7 rue du Général de Bollardière
44200 Nantes
SIRET 843 977 885 00014

Monsieur Stéphane MEURIC

Pour le Preneur,
l'Université du Mans,

[Signature]
Y! Pascal LEROUX
Président

Annexes :

- Annexe n° 1 : Etat des lieux d'entrée avec réserves éventuelles
- Annexe n° 2 : Plan avec mesurage

ANNEXE N°1 Etat des Lieux d'entrée

Liste des réserves émises par le Preneur avec acceptation ou refus de la part du Bailleur
(et observations éventuelles)

- Absence du garde corps sur la terrasse (accès pour bureau)
- Fissure au dessus de la fenêtre B.3.4
- Tache porte issue de secours
- Lino mal arasé cauloir (à droite en regardant vers I.S)
- Baguette non peinte porte entrée
- Bâti de porte à repeindre (Bureau 3.2)
- Signalétique PNR à vérifier ?

ACOUSTINOV

PROCÈS VERBAL D'ÉTAT DES LIEUX ENTRANT

Site / Etablissement :	Technocampus Acoustique et Matière
Adresse :	19 rue Thales de Milet 72000 LE MANS
Locataire :	Le Mans Université

Légende : EN : État Neuf - BE : Bon État - DF : Défectueux - TU : Très Usé - DE : Défaut d'Entretien - DM : Dégradé ou Manque

Etage	N° du local	Nom du local	SU	Revêtements Équipements	État / Description						Description
					EN	BE	DF	TU	DE	DM	
Niveau 1	B.3.1	Surfaces et Matières Bureau 1 poste	17,10	Plafonds	X						Faux-plafonds dalles 60x60
				Murs	X						Peinture blanche sur cloison plâtre
				Sol	X						Sol Pvc gris
				Menuiseries/Quincaillerie	X						
				Occultation/Vitrerie	X						Stores toile- Fenêtre avec clé
				Electricité	X						
				Plomberie/Chauf/Climatisation	X						
				Sanitaires							Sans objet
				Divers	X						Détection Intrusion
Niveau 1	B.3.2	Surfaces et Matières Bureau 1 poste	12,94	Plafonds	X						Faux-plafonds dalles 60x60
				Murs	X						Peinture blanche sur cloison plâtre
				Sol	X						Sol Pvc gris
				Menuiseries/Quincaillerie	X						
				Occultation/Vitrerie	X						Stores toile- Fenêtre avec clé
				Electricité	X						
				Plomberie/Chauf/Climatisation	X						
				Sanitaires							Sans objet
				Divers	X						Détection Intrusion
Niveau 1	B.3.3	Surfaces et Matières Bureau 1 poste	11,64	Plafonds	X						Faux-plafonds dalles 60x60
				Murs	X						Peinture blanche sur cloison plâtre
				Sol	X						Sol Pvc gris
				Menuiseries/Quincaillerie	X						
				Occultation/Vitrerie	X						Volet roulant- Fenêtre avec clé
				Electricité	X						
				Plomberie/Chauf/Climatisation	X						
				Sanitaires							Sans objet
				Divers	X						Détection Intrusion
Niveau 1	B.3.4	Surfaces et Matières Bureau 2 postes	19,66	Plafonds	X						Faux-plafonds dalles 60x60
				Murs	X						Peinture blanche sur cloison plâtre
				Sol	X						Sol Pvc gris
				Menuiseries/Quincaillerie	X						
				Occultation/Vitrerie	X						Stores toile- Fenêtre avec clé
				Electricité	X						
				Plomberie/Chauf/Climatisation	X						
				Sanitaires							Sans objet
				Divers	X						Détection Intrusion
Niveau 1	B.3.5	Surfaces et Matières Bureau 2 postes	18,51	Plafonds	X						Faux-plafonds dalles 60x60
				Murs	X						Peinture blanche sur cloison plâtre
				Sol	X						Sol Pvc gris
				Menuiseries/Quincaillerie	X						
				Occultation/Vitrerie	X						Stores toile- Fenêtre avec clé
				Electricité	X						
				Plomberie/Chauf/Climatisation	X						
				Sanitaires							Sans objet
				Divers	X						Détection Intrusion
Niveau 1	B.3.6	Surfaces et Matières Bureau 2 postes	17,39	Plafonds	X						Faux-plafonds dalles 60x60
				Murs	X						Peinture blanche sur cloison plâtre
				Sol	X						Sol Pvc gris
				Menuiseries/Quincaillerie	X						
				Occultation/Vitrerie	X						Stores toile- Fenêtre avec clé
				Electricité	X						
				Plomberie/Chauf/Climatisation	X						
				Sanitaires							Sans objet
				Divers	X						Détection Intrusion
Niveau 1	B.3.7	Surfaces et Matières Bureau 2 postes	16,66	Plafonds	X						Faux-plafonds dalles 60x60
				Murs	X						Peinture blanche sur cloison plâtre
				Sol	X						Sol Pvc gris
				Menuiseries/Quincaillerie	X						
				Occultation/Vitrerie	X						Volet roulant- Fenêtre avec clé
				Electricité	X						
				Plomberie/Chauf/Climatisation	X						
				Sanitaires							Sans objet
				Divers	X						Détection Intrusion
Niveau 1	B.3.8	Surfaces et Matières Local échantillons	11,99	Plafonds	X						Faux-plafonds dalles 60x60
				Murs	X						Peinture blanche sur cloison plâtre
				Sol	X						Sol Pvc gris
				Menuiseries/Quincaillerie	X						
				Occultation/Vitrerie	X						Volet roulant- Fenêtre avec clé
				Electricité	X						
				Plomberie/Chauf/Climatisation	X						
				Sanitaires							Sans objet
				Divers	X						Détection Intrusion

Etage	N° du local	Nom du local	SU	Revêtements Équipements	État / Description						
					EN	BE	DF	TU	DE	DM	Description
Niveau 1		Circulation	25,83	Plafonds	X						Faux-plafonds dalles 60x60
				Murs	X						Peinture blanche sur cloison plâtre
				Sol	X						Sol Pvc gris
				Menuiseries/Quincaillerie	X						Portes coupe-feu Issue secours sur contrôle accès
				Occupation/Vitrerie							Sans objet
				Electricité	X						
				Plomberie/Chauf/Climatisation	X						
				Sanitaires							Sans objet
				Divers	X						Détection intrusion
Niveau 1	B.4.1	Contrôle Qualité Bureau 1 poste	13,57	Plafonds	X						Faux-plafonds dalles 60x60
				Murs	X						Peinture blanche sur cloison plâtre
				Sol	X						Sol Pvc gris
				Menuiseries/Quincaillerie	X						
				Occupation/Vitrerie	X						Volet roulant- Fenêtre avec clé
				Electricité	X						
				Plomberie/Chauf/Climatisation	X						
				Sanitaires							Sans objet
				Divers	X						Détection intrusion
Niveau 1	B.4.2	Contrôle Qualité Bureau 1 poste	10,90	Plafonds	X						Faux-plafonds dalles 60x60
				Murs	X						Peinture blanche sur cloison plâtre
				Sol	X						Sol Pvc gris
				Menuiseries/Quincaillerie	X						
				Occupation/Vitrerie	X						Volet roulant- Fenêtre avec clé
				Electricité	X						
				Plomberie/Chauf/Climatisation	X						
				Sanitaires							Sans objet
				Divers	X						Détection intrusion
Niveau 1		Circulation	2,51	Plafonds	X						Faux-plafonds dalles 60x60
				Murs	X						Peinture blanche sur cloison plâtre
				Sol	X						Sol Pvc gris
				Menuiseries/Quincaillerie	X						Porte coupe-feu sur contrôle accès
				Occupation/Vitrerie							Sans objet
				Electricité	X						
				Plomberie/Chauf/Climatisation	X						
				Sanitaires							Sans objet
				Divers	X						Détection intrusion

Légende : EN : État Neuf - BE : Bon État - DF : Défraichi - TU : Très Usé - DE : Défaut d'Entretien - DM : Dégradé ou Manque

Clés - Badges	Commentaires
Badges Accès parties privatives	Badges 1 à 25 Badges 26 et 27 } des remises
Badges Accès local serveur	
Clés halle Surfaces et Matières	
Clés halle vibroacoustique	
Clés halle Contrôle Qualité	

Observations éventuelles
5 télécommandes remises à Nathalie SECAIL 2 télécommandes remises à M. GOUDE 3 télécommandes remises ce jour

Fait à : LE MANS	Le Bailleur	Le Preneur
Le 02/10/2023	Nom : Signature : ACOUSTINOV 7 rue du Général de Bollardière 44200 Nantes SIRET 843 977 883 00014	Nom : M. Pascal Leleux, P. de L. Signature :

ANNEXE N°2 AU PROCÈS-VERBAL DE MISE A DISPOSITION
DES BUREAUX

Plans des locaux mesurés



DELIBERATION**du Conseil d'administration de l'Université du Mans****Séance du 29 septembre 2022****I. DÉLIBÉRATIONS, INFORMATIONS ET DÉBAT D'ORIENTATION GÉNÉRAL**

1.3.2 Bail commercial en état futur d'achèvement sous conditions suspensives conclu avec la Société Acoustinov dans le cadre du Technocampus acoustique et matière, et son avenant

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION,

VU le code de l'Éducation et notamment son Art. L.712-3 ;
VU les statuts de l'Université du Mans approuvés par le Conseil d'Administration réuni en séance le 12 octobre 2017 ;

APRES EN AVOIR DELIBERE,

- **Approuve à l'unanimité des voix avec 1 abstention, 23 voix pour et 0 voix contre, le bail commercial en état futur d'achèvement sous conditions suspensives conclu avec la société Acoustinov dans le cadre du Technocampus acoustique et matière, et son avenant. Le détail est annexé à la présente.**

Le Mans, le 30 septembre 2022

Le Président de l'Université du Mans

Pascal LEROUX

Nombre de membres en exercice lors de la séance du 29 septembre 2022 : 36

TECHNOCAMPUS

Acoustique et Matière

Présentation du BAIL commercial en Etat Futur d'Achèvement sous conditions suspensives (BEFA)

Conférence de presse du 21 juin 2022

Le Mans. Le futur Technocampus commence à dévoiler son étonnante architecture.

Installé sur le campus universitaire du Mans, le Technocampus acoustique et matière a vocation à devenir la référence mondiale de l'étude du son.

Le Technocampus acoustique et matière prend forme sur le campus de l'université du Mans. Le chantier n'est pas terminé mais une première livraison est prévue à la mi-juillet 2022. Le reste des bâtiments sera livré en septembre puis courant 2023.

La Région des Pays de la Loire et la Ville du Mans, à la tête de ce projet, ont organisé ce mardi 21 juin une visite de chantier avec leurs partenaires.

L'occasion pour le maire Stéphane Le Fall (PS) de réaffirmer sa volonté de faire du Mans la capitale internationale du son et de l'acoustique. Le Mans doit devenir le lieu d'excellence et de référence dans le domaine de l'acoustique, au national comme à l'international, a confirmé Christelle Morancais, présidente (LR) de la région des Pays de la Loire.

Recherche, développement et innovation

Ce Technocampus, le 7^e de la région, est en construction sur le campus universitaire manceau, sur un terrain de 3 400 m².

Il a vocation à rassembler sur un même lieu chercheurs, ingénieurs, étudiants et industriels pour faire avancer la recherche, le développement et l'innovation en matière d'acoustique et de matériaux. Dans ses halles techniques, il sera question de la production du son, sa propagation, son contrôle, sa transmission, sa réception et ses effets, notamment sur les matériaux. Les domaines d'application sont nombreux, ils concernent les secteurs du bâtiment, du génie civil, du transport, de l'énergie ou encore de l'aéronautique.

Préparer l'industrie du futur

Dans ce Technocampus où l'on prépare l'industrie du futur, seront abrités des outils de pointe comme le vibromètre laser 3D robotisé – unique en France – pour étudier les vibrations d'équipements industriels de grande taille comme des pales d'éoliennes ou des ailes d'avion. Un banc d'essai aéroacoustique inspiré de la Nasa permettra l'étude acoustique, dans des conditions extrêmes.

L'architecture du bâtiment a été pensée tel un caisson que l'on retrouve dans les chambres sourdes, afin de parler au plus grand nombre et de donner de la visibilité à ce qui s'y fera. Et pour être visible, le bâtiment, tout blanc, avec sa forme particulière, le sera.



Grandes étapes du programme

09/2014 – Mission A.QUINQUIS d'identification

Identification de l'écosystème industriel et académique, définition de la thématique en cohérence avec le potentiel recherche publique et besoins entreprises, modèle économique

02/2016 – Cabinet CERUR

Orientation : technocampus dédié à l'acoustique et à la physicochimie des matériaux - filières concernées : transports (aéronautique, transports terrestres, navale), EMR - étude d'un site

15/04/2016 – Coût d'arrêt par la Région PDL

« Un projet de Technocampus dédié à l'acoustique (10 M€) est arrêté au Mans. » cf. Le Maine libre

2018 – Décision de la Région Pays de la Loire

Programmation Technocampus au Mans : 2750 m² halles techniques et 841 m² surfaces tertiaires - Engagement des locataires sur 9 ans et projet de création de la SAS Acoustinov pour gérer le bâtiment, seul Technocampus en gestion privée.



Le « technocampus » du Mans

La majorité annonce le gel de programmes de recherche et d'innovation, le temps de vérifier leur intérêt. Ce coup de froid touchera la Sarthe...

Comme des prolongations du match électoral de décembre. À l'heure de voter le premier budget du mandat au conseil régional, Bruno Retailleau, président des Républicains, promet de serrer la vis et de concentrer son action sur l'emploi. Mais pour Christophe Clergeau, chef de file de l'opposition de gauche, le compte n'y est pas. « Il faut un certain aplomb pour promouvoir ce que vous nommez un budget de combat pour l'emploi, tout en assumant la diminution de la recherche », raille-t-il le PS.

La majorité, évidemment, refuse le budget d'investissement en ces domaines ne faillit pas. « Beaucoup de crédits programmés l'année dernière ont été consommés », relève Paul leanneteau (LR), vice-président des Pays de la Loire.

La majorité assume le choix de geler plusieurs grands programmes. À Bouguenais, le projet « Énergie des océans », prévu en partenariat avec le groupe DCNS du Technocampus Océan, est stoppé dans l'attente d'une évaluation du dossier. La construction de l'infrastructure représentée près de 45 M€ pour la Région, énonce Paul Jeanmarteau. « On ne dit pas qu'il ne faut pas réaliser cet investissement mais les Lyonnais comprennent avant d'engager des crédits... Les nouveaux patrons de la collectivité se disent échaudés par les résultats en dépit de certaines

structures. « À Montfort-de-Breagne, le Technocampus « Smart factory » (11 M€), axé autour de la réalité virtuelle, n'est utilisé qu'à 45 % de ses capacités », expose Paul Jeanmarteau. Airbus, principal utilisateur, y forme des collaborateurs mais le groupe nous a indiqué qu'il prévoit de se désengager peu à peu. Et il n'y a pas d'autres grands candidats derrière. »

Un projet, en lien avec le Commissariat à l'énergie atomique, est également en suspens à Bouguenais. « Là encore, il faut mobiliser 47 M€. Avant d'agir, il faut vérifier le modèle économique, ou évaluer si n'y a pas lieu d'envisager un partenariat public-privé pour le portage immobilier du dossier. Comme le fait d'ailleurs Nantes Métropole. »

Un projet de technocampus dédié à l'acoustique (10 M€) est également annoncé au Mans. Un autre est annoncé au sein des 34 plateformes régionales d'innovation basées sur le territoire.

Y. G.

La Région dit « stop » aux emplois aidés

La gauche fustige la suppression des aides aux emplois tremplin et aux emplois d'avenir. Christelle Morvan, vice-présidente de la Région (LR), assume : « C'est une question d'efficacité. Les emplois aidés, ça ne marche pas. Il faut que la gauche se rende à cette évidence. »

Requies au mérite

Il faut réhabiliter le mérite, dit Bruno Retailleau. D'où la création d'une bourse régionale de 900 modestes (critères boursiers) décrochant leur har avec une mention très bien.

Le Maine Libre - 15/04/2016

Dates-clés & B.E.F.A.

11/01/2018 – engagement officiel de l'Université pour devenir locataire du futur Technocampus du Mans

20/02/2018 – soutien financier par la Région à l'activité R&D pour 91,5 k€ (134k€ validés en 2021)

10/02/2020 – Jury de sélection de la Maîtrise d'œuvre pour lancer la construction du bâtiment

06/10/2020 – Validation du Pôle Surface & Matières en lien avec les architectes

26/02/2021 – Permis de construire déposé et validation du nom Technocampus Acoustique & Matière

03/06/2021 – Présentation du BEFA aux 4 futurs locataires que sont LMU, CTTM, IRT JV et ID4CAR pour lancement des travaux en juillet 2021

BAIL COMMERCIAL EN ETAT FUTUR D'ACHIEVEMENT SOUS CONDITIONS SUSPENSIVES

ENTRE LES SOUS-SIGNES :

ACOUSTINOV, société par actions simplifiée, au capital de 300 000 euros dont le siège social est à Nantes (44000), 7 rue du Général de Gaulle, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nantes sous le n° 843 977 883, dûment représentée par la SEM Régionale des Pays de la Loire, en sa qualité de présidente de la société, elle-même représentée par Monsieur Dominique MARIANI, Directeur général au sein duquel elle a été conféré par les Conseils d'administration de la SEM Régionale des Pays de la Loire en date du 28 septembre 2018 et en date du 25 avril 2019, un extrait des procès-verbaux desdits Conseils d'administration dont ci-après annexés (Annexe A).

Ci-après dénommée le « Bailleur »
D'UNE PART,

ET :

L'Université du Mans, Établissement à caractère scientifique, culturel et professionnel, dont le siège est situé Avenue Olivier Messiaen 72085 Le Mans Cedex 9, ayant le n° SIRET 197 209 166 00010, de code NAF 85.42Z, dûment représentée par Monsieur Pascal LEROUX, en sa qualité de Président, suivant délibération du Conseil d'administration de l'Université en date du 6 avril 2021, ci-après annexée (Annexe B).

Ci-après dénommée le « Preneur »
D'AUTRE PART,

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

Pour réaliser l'opération, la SAS ACOUSTINOV a été créée le 21 novembre 2018 avec pour actionnaire la SEM Régionale des Pays de la Loire. Elle est maître d'ouvrage de la construction. La SEM Cénovia est entrée au capital de la société en juin 2021.

Bâtiment et surfaces

Après son achèvement, l'Ensemble Immobilier consistera en un ensemble composé de :

- 5 halles techniques et de recherche, surface totale de 1 853 m²
 - 1 Halle vibroacoustique de 332 m²
 - 1 Halle aéroacoustique de 540 m²
 - 1 Halle contrôle et qualité de 349 m²
 - 1 Halle numérisation et simulation de 347 m²
 - 1 Halle Surfaces et Matières de 285 m²
- 1 immeuble tertiaire de 1 579 m², composé de locaux tertiaires type bureaux et locaux communs, de locaux techniques dont 182 m² loués par LMU pour hébergement actuel de la société VALEO dans le cadre du Laboratoire commun VA-LAB.



Conditions suspensives

- résultat de l'appel d'offres travaux tel que 80-85% minimum du montant total des lots travaux soit attribué
- signature des actes authentiques d'acquisition des parcelles sises rue Thalès de Milet au Mans
- obtention du financement bancaire : prêt(s) long terme pour un montant total de 3 000 000 €, amortissable sur une durée de 15 ans maximum, au taux d'intérêt annuel moyen de 1,3% maximum
- notification de la subvention FEDER pour 3 000 000 €
- entrée de Cénovia au capital de la SAS Acoustinov
- obtention d'un permis de construire de l'Ensemble Immobilier rendu définitif par l'absence de recours
- signature des BEFA sous conditions suspensives par les autres Principaux Preneurs de l'Ensemble immobilier

⇨ Levées au 30/09/2021 par courrier officiel en date du 18/10/2021

⇨ Mises à disposition des halles :

- ⇨ 29/04/2022 C&Q et S&M → finalement 18/07/2022
- ⇨ 29/07/2022 VibroAc → reporté à fin 2022 (*)
- ⇨ 17/02/2023 Locaux tertiaires → 31/05/2023

Investir & développer le Technocampus

- ❑ Développer des collaborations industrielles en s'appuyant sur les équipements installés dans le Technocampus
- ❑ Définir une offre de prestations et de compétences en lien avec les entreprises régionales et hors territoire
- ❑ Attirer des unités de R&D d'entreprises pour s'installer dans le Technocampus et collaborer avec la recherche publique autour des 2 champs disciplinaires Acoustique et Matériaux
 - ➔ « Résidence » d'entreprises sur des périodes variées
 - ➔ Installation d'entreprises dans les locaux tertiaires
 - ➔ Inspiration du modèle VA-LAB



En cours de définition

- Centre de Transfert de Technologie du Mans (CTTM)
- Opérateur des 2 grands équipements : 3DVIB (vibroacoustique) et Banc Aéro
 - Opérateur des autres équipements liés aux compétences Matériaux
 - Apporteur d'affaires (business developer)
 - Organisation d'animation technologique (visite, conférence, démonstration...)

Usage des locaux loués

Les Locaux Loués sont destinés exclusivement à l'usage d'activité de recherche, développement, diffusion technologique, de connaissances et de compétences ainsi qu'à l'animation de la filière acoustique et matière, à l'exclusion de tout autre usage (ci-après la « Destination » des Locaux Loués).

D'une façon générale, le Preneur devra occuper les Locaux Loués personnellement et les utiliser paisiblement, conformément aux articles 1728 et 1729 du Code civil.

Durée

Le Bail est consenti et accepté pour une durée de dix (10) années entières et consécutives qui commenceront à courir à compter de la date de mise à disposition des Halles Louées. [...]

Toutefois, les Parties conviennent que dans l'hypothèse où le Preneur souhaiterait quitter les Locaux Loués avant le terme du Bail, elles se concerteraient et feraient leurs meilleurs efforts pour trouver une solution satisfaisante pour chacune d'entre elles.

Conditions financières

Le bailleur consent une période de franchise de 3 mois devenue 4 mois par avenant.

HALLE	Surface Louée	M ² HT	TOTAL HT
Vibroacoustique	332	100,00	33 200,00
Contrôle & Qualité	349	100,00	34 900,00
Surfaces & Matières	285	100,00	28 500,00
Tertiaire	182	134,00	24 388,00
Surfaces communes	28% de 693 m ²	198,61	13 307,12
Surface totale louée (hors surfaces communes)	1 148 m ²		134 295,12

Rubriques	Montant HT
Loyer	134 295,12 €
Charges +/-	48 216,00 €
Foncier +/-	17 913,00 €
TOTAL	200 k€

**BAIL COMMERCIAL EN ETAT FUTUR D'ACHEVEMENT
SOUS CONDITIONS SUSPENSIVES**

ENTRE LES SOUSSIGNEES :

ACOUSTINOV, société par actions simplifiée, au capital de 300 000 euros dont le siège social est à Nantes (44000), 7 rue du Général de Bollardière, immatriculée au Registre de Commerce et des Sociétés de Nantes sous le n° 843 977 885, dûment représentée par la SEM Régionale des Pays de la Loire, en sa qualité de présidente de la société, elle-même représentée par Monsieur Dominique MARIANI, Directeur général suivant pouvoir qui lui a été conféré par les Conseils d'administration de la SEM Régionale des Pays de la Loire en date du 28 septembre 2018 et en date du 25 avril 2019, un extrait des procès-verbaux desdits Conseils d'administration étant ci-après annexés (**Annexe A**).

Ci-après dénommée le « **Bailleur** »
D'UNE PART,

ET :

Université du Mans, Établissement à caractère scientifique, culturel et professionnel, dont le siège se situe Avenue Olivier Messiaen 72085 Le Mans Cedex 9, ayant le n° SIRET 197 209 166 00010, de code NAF 85.42Z, dûment représentée par Monsieur Pascal LEROUX, en sa qualité de Président, suivant délibération du Conseil d'administration de l'Université en date du 6 avril 2021, ci-après annexée (**Annexe B**).

Ci-après dénommé(e) le « **Preneur** »
D'AUTRE PART.

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

SOMMAIRE

ARTICLE 1 - ENTREE EN VIGUEUR	7
ARTICLE 2 – DESCRIPTIF DES TRAVAUX	7
2.1 Nature des travaux	7
2.2. Répartition des travaux	8
ARTICLE 3 - MISE A DISPOSITION DES LOCAUX LOUES	8
3.1 Achèvement des Locaux Loués	8
3.2 Date de mise à disposition des Locaux Loués.....	8
3.3- Procédure de mise à disposition des Locaux Loués	10
ARTICLE 4 - REGULARISATION DU BAIL A LA DATE DE MISE A DISPOSITION DES LOCAUX LOUES.....	12
ARTICLE 5 - DESIGNATION DES LOCAUX LOUÉS.....	13
ARTICLE 6 - DESTINATION DES LOCAUX LOUÉS.....	13
ARTICLE 7 – DURÉE	13
ARTICLE 8 - CONDITIONS FINANCIERES	14
8.1. - Loyer	14
8.2. - Option à la taxe sur la valeur ajoutée.....	15
8.3- Modalités de règlement du loyer et accessoires	15
8.4 - Indexation.....	15
8.5- Charges – Impôts – Taxes – Dépenses.....	16
8.6 Garanties d'exécution des obligations du Preneur.....	17
ARTICLE 9 - CHARGES ET CONDITIONS DU BAIL	17
9.1- Jouissance des Locaux Loués.....	17
9.2- Entretien et réparation des Locaux Loués.....	18
9.3 - Travaux et aménagements du Preneur	19
9.4 - Travaux du Bailleur	22
9.5 - Autorisations administratives – Mises en conformité.....	22
9.6 - Visites des Locaux Loués.....	23
9.7 - Abonnements – Fluides.....	23
9.8 - Plaques et enseignes	24
9.9- Equipements spécifiques extérieurs.....	24
9.10- Restitution des Locaux Loués – Accession en fin de bail.....	24
ARTICLE 10- ASSURANCES	25
10.1 - Engagements du Bailleur	26
10.2. - Engagements du Preneur.....	26
10.3. - Obligations du Preneur relatives aux assurances.....	27

a) Obligations relatives aux assurances souscrites par le Bailleur.	27
b) Obligations relatives aux assurances souscrites par le Preneur.....	27
10.4- Renonciation à recours.....	28
ARTICLE 11 - DESTRUCTION DES LOCAUX LOUES.....	29
ARTICLE 12 - CESSION DU BAIL – SOUS-LOCATION	30
12.1 - Cession	30
12.2. - Sous-location – Domiciliation – Location-gérance	30
ARTICLE 13 - CLAUSE DE RESILIATION DU BAIL.....	31
ARTICLE 14 - INDEMNITE D'OCCUPATION	32
ARTICLE 15 - SUBROGATION	32
ARTICLE 16 - ETAT DES RISQUES NATURELS, MINIERS ET TECHNOLOGIQUES	
32	
ARTICLE 17 - POLLUTION DES SOLS	32
ARTICLE 18 - DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE.....	32
ARTICLE 19 - ANNEXE ENVIRONNEMENTALE	33
ARTICLE 20 - ABSENCE D'EXCLUSIVITE	33
ARTICLE 21 - EXPROPRIATION	33
ARTICLE 22 - CLAUSES DE PROTECTION DES DONNEES A CARACTERE	
PERSONNEL	33
ARTICLE 23 - ELECTION DE DOMICILE – FRAIS – NOTIFICATION	33
ARTICLE 24 - ATTRIBUTION DE JURIDICTION	34
ARTICLE 25 - ANNEXES.....	34

ETANT PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUI :

- A. Le projet Technocampus Acoustique et Matière répond à une attente forte de la part des collectivités locales et des entreprises du Mans et des Pays de la Loire afin de renforcer et développer une offre de services en direction des industriels dans les domaines de l'acoustique et la physico-chimie des matériaux.

Il contribuera à l'attractivité du territoire par l'installation et l'accessibilité d'équipements différenciants pour développer la recherche et développement avec les industriels régionaux, nationaux voire internationaux. Le Technocampus Acoustique et Matière doit permettre aux entreprises d'innover et être plus compétitives en accédant à des compétences et des équipements de pointe. Cinq thématiques de recherche y seront développées : vibro-acoustique, aéro-acoustique, contrôle et qualité, numérisation et simulation, technologie des surfaces et interfaces industrielles.

- B. Le volet immobilier du projet consiste à construire sur un foncier sis rue de Thalès de Milet au Mans, au coeur du site de Le Mans Université, un ensemble immobilier (ci-après l'« **Ensemble Immobilier** ») de 3 432 m² de Surface Utile dédié au pôle d'innovation Technocampus Acoustique et Matière et destiné à accueillir parmi ses futurs locataires parmi lesquels : Le Mans Université, l'Association de transferts de technologies du Mans (ATTM), l'IRT Jules Verne, le pôle de compétitivité iD4CAR, (« ci-après « **Les Principaux Preneurs** »).
- C. Pour réaliser l'opération, la SAS « ACOUSTINOV » a été créée le 21 novembre 2018 avec pour actionnaire la SEM Régionale des Pays de la Loire. Elle est maître d'ouvrage de la construction. La SEM Cénovia est entrée au capital de la société en juin 2021.
- D. Le Bailleur va faire procéder à la réalisation de L'Ensemble Immobilier sur la parcelle nue NO 1013 d'une superficie de 3 566 m², qui va être acquise auprès de la SEM Cénovia et sur la parcelle bâtie NO 591 d'une superficie de 6 202 m², qui va être acquise auprès de Le Mans Métropole,

Après son achèvement, l'Ensemble Immobilier consistera en un ensemble composé de :

- cinq halles techniques et de recherche (ci-après « **Les Halles** »), d'une surface totale de 1 853 m² SU :
 - o une halle vibroacoustique de 332 m² SU (ci-après « **La Halle Vibroacoustique** »)
 - o une halle aéroacoustique de 540 m² SU (ci-après « **La Halle Aéroacoustique** »)
 - o une halle contrôle et qualité de 349 m² SU (ci-après « **La Halle Contrôle et Qualité** »)
 - o une halle numérisation et simulation de 347 m² SU (ci-après « **La Halle Numérisation et Simulation** »)
 - o une halle Surfaces et Matières de 285 m² SU (ci-après « **La Halle Surfaces et Matières** »)Ces trois dernières halles forment La Grande Halle (ci-après « **La Grande Halle** »).
- un immeuble tertiaire (ci-après « **L'Immeuble Tertiaire** ») de 1 579 m² SU, lui-même composé de locaux tertiaires type bureaux et locaux communs, de locaux techniques.

Le Preneur s'est rapproché du Bailleur pour la prise à bail d'une partie des surfaces et locaux (ci-après également désignés les « **Locaux Loués** ») de l'Ensemble Immobilier et afin de déterminer les termes et conditions en vertu desquels le Bailleur les lui louerait 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 (ci-après « **Le Bail** ») aux conditions et termes ci-après exposés.

E. Le Bail annule et remplace tous documents et/ou contrats préalablement échangés entre les Parties.

F. En outre, les Parties conviennent que le présent exposé, le Bail et les Annexes (tels que ces termes sont définis ci-après) forment un tout indissociable et ont valeur contractuelle.

A ce titre, les Parties reconnaissent que l'ensemble des conditions du présent contrat a été librement négocié par les Parties, le Bail ne constituant pas un contrat d'adhésion au sens des dispositions de l'article 1110 du Code civil dans sa rédaction résultant de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016.

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.

G. Les mots ou expressions commençant par une majuscule, inclus dans l'exposé, le Préambule et le Bail et les Annexes ont (i) lorsqu'ils ne sont pas définis lors de leur première occurrence, le sens indiqué ci-après et (ii) la même signification s'ils sont utilisés au pluriel ou au singulier, sauf stipulation contraire :

Achèvement des Locaux Loués	Défini à l'Article 3.1
Annexe	désigne une annexe du Bail
Article	désigne un article du Bail
Bail	terme défini dans l'exposé préalable du Bail
Bailleur	terme défini en comparution du Bail
Conditions Suspensives	terme défini à l'Article 1
Date d'Entrée en Vigueur du Bail	terme défini à l'Article 1, et correspond à la date de levée de toutes les conditions suspensives visées à l'Article 1
Date de Prise d'Effet de la Durée du Bail	terme défini à l'Article 7, et correspond à la date de mise à disposition, conformément à la procédure décrite à l'Article 3.3 ;
Destination des Locaux Loués	terme défini à l'Article 6
Ensemble Immobilier	terme défini dans l'exposé préalable du Bail
Halles	terme défini dans l'exposé préalable du Bail
Immeuble Tertiaire	terme défini dans l'exposé préalable du Bail
Jour	désigne un jour calendaire
Locaux Loués	terme défini dans l'exposé préalable du Bail

Partie(s)	terme défini en comparution du Bail
Preneur	terme défini en comparution du Bail
Surface utile ou SU	La surface utile est la somme des surfaces de plancher des locaux y compris les circulations internes à ces locaux, les emplacements de placards et d'équipement mobilier ou immobilier et déduction faite des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escalier, gaines, embrasures de portes et fenêtres, circulations verticales et trémies d'ascenseurs, les paliers d'étages coté escalier, les terrasses et balcons extérieurs et les parties de locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 mètre.

Préambule

Sous réserve de la réalisation des Conditions Suspensives énoncées à l'Article 1, 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, les Locaux Loués désignés à l'Article 2 ci-après.

En tant que de besoin, les Parties entendent expressément et sans réserve soumettre le Bail au statut des baux commerciaux dès lors que le Preneur est un établissement public qui ne revêt pas la qualité de commerçant et faire ainsi bénéficier le Preneur du statut des baux commerciaux et ce, même si les conditions d'application n'étaient pas intégralement réunies tant à la date des présentes qu'au cours du Bail ou à son échéance lors de ses éventuels renouvellements.

ARTICLE PRELIMINAIRE : Confidentialité

Le Bailleur s'engage à ne divulguer aucune information déclarée confidentielle et à laquelle il aurait accès, dans le cadre de l'exécution du présent contrat à l'occasion de toute visite pour quelque motif que ce soit que le Bailleur serait amené à réaliser dans l'Ensemble Immobilier. Il s'engage à prendre toutes les mesures nécessaires à l'égard de son personnel et ses partenaires qui pourraient être amenés à visiter l'Ensemble Immobilier ou à intervenir dans les Locaux Loués ou les parties communes afin que cette confidentialité soit respectée.

Les éléments d'informations nécessitant cette confidentialité incluent entre autres les expérimentations en cours, les posters ou autres éléments d'affichage et les documents pouvant être visibles lors de toute visite.

Pendant la durée d'exécution du présent contrat et pendant une période de 5 (cinq) ans après le terme, et sauf relativement aux éléments d'information faisant partie du domaine public, ou sauf accord spécifique du Preneur, le Bailleur s'engage à respecter la confidentialité relative aux éléments d'information susmentionnés et à mettre en œuvre toutes les mesures utiles et efficaces pour assurer cette confidentialité.

Partie 1 : RELATIONS CONTRACTUELLES AVANT LA DATE DE PRISE DE D'EFFET DE LA DUREE BAIL

ARTICLE 1 - ENTREE EN VIGUEUR

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

- résultat de l'appel d'offres travaux tel que 80-85% minimum du montant total des lots travaux soit attribué
- signature des actes authentiques d'acquisition de la parcelle NO 1013 et de la parcelle bâtie NO n° 591 sises rue Thalès de Milet au Mans
- obtention du financement bancaire : prêt(s) long terme pour un montant total de 3 000 000 €, amortissable sur une durée de 15 ans maximum, au taux d'intérêt annuel moyen de 1,3% maximum
- notification de la subvention FEDER pour un montant minimum de 3 000 000 €
- entrée de Cénovia au capital de la SAS Acoustinov
- obtention d'un permis de construire de l'Ensemble Immobilier rendu définitif par l'absence de recours (recours des tiers et administratif)
- signature des BEFA sous conditions suspensives par les autres Principaux Preneurs de l'Ensemble immobilier

L'entrée en vigueur du Bail interviendra dès la réalisation de la dernière en date des Conditions Suspensives stipulées ci-dessus, 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 (ci-après dénommée la « **Date d'Entrée en Vigueur du Bail** »).

Les Conditions Suspensives devront être réalisées au plus tard le **30 septembre 2021 à 18H00**.

A défaut de réalisation de l'une seule des Conditions Suspensives dans le délai précité, les Parties se rencontreront pour prolonger le délai de levée de la condition suspensive restante. Sans accord trouvé, le Bail sera caduc de plein droit, sans formalité préalable.

En cas de caducité du Bail, aucune indemnité ne sera due de part ni d'autre.

ARTICLE 2 – DESCRIPTIF DES TRAVAUX

2.1 Nature des travaux

Les travaux qui seront réalisés dans le cadre de la construction de l'Ensemble Immobilier consistent en la démolition partielle et la réhabilitation de l'immeuble PEHT en bureaux et locaux communs et en la construction de halles technologiques, sur les parcelles NO 1013 et NO n° 591 sises rue Thalès de Milet au Mans.

2.2. Répartition des travaux

Le Bailleur s'engage à faire réaliser le programme de travaux, tel que défini dans le dossier descriptif dont la liste et les pièces sont jointes en annexe du présent bail (Annexe 1).

ARTICLE 3 - MISE A DISPOSITION DES LOCAUX LOUES

3.1 Achèvement des Locaux Loués

L'achèvement s'entend tel que défini par l'article R.261-1 du Code de la Construction et de l'Habitation : *"L'immeuble vendu à terme ou en l'état futur d'achèvement est réputé achevé au sens de l'article 1601-2 du Code civil, reproduit à l'article L 261-2 du présent code et de l'article L 261-11 du présent code, lorsque sont exécutés les ouvrages et sont installés les éléments d'équipement qui sont indispensables à l'utilisation, conformément à sa destination, de l'immeuble faisant l'objet du contrat. Pour l'appréciation de cet achèvement, les défauts de conformité avec les prévisions du contrat ne sont pas pris en considération lorsqu'ils n'ont pas un caractère substantiel, ni les malfaçons qui ne rendent pas les ouvrages ou éléments ci-dessus visés impropres à leur utilisation".*

Par non-conformité à caractère substantiel, il faut entendre une non-conformité telle qu'elle empêche l'utilisation normale des locaux par le Preneur nonobstant l'existence de réserves éventuelles.

L'achèvement des Locaux Loués sera attesté par un certificat du maître d'œuvre d'exécution de l'opération de construction de l'Ensemble Immobilier.

A défaut de réalisation de ces conditions, le Preneur sera fondé à refuser la mise à disposition des Locaux Loués.

L'accord du Preneur sur la réalité de l'achèvement des Locaux Loués (ci-après l'« **Achèvement des Locaux Loués** »), en conformité avec la définition contractuelle ci-dessus énoncée, avec ou sans réserves, vaudra mise à disposition des Locaux Loués au Preneur et il sera procédé à l'établissement d'un procès-verbal de mise à disposition des Locaux Loués.

3.2 Date de mise à disposition des Locaux Loués

3.2.1. En cours de l'opération de construction, le Preneur devra libérer les locaux situés sur la parcelle NO 591 qu'il occupe à la signature du présent Bail afin que le Bailleur puisse procéder à la réhabilitation des locaux qui formeront l'Immeuble Tertiaire.

La Halle Vibroacoustique, la Halle Contrôle et Qualité et la Halle Surfaces et Matières (ci-après « **Les Halles Louées** ») feront l'objet d'une première mise à disposition (ci-après "Première Mise à Disposition") afin que le Preneur déménage, dans les Halles Louées, ses équipements et ses activités ainsi que les équipes occupant les locaux situés sur la parcelle NO 591, et qu'il puisse y démarrer ou

poursuivre ses activités. Les Locaux Loués dans l'Immeuble Tertiaire feront l'objet d'une seconde mise à disposition (ci-après "Seconde Mise à Disposition").

Les Locaux Loués seront ainsi mis à disposition en deux tranches aux dates prévisionnelles d'Achèvement des Locaux Loués suivantes au sens de l'Article 3.1, sauf survenance d'une cause légitime de prorogation de la date de mise à disposition des Locaux Loués :

- **Première Mise à Disposition dans un délai de sept (7) mois à compter de la Date d'Entrée en Vigueur du Bail**
- **Seconde Mise à Disposition dans un délai de quinze (15) mois à compter de la Date d'Entrée en Vigueur du Bail.**

Ces délais seront à confirmer à la date de levée des conditions suspensives.

Il est précisé que les abords des Halles Louées ne seront pas achevés à la date de leur mise à disposition. Les conditions de sécurité pour l'accès aux Halles Louées seront en revanche garanties.

3.2.2. Les dates effectives auxquelles seront constatés les Achèvements des Locaux Loués correspondront aux dates de signature des procès-verbaux de mise à disposition des Locaux Loués établis en application de la procédure de l'Article 3.3 ci-dessous ou aux dates fixées par l'expert désigné en application de l'Article 3.3 ci-dessous.

Les causes légitimes de prorogation de la date de mise à disposition des Locaux Loués, sont ci-après énoncées de manière limitative :

- Tout épisode épidémique ou pandémique, et notamment du SARS-Cov2, du fait notamment des restrictions d'activités et/ou de circulations et/ou d'approvisionnement en résultant et/ou des mesures mises en œuvre pour y répondre
- Grève générale des entreprises du bâtiment affectant le chantier ou une grève générale des services concessionnaires, étant entendu que ne constituent pas une cause de prorogation du délai de mise à disposition les grèves spécifiques des entreprises travaillant sur le chantier ;
- Troubles résultant d'hostilités, guerre étrangère sur le territoire français, révolutions, émeutes, actes de terrorisme, cataclysme, catastrophes naturelles, inondations, foudre, cyclones, tremblements de terre ou tous autres phénomènes naturels à caractère catastrophique ;
- Injonctions administratives ou judiciaires ou avis d'experts de suspendre ou d'arrêter tout ou partie des travaux, à moins que lesdites injonctions ou avis ne proviennent d'une faute ou d'une négligence imputable au maître d'œuvre ou à ses intervenants ; pour l'application du présent alinéa l'expert susceptible de rendre un avis sera soit désigné d'un commun accord, soit nommé judiciairement à la requête de la partie la plus diligente ;
- Accident grave de chantier, mise en redressement ou en liquidation judiciaire d'une entreprise de 1^{er} rang participant à la construction de l'Ensemble Immobilier ;
- Intempéries dès lors (i) qu'elles remplissent les conditions définies par l'article L.5424-8 du Code du Travail (ou tout texte s'y substituant) et (ii) qu'elles interviennent pendant la période relative à l'exécution des travaux de gros-œuvre et avant le clos et le couvert. Après achèvement du clos et du couvert, les journées d'intempérie ne pourront plus constituer une cause de prorogation sauf pour le lot relatif aux espaces verts, et sauf si elles empêchent l'accès au chantier ;

- Incendie ou explosion, foudre, cyclones, inondations, tremblements de terre ou tous autres phénomènes naturels à caractère catastrophique, effets directs ou indirects d'explosion ;
- Toutes découvertes dans le sous-sol ;
- Mesure de traitement d'une contamination des sols, sous-sol et des eaux du terrain à l'effet de permettre la construction et l'exploitation de l'Ensemble Immobilier ;
- Retards de mise à disposition des branchements des concessionnaires, de même qu'une rupture générale d'approvisionnement en énergie et en fluides ;
- Cas de force majeure tel que défini par l'article 1218 du code civil.

Si l'une de ces causes légitimes survient, la date de mise à disposition visée au présent Article sera différée d'autant.

Pour l'appréciation des causes légitimes ci-dessus évoquées, les Parties devront s'en rapporter à un certificat établi par le maître d'œuvre d'exécution des travaux indiquant l'origine et la durée du retard.

3.3- Procédure de mise à disposition des Locaux Loués

La procédure de mise à disposition des Locaux Loués décrite dans le présent Article s'applique à chacune des deux mises à disposition prévues au présent Bail.

Le Bailleur notifiera au Preneur, au moins soixante (60) Jours à l'avance par lettre recommandée avec accusé de réception, à l'adresse visée à l'Article 23 ci-après, la date à laquelle les Locaux Loués seront mis à sa disposition.

Le Bailleur associera le Preneur avant la mise à disposition des Locaux Loués, à une visite préalable à la mise à disposition des Locaux Loués, à l'issue de laquelle une liste de ses observations sera établie conjointement entre le Bailleur et le Preneur.

Au jour de la mise à disposition des Locaux Loués, le Preneur signera un procès-verbal de mise à disposition avec le Bailleur constatant (i) l'Achèvement des Locaux Loués au sens de l'Article 3.1 ci-dessus, les éventuelles réserves à lever, et (ii) la prise de possession des Locaux Loués avec :

- Remise par le Bailleur au Preneur des clefs des Locaux Loués et, pour Les Locaux Loués situés dans l'Immeuble Tertiaire, du Diagnostic de Performance Energétique visé à l'Article 18 ci-dessous,
- Paiement par le Preneur au Bailleur du premier loyer et de la provision sur charges exigibles à cette date et,
- Remise par le Preneur au Bailleur d'une copie des polices d'assurances reprenant les garanties demandées à l'Article 10.2 ci-dessous ainsi qu'une attestation d'assurance certifiant qu'il est à jour du paiement de ses primes.

Ledit procès-verbal vaudra état des lieux d'entrée et renonciation du Preneur à se prévaloir de l'article 1721 du Code civil en ce qui concerne les Locaux Loués.

Le Bailleur s'oblige à procéder ou à faire procéder à la levée des réserves mentionnées aux termes du procès-verbal de mise à disposition dans un délai de 30 Jours à compter dudit procès-verbal. A l'issue de ce délai, le Bailleur et le Preneur se réuniront pour constater la levée de réserves.

Afin de permettre au Bailleur de faire lever les éventuelles réserves, le Preneur s'oblige à permettre aux entreprises chargées de la levée de celles-ci d'accéder aux Locaux Loués.

Faute pour le Preneur de se présenter à la date prévue au présent Article afin de prendre possession des Locaux Loués, le Bailleur pourra convoquer une seconde fois le Preneur par lettre recommandée avec accusé de réception, au moins huit (8) Jours à l'avance, de se rendre dans les Locaux Loués afin d'en prendre possession.

Faute pour le Preneur de satisfaire à cette nouvelle convocation, un procès-verbal de mise à disposition sera établi par Huissier de justice aux frais du Bailleur et vaudra, lors de la Première Mise à Disposition, Date de Prise d'Effet de la Durée du Bail et état des lieux d'entrée, et vaudra lors de la Seconde Mise à Disposition, prise de possession des Locaux Loués de l'Immeuble Tertiaire et état des lieux, le Preneur étant alors réputé avoir pris possession des Locaux Loués en parfait état, sans réserves et le Bailleur étant alors réputé avoir fait toutes diligences à cet égard. Toutes les sommes dues au titre du Bail seront alors exigibles.

D'un commun accord entre les Parties, tout différend concernant la réalité de l'Achèvement des Locaux Loués au sens de l'Article 3.1 ci-dessus ou relatif à la mise à disposition des Locaux Loués donnera lieu à l'établissement d'un procès-verbal de refus de mise à disposition. Ce différend sera soumis à l'avis d'un tiers expert qui sera désigné d'un commun accord entre les Parties dans un délai de huit (8) jours ou, à défaut d'accord des Parties dans ce délai, désigné par le Président du Tribunal de Grande Instance du lieu de situation de l'Ensemble Immobilier saisi à la requête de la Partie la plus diligente.

L'expert devra rendre son rapport dans un délai maximum de trente (30) Jours à compter de sa nomination.

Cet expert statuera en tant que mandataire commun et sa décision fera la loi des Parties, sans recours possible pour l'une ou l'autre des Parties sauf en cas d'erreur grossière ou manifeste.

L'expert devra être invité à constater la réalité de l'Achèvement au sens de l'Article 3.1 ci-dessus et la mise à disposition des Locaux Loués au Preneur.

Si l'expert conclut que les Locaux Loués sont achevés au sens de l'Article 3.1 ci-dessus, la date de prise de possession indiquée dans la notification visée au présent Article vaudra Date de Prise d'Effet de la Durée du Bail lors de la Première Mise à Disposition, et vaudra prise de possession des Locaux Loués de l'Immeuble Tertiaire lors de la Seconde Mise à Disposition.

Si l'expert conclut que les Locaux Loués ne sont pas achevés au sens de l'Article 3.1 ci-dessus, il devra indiquer les travaux restant à réaliser. Le Bailleur devra réaliser lesdits travaux et convoquer le Preneur à une nouvelle visite pour constater l'Achèvement des Locaux Loués et procéder à leur mise à disposition au Preneur. Il sera établi entre le Bailleur et le Preneur un procès-verbal de mise à disposition des Locaux Loués dans les conditions du présent Article ci-dessus.

Les Parties s'engagent irrévocablement à communiquer à l'expert tout document que ce dernier jugerait utile à l'accomplissement de sa mission et à se soumettre à l'avis qu'il aura émis. Les frais nécessités par l'intervention de cet expert, et éventuellement par sa désignation par voie de référé, seront à la charge de la Partie à laquelle l'expert aura donné tort.

Le Bailleur s'oblige à procéder ou à faire procéder à la levée des réserves mentionnées aux termes du procès-verbal de mise à disposition dans un délai de 60 (soixante) Jours à compter dudit procès-verbal.

La même procédure d'expertise que celle prévue au présent Article sera applicable en cas de désaccord des Parties sur le caractère justifié ou non des réserves formulées sur le procès-verbal de mise à disposition, et/ou sur la levée d'une ou plusieurs réserves.

ARTICLE 4 - REGULARISATION DU BAIL A LA DATE DE MISE A DISPOSITION DES LOCAUX LOUES

Au jour de la date de la Seconde Mise à Disposition des Locaux Loués, un avenant de régularisation sera établi de manière à ce que seules les conditions usuelles figurent dans le Bail définitif régissant les relations Bailleur / Preneur sur toute la durée du Bail.

Ledit avenant préalablement accepté par les parties mentionnera notamment :

- les surfaces réellement mises à disposition
- le loyer
- les éventuelles modifications concernant les Locaux Loués,
- l'état des lieux d'entrée avec la liste des réserves préalablement constatées,
- toute autre modification ou précision du contrat à courir à compter de la mise à disposition.

PARTIE 2 CONDITIONS GÉNÉRALES & PARTICULIÈRES DU BAIL

ARTICLE 5 - DESIGNATION DES LOCAUX LOUÉS

5.1. Le Bailleur donne à bail au Preneur les Locaux Loués décrits comme suit :

- Halle Vibroacoustique : 332 m² SU
- Halle Contrôle et Qualité : 349 m² SU
- Halle Surfaces et Matières : 285 m²
- Bureaux privatifs dans l'Immeuble Tertiaire : 182 m²

Le Preneur bénéficie également :

- de l'ensemble des espaces tertiaires partagés et des locaux techniques localisés dans l'Immeuble Tertiaire,
- des voies de circulations, aires de stationnement, aménagements paysagers, clôtures, portails, éclairage extérieur.

5.2. Les Locaux Loués sont plus amplement décrits par les documents figurant en Annexe 1 qui ont été portés à la connaissance du Preneur, qui reconnaît parfaitement les connaître, sans qu'il soit nécessaire d'en faire plus ample désignation.

ARTICLE 6 - DESTINATION DES LOCAUX LOUÉS

Les Locaux Loués sont destinés exclusivement à l'usage d'activité de recherche, développement, diffusion technologique, de connaissances et de compétences ainsi qu'à l'animation de la filière acoustique et matière, à l'exclusion de tout autre usage (ci-après la « Destination » des Locaux Loués).

D'une façon générale, le Preneur devra occuper les Locaux Loués personnellement et les utiliser paisiblement, conformément aux articles 1728 et 1729 du Code civil.

Le Preneur ne devra exercer aucune activité susceptible de remettre en cause la Destination des Locaux Loués. Il ne pourra sous aucun prétexte modifier cette Destination, même momentanément et/ou de façon partielle.

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 activité dans les Locaux Loués, sans que la responsabilité du Bailleur ne puisse jamais être recherchée.

ARTICLE 7 – DURÉE

Le Bail est consenti et accepté pour une durée de dix (10) années entières et consécutives qui commenceront à courir à compter de la date de mise à disposition des Halles Louées devant intervenir conformément aux stipulations des Articles 3.2 et 3.3 ci-dessous (ci-après dénommée la « **Date de Prise d'Effet de la Durée du Bail** »).

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, de la deuxième et de la troisième période triennale du Bail.

Si le Bail venait à être renouvelé, conformément aux dispositions de l'article L. 145-4 du Code de commerce, le Preneur recouvrera sa faculté de donner congé à l'expiration de chacune des périodes triennales à condition de notifier au Bailleur un congé par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec demande d'accusé de réception au moins neuf (9) mois à l'avance.

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. Toutefois, les Parties conviennent que dans l'hypothèse où le Preneur souhaiterait quitter les Locaux Loués avant le terme du Bail, elles se concerteraient et feraient leurs meilleurs efforts pour trouver une solution satisfaisante pour chacune d'entre elles.

ARTICLE 8 - CONDITIONS FINANCIERES

8.1. - Loyer

Le Bail est consenti et accepté selon les conditions suivantes :

Franchise

Afin que le Preneur procède à l'installation et à l'aménagement des Halles Louées, le Bailleur consent une période de franchise (ci-après "Période de Franchise") d'une durée de trois (3) mois à compter de la Date de Prise d'Effet de la Durée du Bail.

Loyer intermédiaire (ci-après le Loyer Intermédiaire »)

Durant la période courant entre la Période de Franchise et la Seconde Mise à Disposition ("La Période Intermédiaire"), le Preneur sera redevable d'un loyer calculé sur la base du loyer annuel suivant HC/HT :

-966 m² de Halles, au prix de 100 €/m² SU HC-HT, soit une base annuelle de 96 600 € HC-HT

Le loyer dû par le Preneur pendant la Période Intermédiaire ne sera pas soumis à indexation.

Loyer plein (ci-après le Loyer Plein »)

A compter de la Seconde Mise à Disposition, le Preneur sera redevable d'un loyer annuel HC/HT de 134 295,78 €, décomposé comme suit :

- Surfaces privatives :
 - 966 m² de Halles, au prix de 100 €/m² SU HC-HT
 - 182 m² de bureaux privatifs au prix de 134 €/m² SU HC-HT
- Surfaces communes :

28,66% des 693 m² de surfaces communes, au prorata des surfaces
privatives de l'Immeuble Tertiaire, au prix de 67 €/m² SU HC-HT

8.2.- Option à la taxe sur la valeur ajoutée

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.

8.3- Modalités de règlement du loyer et accessoires

Le Preneur devra acquitter le loyer et ses accessoires par virement bancaire, trimestriellement et d'avance, les 1^{er} janvier, 1^{er} avril, 1^{er} juillet et 1^{er} octobre de chaque année, sur le compte bancaire du Bailleur, sur présentation de facture payable trente (30) jours fin de mois date d'émission de la facture.

Le premier paiement du Loyer Intermédiaire interviendra à la date de début de la Période Intermédiaire et sera calculé *prorata temporis* pour la période courant de la date de début de la Période Intermédiaire jusqu'au terme du trimestre civil en cours.

Le premier paiement du Loyer Plein interviendra à la date de Seconde Mise à Disposition et sera calculé *prorata temporis* pour la période courant de la date de Seconde Mise à Disposition jusqu'au terme du trimestre civil en cours.

En application du décret n° 2019-748 du 18 juillet 2019 relatif à la facturation électronique dans la commande publique, le dépôt de la facture sera effectué sur le portail de facturation Chorus Pro :

- SIRET : 19720916600010.
- Code service : il n'y a pas de code service à renseigner
- Numéro d'EJ : le numéro d'EJ (engagement juridique) correspond au numéro du bon de commande émis par l'Université (n° à 10 chiffres commençant par 45xxxxxxx)

La facture doit être libellée exclusivement à l'adresse de facturation suivante :

Université du Mans
Service Facturier
Avenue Olivier Messiaen
72085 LE MANS cedex 9

8.4 - Indexation

Le loyer sera indexé et réajusté automatiquement et de plein droit, chaque année, à la date anniversaire de la Seconde Mise à Disposition, sans l'accomplissement d'aucune formalité, proportionnellement aux variations de l'Indice des Loyers d'Activités Tertiaires (ILAT) publié par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques (INSEE).

Pour la première indexation du loyer, l'indice de base sera le dernier indice publié à la Date de la Seconde Mise à Disposition et l'indice de comparaison sera celui du même trimestre calendaire de l'année

suivante. Pour les indexations subséquentes, l'indice de base sera le précédent indice de comparaison et l'indice de comparaison, celui du même trimestre de l'année suivante.

En cas de cessation de publication ou de disparition de l'indice ci-dessus et si un nouvel indice était publié pour se substituer à celui actuellement en vigueur, le loyer se trouverait automatiquement indexé sur ce nouvel indice sans aucune formalité ; le passage de l'indice précédent au nouvel indice s'effectuant en utilisant le coefficient de raccordement nécessaire.

Si aucun indice de remplacement n'est publié, les Parties conviennent de lui substituer un indice choisi d'un commun accord entre elles. A défaut d'accord amiable, cet indice sera déterminé 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'Ensemble Immobilier à la requête de la Partie la plus diligente, par ordonnance de référé. Les frais et honoraires de la procédure ainsi que ceux de l'expert seront partagés par moitié entre les Parties. 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.

La renonciation à l'indexation ne pouvant résulter que d'un accord exprès et écrit, le fait de ne pas avoir immédiatement ajusté le loyer n'entraînera aucune déchéance dans le droit du Bailleur de réclamer l'application ultérieure de l'indice avec effet rétroactif.

La présente clause d'indexation ne sera pas exclusive de la faculté, pour chacune des Parties, de demander la révision triennale du loyer en application des dispositions de l'article L.145-38 du Code de commerce, étant entendu que chaque révision triennale tiendra compte des augmentations résultant de l'indexation.

8.5- Charges – Impôts – Taxes – Dépenses

Le Bailleur entend recevoir un loyer net de tous impôts, taxes et charges, à la seule exception des impôts, taxes et charges non refacturables au Preneur en application des dispositions de l'article R.145-35 du Code du commerce.

Conformément à l'article L.145-40-2 du Code du commerce, figure en Annexe 3, la liste précise et limitative des catégories de charges, impôts, taxes et redevances liés au Bail ainsi que leur répartition entre le Bailleur et le Preneur. Cette liste donnera lieu à un état récapitulatif annuel adressé par le Bailleur au Preneur au plus tard le 30 septembre de l'année suivant celle au titre de laquelle il est établi. De même, en cours de Bail, le Bailleur informera le Preneur des charges, impôts, taxes et redevances nouveaux.

En conséquence, le Preneur acquittera l'ensemble des charges, taxes, impôts et dépenses de toute nature mis à sa charge afférents aux Locaux Loués tel qu'il résulte de l'inventaire fourni en Annexe 3.

Les charges, taxes, impôts et dépenses visés au présent Article, et listés en Annexe 3 seront acquittés par le Preneur par refacturation des taxes.

8.6 Garanties d'exécution des obligations du Preneur

A la date de Seconde Mise à Disposition, le Preneur verse au Bailleur, qui le reconnaît et en donne quittance, une somme correspondant à un mois du montant du Loyer hors taxes et hors charges, à titre de dépôt de garantie. Cette somme est affectée à titre de nantissement au profit du Bailleur, en garantie de l'exécution par le Preneur de l'ensemble des obligations lui incombant, tant en vertu de la loi qu'en vertu du présent Bail.

Le dépôt de garantie sera remboursable au Preneur après déménagement, établissement de l'état des lieux et production par le Preneur de l'acquit de ses contributions, taxes et autres droits. Du montant remboursé est déduite la totalité des sommes dues à quelque titre que ce soit et notamment le solde du montant des charges correspondant à la période d'occupation ainsi que le montant des réparations dues par le Preneur.

ARTICLE 9 - CHARGES ET CONDITIONS DU BAIL

Le Bail est consenti et accepté sous les charges et conditions ordinaires et de droit et sous celles qui suivent, que le Preneur s'engage à observer et/ou à respecter et qui prévaudront en cas de conflit avec les conditions ordinaires de droit.

9.1- Jouissance des Locaux Loués

Le Preneur prendra les Locaux Loués dans l'état où ils se trouvent à la Date de Prise d'Effet de la Durée du Bail sans qu'il ne puisse faire une quelconque réclamation au Bailleur ni exiger de ce dernier aucun travaux, de quelque nature que ce soit, ni lors de la prise de possession des Locaux Loués, ni pendant la durée du Bail et de ses renouvellements successifs.

Toutefois, les grosses réparations prévues à l'article 606 du Code Civil demeureront à la charge du Bailleur, à l'exception des travaux d'embellissement excédant les coûts de remplacement à l'identique qui resteront à la charge du Preneur. A cet effet, il est rappelé les dispositions de l'article R 145-35 du Code de commerce, reproduit ci-dessous :

« 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 les contributions économiques territoriales, 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 liées 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, 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. »*

Le Preneur prendra toutes les précautions nécessaires pour que l'exercice de ses activités ne puisse nuire en quoi que ce soit à l'entretien, à la tranquillité, au bon aspect et à la bonne tenue des Locaux Loués et de l'Immeuble. Le Preneur supportera toute responsabilité à ce sujet.

Le Preneur s'engage à :

- informer le bailleur en cas d'utilisation dans les Locaux Loués et sur le parking de matières inflammables, explosives, corrosives, dangereuses pour la sécurité des personnes et des Locaux Loués. Cet usage est sous l'entière responsabilité du Preneur qui devra être assuré en conséquence;
- ne jamais charger les planchers d'un poids supérieur à celui qu'ils peuvent supporter ;
- laisser en permanence toutes les sorties de secours et toutes les places de parking, notamment celles réservées aux personnes handicapées, dégagées de tout meuble ou objet quelconque ;

9.2- Entretien et réparation des Locaux Loués

Le Bailleur s'engage à faire toute diligence pour mettre en œuvre, le cas échéant toutes les garanties dont il bénéficie notamment : garanties des vices cachés et des vices apparents garantie de parfait achèvement, garantie de bon fonctionnement et garantie décennale, le Preneur quant à lui s'engageant à tenir informé le Bailleur de tout désordre, dysfonctionnement ou sinistre susceptible de rentrer dans le champ des garanties ci-dessus énumérées.

Le Bailleur transmettra au Preneur les mesures d'essais acoustiques qui seront réalisées avant la Mise à Disposition et l'Achèvement des Travaux. En cas de non-conformité des mesures constatées, le Bailleur fera son affaire auprès de la Maîtrise d'œuvre pour remédier à ces non-conformités.

Le Bailleur prévoit de faire un audit du bâtiment avant l'échéance de la dixième année afin de pouvoir actionner les garanties décennales en cas de dysfonctionnement constatés.

L'Immeuble est couvert par une assurance Dommage-Ouvrage. En cas de désordre rendant l'Immeuble impropre à sa destination, le Bailleur fera appel à cette assurance Dommage-Ouvrage.

Le Preneur devra, pendant toute la durée du Bail, de ses renouvellements et de son occupation, maintenir l'intégralité des Locaux Loués ainsi que les aménagements, installations, améliorations et embellissements effectués par lui et ayant la nature d'immeuble par destination, en parfait état de propreté, d'entretien, de réparation, de fonctionnement et de sécurité, de quelque nature que ce soit, à l'exception des réparations limitativement énumérées à l'article 606 du Code civil.

Dans tous les cas, le Preneur restera responsable des conséquences (notamment frais de réparations, dégâts de toutes espèces ainsi qu'éventuels excédents de consommation) qui pourraient résulter de

l'exécution ou de la non-exécution des réparations lui incombant et/ou de dégradations résultant de son fait, du fait de son personnel ou de ses visiteurs.

Le Preneur souscrira :

- des contrats annuels de maintenance et d'entretien des Halles Louées d'après la répartition Bailleur/Preneur indiquée en Annexe 3, ainsi que de toutes les installations et équipements qui nécessitent un entretien et une maintenance (notamment des installations électriques, de la ventilation, de la climatisation, du chauffage, des extincteurs, ainsi que le cas échéant, des portes motorisées) ;
- des contrats périodiques de vérification de toutes les installations des Halles Louées d'après la répartition Bailleur/Preneur indiquée en Annexe 3, qui nécessitent un contrôle (notamment les installations électriques, la ventilation, le SSI) par des organismes agréés.

Le Preneur se conformera aux prescriptions de ces organismes et maintiendra les contrats en cours pendant toute la durée du Bail et de ses renouvellements éventuels, et ce à ses frais et charges exclusifs.

Le Bailleur se réserve le droit de vérifier, à tout moment, le parfait état d'entretien et de réparation des Locaux Loués et de l'Ensemble Immobilier. 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, sous réserve d'en avoir fait la demande auprès du Preneur au moins sept (7) jours ouvrés à l'avance par courriel avec accusé de réception. Il devra également laisser faire tous travaux nécessaires et laisser pénétrer dans les Locaux 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, le Bailleur aura la faculté de faire exécuter l'obligation méconnue par toute entreprise de son choix aux frais charges, risques et périls du Preneur, dans un délai de :

- un (1) mois après notification restée sans effet, pour les travaux liés à la sécurité,
- soixante (60) Jours après notification restée sans effet, pour les autres travaux.

Le Bailleur souscrira :

- des contrats annuels de maintenance et d'entretien de l'Ensemble Immobilier, des espaces verts ainsi que de toutes les installations et équipements qui nécessitent un entretien et une maintenance de l'Ensemble Immobilier, d'après la répartition Bailleur/Preneur indiquée en Annexe 3.
- des contrats périodiques de vérification de toutes les installations de l'Ensemble Immobilier qui nécessitent un contrôle (notamment les installations électriques, les ascenseurs, la ventilation, le SSI) par des organismes agréés, d'après la répartition Bailleur/Preneur indiquée en Annexe 3.

9.3 - Travaux et aménagements du Preneur

Le Preneur prend l'engagement de ne faire dans les Locaux Loués aucune démolition, aucun percement de mur, de plancher et de façade, aucun changement de distribution, aucune modification des installations techniques de base, aucune construction sans l'autorisation expresse et écrite du Bailleur et l'obtention des autorisations administratives ou autres éventuellement nécessaires.

Avant tout début de travaux excédant les travaux d'entretien courant réalisés en cours de Bail, le Preneur devra adresser au Bailleur un dossier comprenant :

- un descriptif des travaux et équipements prévus (pièces écrites et pièces graphiques) ;
- un calendrier des travaux ;
- un dossier de sécurité (si nécessaire) ; et
- un projet de demande d'autorisation administrative (si nécessaire).

Ces documents devront être, si nécessaire, validés par un contrôleur technique.

Le Preneur supportera seul toutes les conséquences financières des dommages pouvant découler des travaux qu'il réalisera et indemniser le Bailleur de tout préjudice que celui-ci pourrait subir du fait desdits travaux, et ce même si les travaux ou les entreprises ont été approuvés par le Bailleur.

Les travaux ne pourront être engagés qu'après l'envoi de ce dossier et sous réserve de l'accord exprès du Bailleur, lequel ne pourra refuser son accord que pour des motifs justifiés. Ce dernier s'oblige à se prononcer sur le dossier transmis dans un délai de quinze (15) Jours, le défaut de réponse du Bailleur dans le délai précité valant refus de la réalisation des travaux.

Le Preneur devra, en fonction de la nature des travaux envisagés, souscrire ou faire souscrire les assurances constructions détaillées ci-dessous :

- le cas échéant, une assurance tous risques chantier (T.R.C.) portant sur l'intégralité des travaux neufs et comportant une extension de couverture incluant les dommages aux existants ainsi que la responsabilité civile Maître d'ouvrage pour les dommages causés aux tiers du fait de l'exécution des travaux, pour des montants appropriés.
- dans le cas où les travaux et aménagements du Preneur relèveraient du champ d'application de la loi du 4 Janvier 1978, le Preneur devra souscrire les polices d'assurance suivantes :
 - une assurance dommages-ouvrage (D.O.), s'il effectue des travaux affectant le gros œuvre, et ce conformément à l'obligation édictée par la Loi 78/12 du 4 janvier 1978 avec une extension de couverture incluant la garantie de bon fonctionnement des biens d'équipement, les dommages immatériels et les dommages aux existants, pour des montants appropriés ;
 - une assurance Responsabilité Civile Maître d'Ouvrage (R.C.M.O) couvrant les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile pouvant incomber au Preneur, du fait des travaux et de leur qualité de maître de l'ouvrage du fait de la survenance de dommages corporels, matériels ou immatériels causés aux tiers.
Il est précisé qu'au titre de cette police, Preneur et Bailleur sont considérés comme tiers entre eux ;
 - une police d'assurance Responsabilité Civile « constructeur non réalisateur » selon l'obligation qui lui en est faite au titre de l'article L 242-2 du Code des assurances.

Au titre de ces polices, le Preneur est seul responsable du paiement des primes afférentes et supportera seul la charge des franchises éventuelles ainsi que des éventuelles conséquences de clauses de non garantie ou d'exclusion sans que cela puisse constituer une cause d'exonération quelconque à l'égard du Bailleur.

Le démarrage des travaux du Preneur est subordonné à la transmission préalable au Bailleur des attestations justifiant de la souscription des assurances précitées et du paiement des primes.

Le Preneur devra réaliser ou faire réaliser ses travaux en se conformant à la législation et à la réglementation en vigueur ainsi qu'aux règles de l'art, en employant de bons matériaux et en respectant les documents approuvés par le Bailleur.

Ces travaux ne devront entraîner aucune gêne pour les autres occupants de l'Ensemble Immobilier et pour les occupants des immeubles voisins.

Les travaux devront être exécutés :

- par des entreprises qualifiées et expérimentées ayant souscrit des assurances adéquates pour des montants appropriés par rapport au chantier. A cet égard, le Preneur devra justifier au Bailleur de la souscription, tant par lui-même que par ses entreprises et hommes de l'art, des polices d'assurance appropriées avant le commencement des travaux ; et
- sous la responsabilité du Preneur afin que celui-ci puisse s'assurer de la conformité des travaux avec les documents approuvés. Les frais et honoraires du maître d'œuvre seront intégralement supportés par le Preneur.

Il est en outre précisé que la supervision des travaux pourra, le cas échéant, être également effectuée par un bureau de contrôle choisi par le Bailleur et dont les frais et honoraires seront intégralement supportés par le Preneur.

Le Preneur devra fournir, après exécution des travaux, les plans de récolement des ouvrages exécutés et, le cas échéant, le rapport final du bureau de contrôle.

Le Preneur garantira le Bailleur de toute responsabilité que celui-ci pourrait encourir vis-à-vis de toute personne, à raison des dommages corporels, matériels ou immatériels consécutifs qui pourraient être directement ou indirectement provoqués par les travaux du Preneur.

En cas de survenance de dommages de la nature de ceux visés par les articles 1792, 1792-2 et 1792-3 du Code civil, même si leur survenance a lieu pendant la période d'un (1) an de garantie de parfait achèvement prévue par l'article 1792-6 du Code civil, le Preneur ou ses ayants-droits s'engagent à informer le Bailleur dans un délai de 5 jours ouvrés pour permettre à celui-ci de procéder à la déclaration à l'assureur émetteur de la police « Dommages-Ouvrages » conformément au paragraphe A, alinéa 3 du chapitre « Obligations Réciproques des Parties » de l'annexe II à l'article A 243-1 du Code des assurances.

Le Preneur est tenu de prendre en charge, avec l'accord exprès du Bailleur et de ses Assureurs, toutes les mesures conservatoires nécessaires pour ne pas aggraver l'étendue des dommages constatés, même s'il n'en résultait aucun dégât apparent.

Dans ce cas, sauf en cas d'urgence, les Parties se concerteront pour organiser les visites du Bailleur, de ses assureurs ainsi que des experts missionnés par ces derniers.

Le Preneur devra informer le Bailleur de l'avancement des réparations jusqu'à leur réception.

9.4 - Travaux du Bailleur

Par dérogation à l'article 1724 du Code civil, le Preneur devra supporter, et ce sans indemnité de la part du Bailleur ou diminution du loyer ou des charges, quels qu'en soient les inconvénients ou la durée, même s'ils excèdent vingt-et-un (21) Jours, tous types de travaux (même de construction nouvelle), que le Bailleur jugera nécessaire de faire exécuter.

Dans tous les cas, le Bailleur s'engage à tout mettre en œuvre pour que ces travaux soient réalisés en prenant en compte l'activité du Preneur.

Le Bailleur déclare ne pas envisager de réaliser d'autres travaux que ceux dont il est fait référence à l'article 2.2, dans les trois (3) années suivant celle de la signature du Bail.

Tous les trois (3) ans, dans le délai de deux (2) mois à compter de chaque échéance triennale du Bail, l'état et le budget prévisionnels et récapitulatifs des travaux de l'article L. 145-40-2 du code de commerce seront communiqués par le Bailleur au Preneur.

Le Preneur déclare qu'il a consenti à prendre à bail les Locaux Loués en leur état futur d'achèvement, dans les conditions prévues au Bail, au regard de la configuration et de la nature des Locaux Loués et de l'Ensemble Immobilier conformément aux documents figurant en Annexe 1.

En conséquence et pendant toute la durée du Bail, le Preneur ne pourra se prévaloir de l'état prévisionnel et du budget prévisionnel susmentionnés pour quelque cause que ce soit, notamment pour exiger du Bailleur ou de ses mandataires la réalisation de travaux, remettre en cause son consentement au Bail ou contester le paiement de charges.

En particulier, le Bailleur reste libre de réaliser ou non les travaux mentionnés dans ledit état prévisionnel, de réaliser des travaux complémentaires, de différer ou de renoncer à leur réalisation, ou encore de les modifier ou de les réaliser à des conditions, notamment financières, autres que celles figurant dans le budget prévisionnel, et ce sans l'accord du Preneur, ce que ce dernier reconnaît et accepte, cet état et budget étant communiqués à titre informatif et prévisionnel uniquement.

En tout état de cause, dans l'hypothèse où le Bailleur entendait réaliser des travaux dans les Locaux Loués et/ou dans l'Ensemble Immobilier, il supportera seul toutes les conséquences financières des dommages matériels pouvant découler desdits travaux qu'il réalisera et indemniserà le Preneur de tout préjudice matériel que celui-ci pourrait subir du fait desdits travaux.

9.5 - Autorisations administratives – Mises en conformité

Le Preneur :

- n'entreprendra dans les Locaux Loués une activité et/ou des travaux soumis à autorisations et/ou déclarations administratives sans les avoir préalablement obtenues. Dans un tel cas, il s'oblige à transmettre au Bailleur copie de l'autorisation obtenue ou de la déclaration effectuée dans les meilleurs délais ;
- fera son affaire personnelle de toutes les formalités et autorisations nécessaires à son activité et en informera le Bailleur dans les plus brefs délais en lui transmettant tout document justifiant de l'exécution de ces formalités et/ou de l'obtention de ces autorisations ;

- communiquera au Bailleur, à première demande de sa part, les pièces justificatives de toutes les autorisations et/ou déclarations de même que du respect par le Preneur de toutes obligations ou prescriptions prévues par lesdites autorisations et/ou déclarations ;
- acquittera toutes sommes, redevances, taxes et autres droits liées à ces autorisations et/ou déclarations.

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 Bail et ne pourra entraîner une quelconque réclamation ou recours du Preneur ou responsabilité du Bailleur.

Si le Preneur ou le Bailleur se voyait ordonner la fermeture provisoire ou définitive des Locaux Loués du fait du Preneur, une telle fermeture n'entraînerait ni la résiliation du Bail, ni la réduction ou suppression des charges financières auxquelles le Preneur est tenu en vertu du Bail, et ce sans préjudice du droit réservé au Bailleur de mettre fin au contrat de Bail pour défaut d'exploitation des Locaux Loués.

Le Preneur devra également exécuter et supporter, à ses frais et charges exclusifs, tous travaux de sécurité et/ou de mise en conformité des Locaux Loués liés à son activité (à l'exception des travaux limitativement énumérés à 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 des Locaux Loués.

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.

Plus généralement, le Preneur devra (i) informer sans délai le Bailleur de toute visite, inspection, demande d'information, notification ou mise en demeure qui émanerait d'une autorité administrative et (ii) justifier au Bailleur de toutes mesures éventuellement prises par le Preneur qui en serait la conséquence.

9.6 - Visites des Locaux Loués

Dès que congé aura été donné, et au moins pendant les six (6) derniers mois de jouissance du Bail ou de ses renouvellements, et encore en cas de mise en vente des Locaux Loués (en tout ou partie), le Preneur devra laisser visiter les Locaux Loués par le ou les représentants du Bailleur et les candidats acquéreurs ou locataires, chaque jour aux heures d'ouverture, sous réserve d'en avoir informé le Preneur au moins sept (7) Jours à l'avance par courriel.

9.7 - Abonnements – Fluides

Les modalités d'obtention des fluides et d'alimentations des Locaux Loués ainsi que les modalités de paiement des consommations, abonnements et frais sont décrites en Annexe 3.

Le Preneur ne pourra prétendre à aucune diminution de loyer ou indemnité en cas de suppression temporaire ou de réduction des services collectifs.

Le Preneur ne pourra rendre le Bailleur responsable et renonce à tous recours contre ce dernier en cas d'infiltrations provenant des conduites d'eau, du sol, du sous-sol, de l'humidité ou de toute autre cause, sauf si ces infiltrations proviennent d'une défaillance prouvée du Bailleur dans l'exercice de ses obligations au titre des travaux dont il est débiteur.

9.8 - Plaques et enseignes

Le Preneur pourra apposer plaque ou enseigne aux fenêtres, murs extérieurs et entrée de l'Ensemble Immobilier et ce sous réserve de l'accord préalable et exprès du Bailleur, et sous réserve de toute autorisation administrative que le Preneur devra éventuellement obtenir. Les dispositions relatives au présent article feront l'objet d'un article dédié dans le règlement intérieur qui sera rédigé et conclu entre le Bailleur et les preneurs.

9.9- Equipements spécifiques extérieurs

Le Preneur ne pourra installer à l'extérieur de l'Ensemble Immobilier aucun équipement spécifique sans y avoir été préalablement autorisé par écrit par le Bailleur, et ce sous réserve de toute autorisation administrative que le Preneur devra éventuellement obtenir.

Le Preneur devra procéder à ses frais à l'installation de ses équipements spécifiques dans les règles de l'art et, en cas de demande du Bailleur, à un état des lieux contradictoire comprenant un reportage photographique de l'emplacement où sera installé l'équipement spécifique.

Le Preneur devra entretenir à ses frais exclusifs tous les équipements spécifiques qu'il aura installés à l'extérieur de l'Ensemble Immobilier.

9.10- Restitution des Locaux Loués – Accession en fin de bail

Avant sa sortie, le Preneur sera tenu d'effectuer toutes réparations lui incombant afin que les Locaux Loués soient restitués en fin de jouissance en bon état de propreté et de réparations locatives, libres de toute occupation et de tout équipement, installation et mobilier.

Avant de déménager, le Preneur devra, préalablement à tout enlèvement des mobiliers et matériels, (i) avoir acquitté la totalité des sommes dues aux termes du Bail et notamment tous les impôts et charges, (ii) avoir accompli toutes les démarches nécessaires pour avertir l'administration fiscale de son déménagement.

Après complet déménagement du Preneur et avant restitution des clés, un état des lieux de sortie sera dressé contradictoirement entre les Parties, ou, à défaut d'accord en elles, par huissier à frais partagés. Cet état des lieux de sortie sera comparé au procès-verbal de mise à disposition des Locaux Loués tel que visé à l'Article 3.3 ci-dessus. Au cas où le Preneur ne serait pas présent au jour et heure prévus pour l'état des lieux de sortie, celui-ci pourra être établi, si bon semble au Bailleur, par l'huissier présent qui pourra se faire assister d'un serrurier pour pénétrer dans les Locaux Loués.

Afin de faciliter les conditions de restitution des Locaux Loués, les Parties feront établir d'un commun accord à une date choisie entre elles, 4 (quatre) mois avant la date d'échéance du Bail, un pré-état des lieux contradictoire listant les éventuels travaux de remise en état à réaliser par le Preneur.

Les Parties s'engagent à rechercher un accord amiable quant à la liste des travaux à réaliser, leur coût et leur délai de réalisation. Cette démarche ne remet pas en cause la procédure d'établissement de l'état des lieux de sortie susvisée.

A défaut d'accord intervenu à la date d'échéance du Bail sur les modalités de remise en état, si des réparations ou travaux s'avéraient nécessaires :

- le Preneur devra, dans les quinze (15) Jours de la notification des devis établis à la demande du Bailleur, donner son accord sur lesdits devis. Si le Preneur ne manifeste pas son intention dans le délai précité, les devis seront réputés agréés et le Bailleur pourra les faire exécuter par des entreprises de son choix, en imputant le montant au Preneur, notamment sur le dépôt de garantie ;
- Le Preneur sera à compter de son départ jusqu'à la remise des Locaux Loués en bon état de propreté et de réparations locatives, libres de toute occupation et de tout équipement, installation et mobilier, redevable envers le Bailleur d'une indemnité journalière payable à semaine échue égale à une fois et demi le dernier loyer journalier TTC en cours, augmenté des charges et taxes de toute sorte, le tout calculé sur une base journalière, et ce sous réserve du droit réservé au Bailleur d'obtenir en outre la réparation de tout préjudice complémentaire.

Tous les travaux, embellissements, aménagements, améliorations, installations et constructions quelconques, ainsi que, le cas échéant, ceux qui pourraient être imposés par des dispositions législatives ou réglementaires, réalisés par le Preneur en cours de Bail, deviendront, en fin de Bail, la propriété du Bailleur sans qu'aucune indemnité ne soit due au Preneur. Toutefois, dans l'hypothèse où les travaux, aménagements, améliorations, installations et constructions réalisés par le Preneur rendraient les Locaux Loués trop singuliers pour leur mise en location par le Bailleur pour un usage habituel pour ce type de locaux, le Bailleur aura la faculté d'exiger, en totalité ou en partie, y compris pour les travaux qu'il aurait autorisés, et aux frais du Preneur, la remise en bon état de propreté et de réparations locatives, libres de toute occupation et de tout équipement, installation et mobilier, et dans la configuration initiale à la Date de Prise d'Effet du Bail des Locaux Loués.

Avant restitution des Locaux Loués, le Bailleur réalisera des essais acoustiques. En cas de non-conformité par rapport aux essais sans non-conformité transmis au Preneur à la Mise à Disposition des Locaux, le Preneur pourra exiger une remise en état des locaux permettant d'atteindre les niveaux constatés à la Mise à Disposition des Locaux.

Le Preneur devra faire son affaire, au terme du Bail, de la résiliation des contrats de location qu'il aurait pu souscrire pour ses installations spécifiques.

ARTICLE 10- ASSURANCES

Les Locaux Loués ainsi que les responsabilités respectives du Bailleur et du Preneur seront assurés conformément aux stipulations visées ci-après.

Chaque partie s'engage, sur demande de l'autre partie, à lui transmettre une copie de son contrat d'assurance.

10.1 - Engagements du Bailleur

Le Bailleur fera garantir :

- les Locaux Loués, en valeur à neuf, y compris tous agencements et installations considérés comme immeuble par nature ou destination, installations attachées au fond à perpétuelle demeure au sens de l'article 525 du Code civil, équipements et installations en place à la Date de Prise d'Effet de la Durée du Bail, y compris les honoraires de l'architecte constructeur notamment contre les risques suivants : l'incendie, la foudre, les explosions, les dommages électriques, la chute et/ou chocs d'appareils de navigation aérienne, parties d'appareils ou objets tombant de ceux-ci, le choc de véhicules terrestres, les ouragans, tempêtes, trombes, tornades, cyclones, grêle, ainsi que le poids de la neige sur les toitures, les grèves, émeutes, mouvements populaires, les actes de vandalisme, malveillance, sabotage, les attentats, les dégâts des eaux, le bris de glaces, les catastrophes naturelles, le recours des voisins et des tiers, les pertes de loyers suite à un événement garanti, les frais de déblais, démolition, enlèvement, transport à la décharge, étaielements, échafaudage rendus nécessaires pour la remise en état des lieux, les honoraires d'experts à concurrence du barème de l'Union Professionnelle des Experts, les pertes de loyer, ainsi que toutes autres garanties que le Bailleur jugera nécessaire de souscrire.
- les conséquences pécuniaires de sa responsabilité civile à raison des dommages corporels, matériels et immatériels causés à des tiers du fait des Locaux Loués, de sa qualité de propriétaire non occupant, ainsi que des activités du personnel attaché au service de l'Ensemble Immobilier.

10.2. - Engagements du Preneur

A la Date de Prise d'Effet de la Durée du Bail, le Preneur aura fait garantir en valeur à neuf :

- les meubles, objets mobiliers, matériels, marchandises entreposés ainsi que toutes les installations, équipements et embellissements exécutés ou non à ses frais dans les Locaux Loués qu'il occupe, notamment contre les risques suivants : l'incendie, la foudre, les explosions, les dommages électriques, la chute et/ou chocs d'appareils de navigation aérienne, parties d'appareils ou objets tombant de ceux-ci, le choc de véhicules terrestres, les ouragans, tempêtes, trombes, tornades, cyclones, grêle, ainsi que le poids de la neige sur les toitures, les grèves, émeutes, mouvements populaires, les actes de vandalisme, malveillance, sabotage, les attentats, les dégâts des eaux, les catastrophes naturelles, les bris de glace, la privation de jouissance, le recours des voisins et des tiers, les frais de déblais, démolition, enlèvement, transport à la décharge, étaielements, échafaudage rendus nécessaires pour la remise en état des lieux, les honoraires d'experts à concurrence du barème de l'Union Professionnelle des Experts, et les frais supplémentaires d'exploitation de son activité .

Il pourra souscrire à sa convenance des garanties complémentaire afin de couvrir les biens contre tous autres risques.

- les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile pouvant lui incomber à raison des dommages corporels, matériels et immatériels causés aux tiers du fait notamment de son activité, de ses matériels et marchandises et des personnes dont il est civilement responsable.

Ces polices seront maintenues en vigueur durant toute la durée du Bail et de ses éventuels renouvellements.

10.3. - Obligations du Preneur relatives aux assurances

a) Obligations relatives aux assurances souscrites par le Bailleur.

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

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

Les primes payées par le Bailleur au titre des assurances qu'il a souscrites seront traitées comme des charges et seront remboursées par le Preneur d'après la clé de répartition indiquée en Annexe 3, et notamment par provision. Toute surprime appliquée par les assureurs du Bailleur et/ou par les assureurs des autres locataires, pour aggravation de risque, sera intégralement supportée par le Preneur.

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

Le Preneur ne devra en aucun cas, rien faire ou laisser faire qui puisse détériorer les Locaux Loués et il s'oblige à informer immédiatement et par écrit, après qu'il en a eu connaissance, le Bailleur de toute atteinte qui serait portée à la propriété, de toutes dégradations ou détériorations qui viendraient à se produire dans les Locaux Loués, quand bien même il n'en subsisterait aucun dégât apparent, sous peine d'être tenu personnellement de lui rembourser le montant du préjudice direct ou indirect résultant pour le Bailleur de ce sinistre, ou d'être notamment responsable vis-à-vis de lui du défaut de déclaration en temps utile dudit sinistre à la compagnie d'assurances des Locaux Loués.

Le Preneur devra informer immédiatement, au plus tard dans les cinq (5) jours ouvrés, et par écrit le Bailleur de tout sinistre s'étant produit dans l'Ensemble Immobilier, quand bien même il n'en résulterait aucun dégât apparent, sous peine d'être tenu personnellement de lui rembourser le montant du préjudice direct ou indirect résultant pour le Bailleur de ce sinistre ou, d'être notamment responsable vis-à-vis de lui du défaut de déclaration en temps utile dudit sinistre à la compagnie d'assurances de l'Ensemble Immobilier.

Le Preneur s'engage également à se conformer à toute décision prise par le Bailleur pour répondre à une modification technique légitimement demandée par les assureurs ou à leur recommandation.

b) Obligations relatives aux assurances souscrites par le Preneur.

Le Preneur devra assumer la charge en totalité des primes des polices qu'il est tenu de souscrire en vertu des stipulations ci-dessus.

Faute par le Preneur de souscrire, renouveler ou payer les primes des polices ci-dessus, le Bailleur se réserve le droit de souscrire les garanties nécessaires et/ou de faire procéder au règlement des primes,

étant précisé qu'il pourra réclamer au Preneur le remboursement des primes ainsi avancées. En vue d'assurer l'exécution des stipulations qui précèdent, le Preneur devra justifier au Bailleur, à la date de mise à disposition des Locaux Loués, de la souscription des polices d'assurances adéquats pour garantir les risques susvisés dans le respect des montants indiqués. A ce titre, le Preneur s'engage à fournir une attestation d'assurance détaillée précisant les montants de limites et de sous-limites de garanties ainsi que les montants de franchise, cela valant tant pour la police « dommages aux biens » qu'au titre de sa responsabilité civile. Le Preneur devra en outre communiquer au Bailleur l'attestation certifiant qu'il est à jour du paiement de ses primes.

Pendant la durée du Bail, il devra justifier de la validité de ses contrats, dans les cinq (5) Jours de toute demande du Bailleur par des attestations justifiant du paiement de ses primes.

En cas de sinistre, affectant les locaux loués, 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 et au plus tard dans les cinq Jours.

En cas de détérioration des Locaux Loués par suite de vol, effraction, bris de glace..., le Preneur s'engage à remettre les Locaux Loués en état et à en supporter le coût.

10.4- Renonciation à recours

Le Preneur et ses assureurs renoncent expressément en cas de sinistre à tous recours et actions quelconques contre le Bailleur et ses assureurs, cas de malveillance et de dol exceptés, soit du fait de la destruction totale ou partielle de ses matériels, meubles et objets, soit du fait de la privation de jouissance des Locaux Loués, soit du fait de toutes autres pertes ou dommages.

En contrepartie, le Bailleur et ses assureurs renoncent à tous recours contre le Preneur et ses assureurs, cas de malveillance et de dol exceptés, du fait de la destruction, de la détérioration totale ou partielle des Locaux Loués. Il est précisé en conséquence, que le Preneur est dispensé d'assurer ses risques locatifs.

Par ailleurs, le Preneur et ses assureurs renoncent à tous recours en responsabilité ou réclamation contre le Bailleur et ses assureurs dans les cas suivants :

- vol, tentative de vol, tout autre acte délictueux ou toute voie de fait dont le Preneur pourrait être victime dans les Locaux Loués, le Bailleur n'assumant aucune obligation de surveillance. Le Preneur devra faire son affaire personnelle d'assurer comme il le jugera convenable la garde et la surveillance des Locaux Loués et de ses biens ;
- suppression, interruption ou mauvais fonctionnement des divers services communs et des éléments d'équipements communs (eau, électricité, ascenseur, réseaux informatiques etc.) ou toute autre nuisance provenant soit de la situation de l'Ensemble Immobilier, de travaux ou de réparations, quelles qu'en soient, la cause, la nature et la durée, le Bailleur s'engageant de son côté à faire toute diligence pour faire rétablir le fonctionnement desdits équipements et la fourniture desdits fluides. Le Preneur ne pourra exiger du Bailleur et de ses assureurs aucune indemnité ni diminution de loyer et/ou de charges pour toutes interruptions ou irrégularités dans ses activités, équipements et services ;
- en cas d'agissements générateurs de dommages de tous tiers en général, le Preneur renonçant notamment à tous recours contre le Bailleur sur le fondement de l'article 1719, alinéa 3 du Code civil ;

- en cas d'accidents survenant dans les Locaux Loués ou du fait des Locaux Loués pendant le cours du Bail, quelle qu'en soit la cause. Le Preneur devra donc prendre à son compte personnel et à sa charge entière, toute responsabilité civile en résultant à l'égard soit de son personnel, soit du Bailleur, soit des tiers, sans que le Bailleur puisse être inquiété ou poursuivi de son chef ;
- en cas de vice ou défaut de l'Immeuble, le Preneur renonçant particulièrement à se prévaloir des dispositions des articles 1719 et 1721 du Code civil ;
- en cas de gêne quelle qu'elle soit résultant de l'exécution des travaux de levée des réserves ou des travaux au titre des différentes garanties dues par les constructeurs ;
- en cas de désordres résultant de l'état du sol et du sous-sol (présence de réseaux, nappes, excavations, massifs, etc.) et de tous éboulements et désordres qui pourraient en résulter par la suite ;
- en cas de désordres résultant de l'état de l'Ensemble Immobilier et de tous désordres qui pourraient en résulter, qu'il s'agisse des immeubles par nature ou des immeubles par destination.

Enfin, le Preneur devra supporter, quelle que soit leur durée, tous travaux qui pourraient être exécutés sur la voie publique ou dans les immeubles voisins, alors même qu'il en résulterait une gêne pour la jouissance des Locaux Loués, sans recours contre le Bailleur notamment au titre d'une réduction du loyer et/ou des charges et/ou d'une indemnisation de quelconque nature.

ARTICLE 11 - DESTRUCTION DES LOCAUX LOUES

Si les Locaux Loués venaient à être détruits en totalité, quelle que soit l'origine de ce sinistre, le Bail serait résilié de plein droit, sans indemnité de part ni d'autre.

Si les Locaux Loués n'étaient que partiellement détruits, le Bailleur aura la faculté, par dérogation à l'article 1722 du Code civil (i) soit de résilier le Bail de plein droit, sans indemnité de part ni d'autre, (ii) soit de consentir un abattement de loyer pendant la perte de jouissance partielle. Dans l'hypothèse où le Bailleur choisirait de consentir un abattement de loyer, cet abattement sera calculé par un expert choisi d'un commun accord entre les Parties et tiendra compte de la surface indisponible des Locaux Loués et du temps d'indisponibilité pour le Preneur. Faute pour les Parties de nommer un tel expert dans les quinze (15) 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'Ensemble Immobilier 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.

En cas de poursuite du Bail, ce dernier continuera bien entendu à porter sur l'intégralité des Locaux Loués, sans pour autant porter atteinte au droit du Bailleur de faire exécuter les travaux de remise en état aux frais, risques et périls de qui il appartiendra.

En cas de destruction partielle ou totale des Locaux Loués, le Bailleur pourra engager la responsabilité du Preneur si la destruction peut être imputée à ce dernier, étant précisé que l'indemnité d'assurance versée au Preneur au titre des polices visées ci-dessus par son assurance sera ensuite reversée par le Preneur au Bailleur.

ARTICLE 12 - CESSIION DU BAIL – SOUS-LOCATION

12.1 - Cession

Le Preneur ne pourra céder son droit au Bail, en totalité ou en partie, sans l'autorisation préalable et écrite du Bailleur, sous peine de nullité de la cession consentie et même de résiliation du Bail, si bon semble au Bailleur.

La cession par le Preneur de son droit au Bail à l'acquéreur de son fonds de commerce ne pourra intervenir qu'après agrément préalable et écrit du Bailleur quant au cessionnaire, lequel agrément ne pourra être refusé que pour motif sérieux et légitime.

Toute cession sera constatée par acte notarié ou sous seing privé auquel le Bailleur sera appelé à participer. Le projet de cession sera porté à la connaissance du Bailleur par lettre recommandée avec avis de réception un (1) mois avant la date de cession prévue.

Le Preneur restera garant, solidairement avec son cessionnaire du paiement du loyer et des charges et du respect des clauses et conditions du Bail. Par dérogation aux dispositions de l'article L.145-16-2 du Code de commerce, la garantie solidaire du Preneur pourra être invoquée par le Bailleur jusqu'à la plus tardive des deux dates suivantes : (i) date d'expiration du Bail ou (ii) à l'expiration d'un délai de trois (3) ans à compter de la date de la cession. Le Bailleur devra informer le Preneur dès le premier mois de loyer impayé par le cessionnaire.

Au cas où une cession serait autorisée, et dans la mesure où l'administration serait susceptible d'invoquer l'article 725 alinéa 3 du Code Général des Impôts (ou tout texte le modifiant ou le remplaçant) en ce qui concerne la mutation de jouissance des locaux objet de ladite cession, le Preneur prendra en charge l'entière responsabilité de la contestation ou du paiement de tous droits ou taxes qui pourraient être exigés, de manière à ce que le Bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché.

Une copie exécutoire de l'acte de cession ou un original enregistré devra être signifié, conformément aux stipulations de l'article 1690 du Code civil, au Bailleur dans le mois de sa signature, sans frais pour le Bailleur.

Enfin, conformément aux dispositions de l'article L.145-40-1 du Code de commerce, un état des lieux de sortie sera dressé entre le Bailleur et le Preneur, en sa qualité de cédant au jour de la cession du droit au Bail. De même, un état des lieux d'entrée sera établi par le Bailleur et le cessionnaire lors de la prise de possession des Lieux Loués par le cessionnaire.

12.2. - Sous-location – Domiciliation – Location-gérance

Le Preneur devra occuper personnellement les Locaux Loués. Il lui est en conséquence interdit de sous-louer, domicilier ou donner en location-gérance tout ou partie des Locaux Loués, même à titre précaire ou gratuit, sans l'autorisation préalable écrite du Bailleur, et ce sous peine de nullité du contrat consenti au mépris de la présente clause et même de résiliation du présent Bail, si bon semble au Bailleur. Toutefois, à titre dérogatoire, le Preneur est autorisé à sous-louer une partie des Locaux Loués à tous partenaires industriels du Preneur, dans le respect de la classification de l'Ensemble Immobilier relevant de la réglementation du Code du travail. Les partenaires industriels du Preneur autorisés au sens du présent Bail sont les partenaires ayant conclu un accord avec le Preneur et développant avec celui-ci un

projet relevant du domaine de recherches du Technocampus, lesquels devront être agréés par le Bailleur dans un délai de 30 jours à compter de la présentation qui est en faite par le Preneur par lettre recommandée avec accusé de réception. A défaut de réponse dans ce délai, le partenaire est réputé agréé.

Si la sous-location n'est pas agréée par le Bailleur, celui-ci devra motiver sa décision. Si la sous-location est autorisée par le Bailleur, le Preneur restera seul tenu, vis à vis du Bailleur, de l'exécution des termes et conditions du Bail notamment en ce qui concerne les assurances, de ses renouvellements successifs ou de sa tacite reconduction. Le Preneur veillera tout particulièrement au respect par le sous-locataire de la législation et/ou de la réglementation applicables aux Locaux Loués ainsi que du respect par le sous-locataire des obligations en matière d'assurances visées à l'Article 10.3 ci-dessus.

Le contrat de sous-location devra :

- prévoir que la durée de la sous-location sera au plus égale à la durée restant à courir du Bail. Cette durée prendra fin, immédiatement et de plein droit, au cas où le Bail viendrait à cesser par anticipation, pour quelque cause que ce soit, avant l'expiration de son terme contractuel. Le Preneur devra dans ce cas remettre les Locaux Loués libres de toute occupation à l'expiration du Bail, quelle qu'en soit la cause ;
- stipuler la renonciation expresse du sous-locataire à toute action et à tout droit à l'encontre du Bailleur, notamment pour ce qui concerne le renouvellement de la sous-location par application des dispositions de l'article L.145-32 du Code de commerce ;
- préciser son inopposabilité au Bailleur. Le Preneur s'engage à assumer, vis-à-vis de son sous-locataire, le versement de toutes indemnités éventuelles de quelque nature qu'elles soient, en particulier celles pouvant être dues au titre de la propriété commerciale. Le sous-locataire ne pourra, en aucun cas, se prévaloir des dispositions du contrat de sous-location à l'égard du Bailleur ;
- reproduire le présent Article

Au cas où une sous-location serait autorisée, et dans la mesure où l'administration serait susceptible d'invoquer l'article 725 alinéa 3 du Code Général des Impôts (ou tout texte le modifiant ou le remplaçant) en ce qui concerne la mutation de jouissance des locaux objet de ladite sous-location, le Preneur prendra en charge l'entière responsabilité de la contestation ou du paiement de tous droits ou taxes qui pourraient être exigés, de manière à ce que le Bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché.

Le Preneur transmettra par courrier recommandé avec accusé de réception, au plus tard dans le mois suivant la signature du contrat de sous-location, les principaux éléments de celle-ci, à savoir : la surface mise à disposition, le montant du loyer, et la durée de la sous-location.

ARTICLE 13 - CLAUSE DE RESILIATION DU BAIL

A défaut de paiement de tout ou partie du loyer ou des charges, de tout rappel de loyer suite à un renouvellement ou à une révision du prix du Bail, les intérêts et pénalités quels qu'ils soient, impôts et remboursement divers payables en même temps que le loyer, ou de toutes sommes qui en constituent l'accessoire, ou de toutes indemnités d'occupations comme à défaut de l'exécution de l'une quelconque des clauses du Bail (chacune étant de même rigueur) et un(1) mois après un commandement de payer ou après une sommation d'exécuter restée sans effet contenant déclaration par le Bailleur de son intention d'user du bénéfice de la présente clause, le Bailleur pourra résilier de plein droit le Bail, et ce sans préjudice de tous dommages et intérêts que le Bailleur pourrait réclamer au Preneur.

Dès la résiliation du Bail par application de la présente clause :

- le Preneur sera débiteur, de plein droit et jusqu'à la reprise de possession des Locaux Loués par le Bailleur, de l'indemnité d'occupation visée à l'Article 14 ci-dessous ;
- le Preneur supportera l'intégralité des frais liés à la procédure de résiliation.

ARTICLE 14 - INDEMNITE D'OCCUPATION

En cas de maintien dans les Locaux Loués après la fin du Bail, le Preneur sera redevable, envers le Bailleur :

- d'une indemnité d'occupation journalière égale à une fois et demi le loyer journalier TTC en vigueur en fin de Bail et payable à semaine échue. L'application de cette clause ne peut en aucun cas être interprétée comme constitutive d'un droit au maintien dans les Locaux Loués ;
- des charges dues jusqu'au jour où les Locaux Loués auront été restitués au Bailleur, le tout sans préjudice de tous autres dommages et intérêts du Bailleur ;
- de toutes réclamations élevées au titre du Bail sur le fondement de l'occupation des Locaux Loués ou des activités exploitées dans les Locaux Loués par le Preneur ou tout sous-locataire, employés, mandataires, représentants et visiteurs du Preneur.

ARTICLE 15 - SUBROGATION

Si, pendant la durée du Bail ou de ses éventuels renouvellements, le Bailleur transfère, en totalité ou en partie et par tout moyen de droit, la propriété des Locaux Loués 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 Bail, sans novation au Bail, et notamment au regard du dépôt de garantie versé par le preneur.

Ainsi, le preneur renonce à tout recours contre le Bailleur/vendeur au titre de la restitution dudit dépôt de garantie.

ARTICLE 16 - ETAT DES RISQUES NATURELS, MINIERS ET TECHNOLOGIQUES

En application des articles L.125-5 et R.125-26 du Code de l'environnement et au vu des renseignements sollicités et obtenus de la mairie du lieu de situation de l'Ensemble Immobilier, le Bailleur a établi un état des servitudes « risques » et d'information sur les sols de l'Ensemble Immobilier dont un original signé par le Bailleur et le Preneur demeure ci-annexé (Annexe 4).

ARTICLE 17 - POLLUTION DES SOLS

Le Bailleur déclare qu'à sa connaissance aucune pollution n'affecte le terrain de l'Immeuble susceptible de remettre en cause l'exploitation des Locaux Loués à l'usage auquel ils sont destinés.

ARTICLE 18 - DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

Le Bailleur fera établir un diagnostic de performance énergétique des Locaux Loués. Ce diagnostic sera remis au Preneur dans les conditions de l'Article 3.3. Il est ici rappelé que ledit diagnostic n'a qu'une valeur informative et que le Preneur ne peut s'en prévaloir à l'encontre du Bailleur.

En outre, les Parties reconnaissent avoir une parfaite connaissance des dispositifs législatifs et réglementaires aux termes desquels des travaux d'amélioration de la performance énergétique pourront être imposés pour les bâtiments à usage tertiaire et en particulier dans l'Ensemble Immobilier, dans un délai de huit ans à compter du 1^{er} janvier 2012 selon les modalités définies par voie réglementaire.

ARTICLE 19 - ANNEXE ENVIRONNEMENTALE

Sans objet.

ARTICLE 20 - ABSENCE D'EXCLUSIVITE

Le Preneur accepte de ne bénéficier d'aucun droit d'exclusivité ni d'une quelconque garantie de non-concurrence, le Bailleur se réservant le droit de consentir à tout tiers un bail pour des activités identiques ou similaires à celles du Preneur, dans des immeubles situés dans le voisinage de l'Ensemble Immobilier.

ARTICLE 21 - EXPROPRIATION

En cas d'expropriation pour cause d'utilité publique comme de préemption par une personne publique ou une personne délégataire de la puissance publique, le Preneur ne pourra rien réclamer au Bailleur, tous ses droits étant réservés contre l'autorité expropriante.

ARTICLE 22 - CLAUSES DE PROTECTION DES DONNEES A CARACTERE PERSONNEL

Le Preneur s'engage à se conformer aux principes et aux règles définies par la loi 78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés et par le règlement (UE) 2016-679 dit règlement général sur la protection des données (RGPD).

ARTICLE 23 - ELECTION DE DOMICILE – FRAIS – NOTIFICATION

Pour l'exécution des présentes, notamment la réception de tous actes extrajudiciaires ou de poursuites, le Bailleur et le Preneur font élection de domicile :

- Pour le Bailleur, en son siège social visé à la comparution ci-dessus ;
- Pour le Preneur, en son siège social visé à la comparution ci-dessus.

Si l'enregistrement du Bail était requis, les frais en découlant seraient à la charge du Preneur qui s'y oblige.

Sauf à ce qu'il en soit autrement stipulé dans le Bail ou aux termes de dispositions légales, toute notification devra être adressée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par lettre remise contre récépissé, à l'adresse ci-dessus.

La date de première présentation du courrier recommandé ou la date du récépissé de décharge fera foi de la date de réception.

Les adresses ci-dessus et le nom des personnes habilitées à recevoir les notifications pourront être modifiés par l'une ou l'autre des Parties en notifiant à l'autre Partie, par lettre recommandée avec accusé de réception, la nouvelle adresse et/ou le nom des nouvelles personnes habilitées. En tout état de cause, l'élection de domicile ne pourra être faite qu'en France Métropolitaine à l'exclusion de toute élection de domicile en dehors de ce territoire.

ARTICLE 24 - ATTRIBUTION DE JURIDICTION

Le Bail est soumis au droit français et tout litige résultant de son existence, de sa validité, de son interprétation ou de son exécution sera de la compétence du Tribunal de Grande Instance du lieu de situation de l'Ensemble Immobilier.

ARTICLE 25 - ANNEXES

Les annexes dont la liste est précisée ci-après ont été reçues par les Parties comme en atteste les accusés de réception de l'envoi n°1671b26a-46d3-4ff1-bbc7-c4b7c4c92e5a en date du 28 juin 2021, dont les copies figurent ci-dessous. Les parties certifient avoir pris connaissance de ces annexes et les valider et reconnaissent que celles-ci forment avec le présent document un tout indissociable.

- **Annexe A** : Pouvoir du Bailleur
- **Annexe B** : Pouvoir du Preneur
- **Annexe 1** : Documents décrivant l'Ensemble Immobilier et les Locaux Loués :
- **Annexe 2** : Surfaces détaillées
- **Annexe 3** : Liste précise et limitative des catégories de charges, impôts, taxes et redevances liés au Bail
- **Annexe 4** : Etat des risques et pollution



COURRIER ÉLECTRONIQUE AVEC ACCUSÉ DE RÉCEPTION

Accusé de réception

EXPÉDITEUR

Helène ROUSSEAU
h.rousseau@solutions-eco.fr
Solutions&co



ACCEPTE LE

28/06/2021 08:04:54 (Depuis l'adresse IP: 195.221.243.132)

NUMÉRO DE L'ENVOI

1671b26a-46d3-4ff1-bbc7-c4b7c4c92e5a

DESTINATAIRE

Université du Mans (197 209 166 00010)
Pascal Leroux (Professionnel)
president@univ-lemans.fr

SRCI est le sigle inscrit à l'Annuaire des Entreprises de la Région de la Sarthe (ARS) sous le numéro 197 209 166 00010. SRCI est une Société par actions simplifiée à responsabilité limitée (SASL) au capital de 100 000 €. Pour toute information, merci d'écrire à : contact@srci.fr



COURRIER ÉLECTRONIQUE AVEC ACCUSÉ DE RÉCEPTION

Accusé de réception

EXPÉDITEUR

Mélie ROUSSEAU
m.rousseau@solutions-eco.fr
Solutions&co



ACCEPTÉ LE

28/06/2021 19:27:27 (Depuis l'adresse IP : 92.184.104.241)

NUMÉRO DE L'ENVOI

1671b28a-46d3-4ff1-bdc7-44b7c4c92e5a

DESTINATAIRE

0

Dominique MARIANI (Professionnel)
d.mariani@solutions-eco.fr

SRCI : société à responsabilité limitée (SRL) au capital de 100 000 €, 11 rue René Pélissier - Parc Technologique du Jura - 39000 Dole, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés sous le numéro 539 344 107 50811, soumise à la loi d'une Société par actions simplifiée à responsabilité limitée (SASPL). Numéro d'identification fiscale : FR23329144727. Pour toute information, merci d'écrire à : contact@srci.fr

Fait à Nantes,

Preneur
#signature1#

Bailleur
#signature2#

**AVENANT AU BAIL COMMERCIAL EN ETAT FUTUR D'ACHEVEMENT
SOUS CONDITIONS SUSPENSIVES**

ENTRE LES SOUSSIGNEES :

ACOUSTINOV, société par actions simplifiée, au capital de 2 000 000 euros dont le siège social est à Nantes (44000), 7 rue du Général de Bollardière, immatriculée au Registre de Commerce et des Sociétés de Nantes sous le n° 843 977 885, dûment représentée par la SEM Régionale des Pays de la Loire, en sa qualité de présidente de la société, elle-même représentée par Monsieur Dominique MARIANI,

Ci-après dénommée le « **Bailleur** »
D'UNE PART,

ET :

Université du Mans, Établissement à caractère scientifique, culturel et professionnel, dont le siège se situe Avenue Olivier Messiaen 72085 Le Mans Cedex 9, ayant le n° SIRET 197 209 166 00010, de code NAF 85.42Z, dûment représentée par Monsieur Pascal LEROUX, en sa qualité de Président,

Ci-après dénommé(e) le « **Preneur** »
D'AUTRE PART.

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

Il est préalablement exposé ce qui suit :

Les Parties ont conclu un bail commercial en état futur d'achèvement sous conditions suspensives les 30 juin et 5 juillet 2021 (ci-après le « **Bail** »).

Dans un courrier en date du 18 octobre 2021, le Preneur a été informé par le Bailleur :

- de la levée de toutes les conditions suspensives figurant en article 1 du Bail,
- que la Date d'Entrée en Vigueur du Bail était établie au 30 septembre 2021.

Dans ce courrier et lors d'échanges ultérieurs, le Preneur a été informé par le Bailleur du décalage du calendrier des travaux, du report en conséquence des dates de mise à disposition prévisionnelles des Locaux Loués et d'une mise à disposition qui aurait lieu en trois tranches, contre deux tranches prévues initialement.

Il est ainsi passé à l'avenant. objet des présentes :

- L'article 1 « entrée en vigueur » est entièrement modifié et devient :

« ARTICLE 1 – ENTREE EN VIGUEUR

Suite à la levée des différentes conditions suspensives, le Bail est entré en vigueur le 30 septembre 2021 ».

- L'article 3.2.1 est entièrement modifié et devient :

« 3.2.1. En cours de l'opération de construction, le Preneur devra libérer les locaux situés sur la parcelle NO 591 qu'il occupe afin que le Bailleur puisse procéder à la réhabilitation des locaux qui formeront l'Immeuble Tertiaire.

*La Halle Contrôle et Qualité et la Halle Surfaces et Matières feront l'objet d'une première mise à disposition (ci-après « **Première Mise à Disposition** ») afin que le Preneur y déménage ses équipements et ses activités ainsi que les équipes occupant les locaux situés sur la parcelle NO 591, et qu'il puisse y démarrer ou poursuivre ses activités.*

*La Halle Vibroacoustique fera l'objet d'une deuxième mise à disposition (ci-après « **Deuxième Mise à Disposition** »).*

*Les Locaux Loués dans l'Immeuble Tertiaire feront l'objet d'une troisième mise à disposition (ci-après « **Troisième Mise à Disposition** »).*

Les Locaux Loués seront ainsi mis à disposition en trois tranches aux dates prévisionnelles d'Achèvement des Locaux Loués suivantes au sens de l'Article 3.1, sauf survenance d'une cause légitime de prorogation de la date de mise à disposition des Locaux Loués :

- **Première Mise à Disposition le 15 juillet 2022***
- **Deuxième Mise à Disposition le 30 septembre 2022***
- **Troisième Mise à Disposition le 31 mai 2023***

*Il est précisé que les abords de la Halle Contrôle et de la Halle Surfaces et Matières puis de la Halle Vibroacoustique (ci-après les « **Halles Louées** ») ne seront pas achevés aux dates de mise à disposition. Les conditions de sécurité pour l'accès aux Halles Louées seront en revanche garanties ».*

- Article 3.3, le premier paragraphe est modifié comme suit :

De :

« La procédure de mise à disposition des Locaux Loués décrite dans le présent Article s'applique à chacune des deux mises à disposition prévues au présent Bail ».

Il devient :

« La procédure de mise à disposition des Locaux Loués décrite dans le présent Article s'applique à chacune des trois mises à disposition prévues au présent Bail ».

- Article 4 « Régularisation du bail à la date de mise à disposition des Locaux Loués », le premier paragraphe est modifié comme suit :

De :

« Au jour de la date de la Seconde Mise à Disposition des Locaux Loués, un avenant de régularisation sera établi de manière à ce que seules les conditions usuelles figurent dans le Bail définitif régissant les relations Bailleur / Preneur sur toute la durée du Bail ».

Il devient :

« Au jour de la date de la Troisième Mise à Disposition des Locaux Loués, un avenant de régularisation sera établi de manière à ce que seules les conditions usuelles figurent dans le Bail définitif régissant les relations Bailleur / Preneur sur toute la durée du Bail ».

- Article 7 « Durée », le premier paragraphe est modifié comme suit :

De :

« Le Bail est consenti et accepté pour une durée de dix (10) années entières et consécutives qui commenceront à courir à compter de la date de mise à disposition des Halles Louées devant intervenir conformément aux stipulations des Articles 3.2 et 3.3 ci-dessous (ci-après dénommée la « Date de Prise d'Effet de la Durée du Bail ») ».

Il devient :

« Le Bail est consenti et accepté pour une durée de dix (10) années entières et consécutives qui commenceront à courir à compter de la date de Première Mise à Disposition devant intervenir conformément aux stipulations des Articles 3.2 et 3.3 ci-dessous (ci-après dénommée la « Date de Prise d'Effet de la Durée du Bail ») ».

- L'article 8.1 « Loyer » est modifié comme suit :

De :

« Le Bail est consenti et accepté selon les conditions suivantes :

Franchise

Afin que le Preneur procède à l'installation et à l'aménagement des Halles Louées, le Bailleur consent une période de franchise (ci-après "Période de Franchise") d'une durée de trois (3) mois à compter de la Date de Prise d'Effet de la Durée du Bail.

Loyer intermédiaire (ci-après le « **Loyer Intermédiaire** »)

Durant la période courant entre la Période de Franchise et la Seconde Mise à Disposition ("La Période Intermédiaire"), le Preneur sera redevable d'un loyer calculé sur la base du loyer annuel suivant HC/HT :

- 966 m² de Halles, au prix de 100 €/m² SU HC-HT, soit une base annuelle de 96 600 € HC-HT*

Le loyer dû par le Preneur pendant la Période Intermédiaire ne sera pas soumis à indexation.

Loyer plein (ci-après le « **Loyer Plein** »)

A compter de la Seconde Mise à Disposition, le Preneur sera redevable d'un loyer annuel HC/HT de 134 295,78 €, décomposé comme suit :

- Surfaces privatives :
 - 966 m² de Halles, au prix de 100 €/m² SU HC-HT*
 - 182 m² de bureaux privés au prix de 134 €/m² SU HC-HT**
- Surfaces communes :
28,66% des 693 m² de surfaces communes, au prorata des surfaces privatives de l'Immeuble Tertiaire, au prix de 67 €/m² SU HC-HT »*

Il devient :

« Le Bail est consenti et accepté selon les conditions suivantes :

Franchise

Afin que le Preneur procède à l'installation et à l'aménagement des Halles Louées, le Bailleur consent une période de franchise (ci-après "Période de Franchise") d'une durée de quatre (4) mois à compter de la Date de Prise d'Effet de la Durée du Bail.

Loyer intermédiaire (ci-après le « **Loyer Intermédiaire** »)

Durant la période courant entre la fin de la Période de Franchise et la Troisième Mise à Disposition ("La Période Intermédiaire"), le Preneur sera redevable d'un loyer calculé sur la base du loyer annuel suivant HC/HT :

- 966 m² de Halles, au prix de 100 €/m² SU HC-HT, soit une base annuelle de 96 600 € HC-HT

Le loyer dû par le Preneur pendant la Période Intermédiaire ne sera pas soumis à indexation.

Loyer plein (ci-après le « **Loyer Plein** »)

A compter de la Troisième Mise à Disposition, le Preneur sera redevable d'un loyer annuel HC/HT de 134 295,78 €, décomposé comme suit :

- Surfaces privatives :

- 966 m² de Halles, au prix de 100 €/m² SU HC-HT

- 182 m² de bureaux privés au prix de 134 €/m² SU HC-HT

- Surfaces communes :

28,66% des 693 m² de surfaces communes, au prorata des surfaces privatives de l'Immeuble Tertiaire, au prix de 67 €/m² SU HC-HT »

- Article 8.3 « Modalités de règlement du loyer et accessoires », le troisième paragraphe est modifié comme suit :

De :

« Le premier paiement du Loyer Plein interviendra à la date de Seconde Mise à Disposition et sera calculé prorata temporis pour la période courant de la date de Seconde Mise à Disposition jusqu'au terme du trimestre civil en cours ».

Il devient :

« Le premier paiement du Loyer Plein interviendra à la date de Troisième Mise à Disposition et sera calculé prorata temporis pour la période courant de la date de Troisième Mise à Disposition jusqu'au terme du trimestre civil en cours ».

- Article 8.4 « Indexation », le deuxième paragraphe sera modifié comme suit :

De :

« Pour la première indexation du loyer, l'indice de base sera le dernier indice publié à la Date de la Seconde Mise à Disposition et l'indice de comparaison sera celui du même trimestre calendaire de l'année suivante. Pour les indexations subséquentes, l'indice de base sera le précédent indice de comparaison et l'indice de comparaison, celui du même trimestre de l'année suivante ».

Il devient :

« Pour la première indexation du loyer, l'indice de base sera le dernier indice publié à la Date de la Troisième Mise à Disposition et l'indice de comparaison sera celui du même trimestre calendaire de l'année suivante. Pour les indexations subséquentes, l'indice de base sera le précédent indice de comparaison et l'indice de comparaison, celui du même trimestre de l'année suivante ».

Les autres clauses et conditions du Bail demeurent inchangées.

Signé le,
En deux exemplaires.

Pour le Bailleur

Pour le Preneur