
BAIL CIVIL
N° 2024-BC 283

ENTRE LES SOUSSIGNES :

La **Communauté de Communes des Deux Rives**, immatriculé sous le SIRET 248 200 016 00017 dont le siège est situé, 2 rue du Général Vidalot 82400 Valence d'Agen, représentée par Monsieur Bruno DOUSSON, en qualité de Vice-président, dûment habilité à cet effet,

Désignée ci-après « **L'Hébergeur** » ou le « **Bailleur** »,

D'une part,

Et

La société **SAS e-Totem**, Société par Actions Simplifiée au capital de 246 977,00 euros (€), immatriculée au RCS de Saint-Etienne sous le numéro B 539 188 169, dont le siège social est situé 68 rue de la Tour 42000 Saint-Etienne, représentée par M. Jérôme CHARACHON en sa qualité de Directeur Général,

Désignée ci-après le « **Preneur** », ou « **e-Totem** »,

Il est précisé que « e-Totem » ou le « Preneur » désigne également, en tant que de besoin, toute société actuelle ou future, que e-Totem contrôle, qui la contrôle et/ou qui est placée sous le même contrôle qu'e-Totem (le contrôle étant entendu au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce), qu'e-Totem se réserve le droit de se substituer dans l'exécution du présent bail, ce que l'Hébergeur accepte sous réserve d'en être informé au préalable.

D'autre part,

Ci-après désignées ensemble les « **Parties** », ou individuellement une « **Partie** ».

IL EST PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIT :

L'Hébergeur est propriétaire du parking sis à Espalais 82400 L'Îlot :

SECTION	NUMERO	Lieudit	CONTENANCE
A	373	L'Îlot	39,57 ha

Ci-après désigné « **l'Ensemble immobilier** ».

E-Totem est une société spécialisée dans le financement, la conception, la construction, l'installation, la détention, l'exploitation, la gestion et la maintenance de solutions et équipements de recharge pour véhicules électriques.

L'Hébergeur et e-Totem se sont rapprochées afin d'arrêter et de formaliser les conditions de mise en place d'un service de recharge destiné aux usagers réguliers ou occasionnels de l'Ensemble immobilier. C'est dans ce contexte que les Parties sont convenues de conclure le présent bail civil. Chaque Partie déclare être libre de tout engagement susceptible de l'empêcher de conclure et/ou d'exécuter le présent contrat.

Les Parties déclarent et reconnaissent que la négociation ayant précédé la conclusion du présent contrat a été conduite de bonne foi et avoir bénéficié, pendant la phase précontractuelle de négociation, de toutes les informations nécessaires et utiles pour leur permettre de s'engager en toute connaissance de cause et s'être mutuellement communiqué toute information susceptible de déterminer leur consentement.

Chaque Partie reconnaît avoir communiqué à l'autre Partie les informations essentielles et déterminantes pour son consentement au sens de l'article 1112-1 du Code civil.

Chaque Partie déclare être satisfaite par les réponses apportées à ses demandes d'information et consent à conclure le présent Bail en toute connaissance de cause.

IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1. STRUCTURE CONTRACTUELLE – OBJET – CONDITION SUSPENSIVE

1.1 Structure contractuelle

Les relations contractuelles entre les Parties sont régies par les documents suivants, présentés par ordre hiérarchique de valeur juridique décroissante et qui constituent l'intégralité des engagements existant entre elles :

- Le contrat, constitué par le présent document,
- L'Annexe 1 – Lieux Loués – Plan de l'emprise foncière,
- L'Annexe 2 – Bornes,
- L'Annexe 3 – Schéma d'implantation et d'aménagement - Parcours client,
- L'Annexe 4 – Travaux,
- L'Annexe 5 – Etat des risques et pollution,
- L'Annexe 6 – Modèle d'état des lieux,
- L'Annexe 7 – Valorisation des Bornes – Investissement e-Totem,

Ensemble le « **Contrat** ».

Conformément à l'article 9.3, les Annexes font partie intégrante du Contrat et ne peuvent être modifiées que par voie d'avenant écrit et signé des Parties.

1.2 Objet

Le Contrat a pour objet de définir les conditions et modalités dans lesquelles l'Hébergeur conclut avec le Preneur le présent bail civil, conformément aux dispositions des articles 1713 et suivants du Code civil, au titre duquel :

- Le Preneur loue à l'Hébergeur, à titre exclusif et sous réserve de la réalisation des Conditions Suspensives (telles que définies ci-après), un terrain nu aménagé pour un usage d'emplacements de stationnement accessible pour les véhicules légers (détaillés en Annexe 1, les « **Lieux Loués** »), situé sur le parking de l'Ensemble Immobilier, en vue d'y installer et d'y exploiter des bornes de recharge de véhicules électriques ou hybrides rechargeables (détaillées en Annexe 2, les « **Bornes** ») ;

Les Parties reconnaissent et acceptent expressément que les Lieux Loués ne présentent pas les caractéristiques d'un local clos et couvert, au sens de l'article L. 145-1 du Code de commerce tel qu'interprété par la jurisprudence, mais sont, au jour de la conclusion du Contrat et resteront pendant toute la Durée du Contrat (telle que définie ci-après), dépourvus de toute construction, les Bornes ne pouvant être qualifiées de « constructions » au sens de ce même article, de sorte que le statut des baux commerciaux ne s'applique pas au présent Contrat.

1.3 Conditions Suspensives

Le Preneur subordonne expressément et formellement son consentement au Contrat, et en conséquence l'entrée en vigueur du Contrat à son égard, aux conditions suspensives suivantes, selon le prévisionnel validé par les Parties et annexé au Contrat en Annexe 4 (les « **Conditions Suspensives C** ») :

- Accord d'Enedis pour la réalisation des raccordements nécessaires à l'installation des Bornes et des Equipements Techniques au sein des Lieux Loués (l' « **Accord Enedis** ») ;
- Démarrage effectif des travaux ENEDIS envisagés dans l'Accord Enedis ;

- Obtention des autorisations administratives nécessaires à l'installation des Bornes et des Equipements Techniques au sein des Lieux Loués purgées de tout recours, du retrait et du déferé préfectoral ;
- Annexe arrêtant l'emprise des servitudes nécessaires à la réalisation des Travaux d'Installation et/ou à l'exploitation des Bornes, étant précisé que lesdites servitudes devront permettre au Preneur de réaliser les Travaux d'Installation et d'exploiter les Bornes dans les Lieux Loués dans les meilleurs délais ;
- Raccordement effectif par ENEDIS et réception par le Preneur de tout justificatif y afférent permettant la mise en service des Bornes, que le Preneur s'engage à communiquer dans les meilleurs délais à l'Hébergeur.

Les Parties s'engagent à collaborer activement et de bonne foi, notamment en s'échangeant toutes informations utiles à cet égard, et à faire leurs meilleurs efforts pour obtenir la réalisation des Conditions Suspensives dans un délai de 12 mois à compter de la date de signature du Contrat.

Les Conditions Suspensives sont stipulées dans l'intérêt exclusif du Preneur.

A défaut de réalisation de toutes les Conditions Suspensives dans ce délai, le Contrat sera considéré comme nul et non-avenu, et chacune des Parties sera déliée de tout engagement à cet égard, sans indemnité due de part et d'autre, à moins que le Preneur ne renonce au bénéfice des Conditions Suspensives non réalisées avant l'expiration du délai précité.

Jusqu'au jour de la réalisation de la dernière des Conditions Suspensives, ou, à défaut, au jour de l'expiration du délai de réalisation des Conditions Suspensives :

- L'Hébergeur s'engage à ne pas conclure d'autre engagement ayant un objet et/ou un effet identique ou similaire au Contrat avec tout tiers portant sur les Lieux Loués.
- Les Parties s'interdisent expressément toute modification des Lieux Loués sans l'accord de l'autre Partie, à l'exception des modifications réalisées en vue de la réalisation des Conditions Suspensives.
- Les Parties s'interdisent expressément de prendre tout engagement avec quelque personne que ce soit, susceptible de les empêcher d'exécuter le Contrat.

Les Parties sont expressément convenues que la date de prise d'effet du présent Contrat correspondra à la date de réalisation de la dernière des Conditions Suspensives, à savoir la mise en service des Bornes qui sera notifiée à l'Hébergeur par le Preneur dans les conditions de l'article 6.1 du Contrat.

Cependant, l'Hébergeur autorise le Preneur ainsi que tout mandataire ou tout salarié du Preneur à accéder aux Lieux Loués à compter de la signature du Contrat, afin de réaliser tous travaux, diagnostics ou mesurages (sans que cette liste ne soit exhaustive) en vue de permettre la réalisation des Conditions Suspensives susvisées et la mise en service effective des Bornes.

1.4 Désignation des Lieux Loués

Dans l'Ensemble Immobilier :

- les emplacements nécessaires à l'implantation des Bornes et des Equipements Techniques
- sur une surface approximative de 77 m²,

ARTICLE 2. OBLIGATIONS DE L'HEBERGEUR

2.1 Mise à disposition des Lieux Loués

L'Hébergeur s'engage à mettre à assurer la jouissance du Preneur, à titre personnel et exclusif, dans les conditions du Contrat, les Lieux Loués détaillés en Annexe 1, pendant toute la Durée du Contrat, en vue de l'installation et de l'exploitation des Bornes par le Preneur.

L'Hébergeur garantit au Preneur la conformité des Lieux Loués à l'Annexe 1, et notamment au cahier des charges qui y est détaillé. Ledit cahier des charges précise les prérequis techniques et conditions de faisabilité de l'installation et de l'exploitation des Bornes. A ce titre, l'Hébergeur garantit que les Lieux Loués sont adaptés à l'installation et à l'exploitation des Bornes conformément au Contrat.

2.2 Exclusivité

A compter de la date de signature du présent Bail, le Bailleur consent au Preneur une exclusivité sur les points de recharge pour véhicules électriques et hybrides quelle que soit la puissance desdits points (exclusion faite des prises domestiques dont la puissance est inférieure à 5 kWh) pour la durée du Bail initial et de ses éventuels renouvellements, dans l'Ensemble Immobilier dont dépendent les Lieux Loués.

En conséquence, l'Hébergeur s'interdit, pendant toute la Durée du Contrat, , d'installer et/ou d'exploiter, et/ou d'autoriser l'installation et/ou l'exploitation, directement ou indirectement et à titre professionnel, pour et/ou avec toute autre personne physique ou morale, de toute borne de recharge de véhicules électriques ou hybrides rechargeables dans l'Ensemble Immobilier.

2.3 Conditions de mise à disposition

Sans préjudice des autres obligations prévues au Contrat, l'Hébergeur s'engage, pendant toute la Durée du Contrat, à :

- a. Permettre au Preneur de jouir exclusivement et tranquillement des Lieux Loués conformément au Contrat, sans aucune interruption de sa part, et garantir le Preneur contre toute éviction et/ou réclamation de sa part ou de la part de tout tiers ;
- b. Permettre la mise en place et l'exploitation des Bornes, conformément au Contrat, en ce compris en autorisant le Preneur à faire installer les passages de câbles et/ou fourreaux (dont les câbles enterrés) nécessaires à l'installation et l'exploitation des Bornes ;
- c. Maintenir les servitudes dont bénéficient les Lieux Loués, détaillés en Annexe 1 le cas échéant (les « **Servitudes** »), en permettant au Preneur, à toute personne agissant pour le compte du Preneur, et aux clients du Preneur, d'en jouir, notamment en vue de la réalisation des Travaux, de l'exploitation et de l'utilisation des Bornes ;
- d. Ne pas intervenir sur les Bornes, ni les modifier, ni les endommager, en ce compris les passages de câbles et/ou fourreaux (dont les câbles enterrés), ainsi que les éventuelles installations techniques afférentes ;
- e. Préserver et maintenir le parcours client des usagers de l'Ensemble immobilier conformément au parcours détaillé en Annexe 3 (le « **Parcours client** »), notamment afin de :
 - Maintenir les Lieux Loués et les Bornes accessibles à toute personne souhaitant recharger un véhicule électrique ou hybride aux bornes de recharge, et ce à toute heure du jour et de la nuit, du lundi au dimanche (7 jours sur 7, 24 heures sur 24), toute l'année, jours fériés compris (365 jours sur 365) ;
 - Installer et maintenir la signalisation verticale détaillée en Annexe 3, depuis les entrées d'accès à l'Ensemble immobilier jusqu'aux Lieux Loués et aux Bornes.
- f. Fournir au Preneur, à première demande, les documents et informations en sa possession, nécessaires pour l'obtention des autorisations administratives en vue de l'installation et de l'exploitation des Bornes.

Le Bailleur garantira aux Lieux Loués une accessibilité et une visibilité, au moins équivalentes à celles existant à la date de signature du Bail.

ARTICLE 3. OBLIGATIONS DU PRENEUR

3.1 Location des Lieux Loués

Le Preneur s'engage, pendant toute la Durée du Contrat, à prendre en location les Lieux Loués, dans les conditions du Contrat, sous réserve de la réalisation des Conditions Suspensives.

3.2 Condition de la location

Sans préjudice des autres obligations prévues au Contrat, le Preneur s'engage, pendant toute la Durée du Contrat, à :

- a. Installer et exploiter les Bornes conformément au Contrat, dans la limite de l'assiette des Lieux Loués et conformément à la réglementation en vigueur applicable, en faisant ses meilleurs efforts pour minimiser les temps d'interruption du service ; à cet égard, le Preneur s'interdit de réduire ou d'augmenter le nombre de Bornes sans l'accord écrit et préalable de l'Hébergeur, sauf pour des raisons indépendantes de sa volonté, notamment d'évolution de la réglementation ;
- b. Prendre à sa charge la réalisation des Travaux de la Phase Initiale (tels que définis ci-après) ;
- c. Maintenir, à ses frais, en bon état de fonctionnement, l'ensemble des Bornes et des Lieux Loués, en minimisant la durée de toute interruption du service de recharge, et prendre en conséquence à sa charge les travaux d'entretien, de réparation et de renouvellement des Bornes ;
- d. Prendre des mesures de mise en sécurité immédiate (mise hors tension) si la sécurité des personnes et/ou des biens était remise en cause du fait de l'installation et/ou de l'exploitation des Bornes ;
- e. Ne pas endommager les ouvrages et les installations de toute nature, y compris ceux pouvant être situés dans le tréfonds, appartenant à l'Hébergeur et/ou aux autres occupants et/ou propriétaires de l'Ensemble immobilier, ou d'en perturber l'exploitation, et ne pas faire supporter aux sols une charge supérieure à leur résistance, étant précisé que le Preneur ne saurait être tenu responsable des perturbations liées à l'intervention d'ENEDIS sur les Lieux Loués ;

3.3 Activité exploitée par le Preneur

Le Preneur s'engage à occuper les Lieux Loués exclusivement aux fins d'y installer, d'y exploiter, d'alimenter et de maintenir les Bornes sur les Lieux Loués conformément au Contrat (en ce compris toutes les activités connexes et/ou nécessaires aux fins de la construction, de l'installation, des essais, de l'alimentation, de la maintenance et du fonctionnement des Bornes), en vue d'exercer son activité de fourniture de prestations de services de recharge en libre-service de véhicules électriques et de véhicules hybrides rechargeables (l'« **Activité** »).

Le Preneur est seul responsable de l'exercice de son Activité : à cet égard, il fait son affaire personnelle des déclarations, des autorisations ou des licences administratives qui seraient nécessaires à l'exercice de son Activité.

L'Hébergeur autorise expressément le Preneur à recourir à tout fournisseur, prestataire et/ou sous-traitant de son choix pour la réalisation de tout ou partie de ses obligations au titre du Contrat, et notamment au titre de l'exercice de l'Activité.

ARTICLE 4. ETAT DES LIEUX – TRAVAUX – CHARGES

4.1 Etat des lieux

Le Preneur accepte les Lieux Loués en l'état, conformément à l'Annexe 1 : un état des lieux contradictoire est réalisé à cet effet entre les Parties, et annexé au Contrat (établi conformément au modèle de l'Annexe 6 « **l'Etat des lieux d'entrée** »). A défaut d'accord entre les Parties pour la réalisation de l'état des lieux, un commissaire de justice peut être mandaté, par la Partie la plus diligente, pour réaliser ledit état des lieux, les frais dudit constat étant alors partagés en parts égales entre les Parties.

En conséquence, le Preneur ne demande aucune réparation ni travaux à l'Hébergeur, dès lors que les Lieux Loués seront conformes à l'Annexe 1 à la Date d'entrée en vigueur du Bail.

4.2 Travaux d'installation

A compter de la Date d'entrée en vigueur, le Preneur s'engage à réaliser les travaux nécessaires à l'installation et à l'exploitation des Bornes, détaillés en Annexe 4 et validés par l'Hébergeur (les « **Travaux d'Installation** »), à ses frais et sous sa responsabilité, dans le respect de la réglementation applicable et des règles de l'art.

A cet égard, la signature du Contrat emporte l'autorisation de l'Hébergeur donnée au Preneur de réaliser les Travaux d'Installation détaillés en Annexe 4.

Toute modification ou complément des Travaux d'installation, par rapport au détail de l'Annexe 4 (des « **Travaux Complémentaires** »), doit être préalablement validée par l'Hébergeur étant précisé que :

- L'Hébergeur ne peut refuser de donner son accord que si lesdits Travaux Complémentaires proposés par le Preneur sont contraires aux réglementations en vigueur, ou aux procédures de Déclaration de projet de Travaux (DT) et de Déclaration d'Intention de Commencement des Travaux (DICT), que l'Hébergeur devra avoir porté à la connaissance du Preneur afin de justifier ledit refus.
- Tout refus doit être dûment motivé par l'Hébergeur. Les Parties sont convenues, en toutes hypothèses, de faire leurs meilleurs efforts – et notamment de se rencontrer, le cas échéant - pour parvenir à la réalisation des Travaux Complémentaires dans les meilleures conditions.

Le Preneur informe l'Hébergeur du calendrier des Travaux, dans les meilleurs délais.

Le Preneur aura la charge de l'obtention des autorisations administratives requises en vue de réaliser les Travaux d'Installation ou les Travaux Complémentaires. Le Preneur effectuera, le cas échéant, les demandes de raccordement (électrique, Télécom), auprès des gestionnaires de ces réseaux.

Dans l'hypothèse où certaines autorisations ne pourraient pas être obtenues pour des raisons techniques ou administratives, les Parties rechercheront d'un commun accord, une solution de substitution.

Afin de permettre au Preneur de réaliser les Travaux Complémentaires et d'exploiter les Bornes, l'Hébergeur s'engage à fournir au Preneur, préalablement aux Travaux :

- Toutes les informations et documents utiles dont il dispose, notamment sur les contraintes juridiques et réglementaires inhérentes aux Lieux Loués et aux lieux avoisinants, en ce compris l'Ensemble immobilier.
- L'eau, l'électricité, le gaz, les accès, les évacuations, les aires de stockage et d'installation nécessaires à la réalisation des Travaux d'Installation, en quantités suffisantes, gratuitement et sur les Lieux Loués.

D'un commun accord entre les Parties, l'alimentation des Bornes en électricité est effectuée par raccordement à un point de Livraison indépendant (le « **Point de Livraison indépendant** »). Le Preneur s'engage à contractualiser en son nom, pendant toute la Durée du Contrat, avec un fournisseur d'électricité aux fins d'alimenter les Bornes ;

Le Preneur peut déplacer les équipements et du mobilier urbains présents sur les Lieux Loués, si cela s'avère nécessaire pour la réalisation des Travaux d'Installation, sous réserve de l'accord préalable de l'Hébergeur qui ne pourra refuser ledit déplacement que pour des motifs légitimes et qui devra donner son accord ou son refus dans un délai de cinq (5) jours ouvrés à compter de la demande formulée par le Preneur. Lesdits équipements et mobiliers sont réinstallés par le Preneur à l'issue des Travaux d'Installation.

Une fois les Travaux d'Installation achevés, le Preneur notifie à l'Hébergeur, la date à laquelle les Bornes sont mises en service (la « **Date de Mise en Service** »).

4.3 Travaux Ultérieurs

4.3.1 Installation de Bornes additionnelles

En adéquation avec l'augmentation du taux d'utilisation des Bornes, et afin d'anticiper toute évolution éventuelle, le Preneur peut proposer à l'Hébergeur d'installer des Bornes additionnelles.

L'installation de ces Bornes additionnelles est soumise à l'accord préalable et écrit de l'Hébergeur sauf si la réglementation ou un impératif, notamment technique l'impose.

4.3.2 Travaux Ultérieurs à l'initiative du Preneur

Le Preneur pourra réaliser, sur les Lieux Loués, des travaux autres que (i) les Travaux d'Installation, ou (ii) des travaux nécessaires à l'entretien et à la maintenance des Bornes et des Lieux Loués, à condition d'obtenir l'accord exprès et préalable de l'Hébergeur (ci-après des « **Travaux Ultérieurs** »).

Suivant la notification préalable du Preneur de sa demande de réalisation des Travaux Ultérieurs, au plus tard DEUX (2) mois avant la date envisagée de début desdits Travaux Ultérieurs sauf cas d'urgence dument justifiée, l'Hébergeur dispose d'un délai de QUINZE (15) jours ouvrés pour s'y opposer. A défaut, il sera réputé avoir tacitement accepté lesdits travaux Ultérieurs.

L'Hébergeur ne peut refuser son accord que si les travaux proposés sont contraires aux normes techniques, aux règles de l'art, aux réglementations en vigueur, ou aux procédures de DT/DICT, ou ne sont pas réalisés aux fins de l'exécution du Contrat.

Les Travaux Ultérieurs devront être réalisés conformément au Contrat, en respectant les mêmes normes que celles prévues pour les Travaux d'Installation, sauf modification de la réglementation en vigueur sur ce point.

4.3.3 Travaux à l'initiative de l'Hébergeur

L'Hébergeur se réserve le droit d'intervenir sur les Lieux Loués pour y réaliser des travaux impératifs et ne pouvant être différés.

Sauf cas d'urgence dument justifiée, l'Hébergeur devra informer le Preneur de son intervention au moins DEUX (2) mois avant celle-ci par lettre recommandée avec accusé de réception afin de permettre aux Parties de se concerter en vue de limiter leur impact sur l'activité du Preneur dans des Lieux Loués.

Si lesdits travaux ont pour conséquence d'empêcher l'exploitation des Bornes pendant une durée supérieure à VINGT-QUATRE (24) heures consécutives :

- L'Hébergeur indemniserà en outre le Preneur à hauteur de la marge brute non réalisée sur la période d'interruption du service, sur la base des justificatifs transmis par le Preneur.

Sera entendue au besoin par « marge brute » le chiffre d'affaires réalisé par le Preneur, amputé du coût d'achat de l'énergie dont s'est acquitté le Preneur.

En toute hypothèse, et sauf accord contraire des Parties, l'ensemble des coûts supportés par le Preneur en conséquence des travaux à l'initiative de l'Hébergeur, et notamment les coûts de dépose, repose et stockage de matériel, sont remboursés au Preneur par l'Hébergeur sur présentation des justificatifs afférents.

4.3.4 Cause légitime

Tout évènement qui ne résulte pas d'une faute du Preneur et qui a pour effet d'affecter l'exploitation des Bornes, et/ou le déroulement des travaux nécessaires à l'installation et/ou à l'exploitation des Bornes, du fait de l'Hébergeur, constitue une « **Cause légitime** », et notamment :

- Le refus non justifié de l'Hébergeur de valider des Travaux Complémentaires ou des Travaux Ultérieurs ;
- Le déplacement de Borne(s) à la demande de l'Hébergeur.

Toute Cause légitime ayant pour conséquence d'empêcher l'exploitation des Bornes pendant une durée supérieure à VINGT-QUATRE (24) heures consécutives :

- Sera établie en tant que Cause Légitime et cette qualification sera notifiée au Bailleur dans les meilleurs délais, étant précisé que le point de départ de la Cause Légitime est le fait générateur tel que susmentionné. En conséquence,
- L'Hébergeur indemniserà le Preneur à hauteur de la marge brute non réalisée sur la période d'interruption du service, sur la base de tous justificatifs transmis par le Preneur.

Toute Cause légitime ayant pour effet d'empêcher l'exploitation des Bornes pendant une durée supérieure à UN (1) mois entrainera, si bon semble au Preneur, la prolongation de la durée du Contrat pour une durée égale à ladite période d'interruption. En pareille hypothèse, le Preneur notifiera à l'Hébergeur par tout moyen son choix d'exercer l'option conférée par la présente clause.

Pour les besoins des présentes, les Parties précisent que ne sera pas considérée comme Cause légitime le refus d'exploitation des Bornes par le Preneur. L'Hébergeur pourra alors, sur justification de la volonté avérée du Preneur d'exploiter lesdites Bornes, solliciter toute indemnité qu'il estimerait à même de réparer un éventuel préjudice subi.

4.4 Propriété des Bornes et autres aménagements issus des travaux

EN TOUTE HYPOTHESE, LE PRENEUR CONSERVE LA PROPRIETE DES BORNES ET DE TOUS LES AMENAGEMENTS, BIENS MEUBLES ET IMMEUBLES, ET PRODUITS INSTALLES SUR LES LIEUX LOUES A L'ISSUE DES TRAVAUX QU'IL A REALISES OU FAIT REALISER, PENDANT TOUTE LA DUREE DU CONTRAT ET APRES SA CESSATION POUR QUELQUE CAUSE QUE CE SOIT, SAUF L'OPTION EXERCEE A L'ARTICLE 6.5.2 DES PRESENTES.

L'HEBERGEUR S'INTERDIT DE PORTER ATTEINTE AUX MARQUAGES APPOSES SUR LES BORNES, DESIGNANT LES BORNES COMME ETANT LA PROPRIETE DU PRENEUR, ET L'HEBERGEUR S'INTERDIT DE REALISER OU FAIRE REALISER L'ENTRETIEN, LA MAINTENANCE ET PLUS GENERALEMENT TOUTE INTERVENTION SUR LES BORNES. L'HEBERGEUR S'ENGAGE A FAIRE VALOIR AUPRES DE TOUT TIERS LA PROPRIETE DU PRENEUR SUR LES BORNES.

L'HEBERGEUR INFORMERA EN TEMPS UTILE LE PRENEUR DE TOUTE INTERVENTION OU PRETENTION D'UN TIERS SUSCEPTIBLE DE PORTER ATTEINTE A SES DROITS SUR LES BORNES ET AUTRES BIENS DU PRENEUR, AFIN QUE LE PRENEUR PUISSE S'Y OPPOSER ET PRENDRE TOUTE MESURE CONSERVATOIRE A LA PRESERVATION DE SES DROITS. FAUTE POUR L'HEBERGEUR D'AVOIR SATISFAIT A CETTE OBLIGATION, SA RSPONSABILITE POURRA ETRE ENGAGEE.

4.5 Charges - Frais

4.5.1 A la charge de l'Hébergeur

L'Hébergeur supporte, sans pouvoir les répercuter au Preneur, pendant toute la Durée du Contrat, l'ensemble des impôts et taxe de toutes natures dont il serait redevable en sa qualité de propriétaire de l'Ensemble immobilier, dont les Lieux Loués, en ce compris la taxe de publicité foncière, le cas échéant.

Le Bailleur supportera les impôts, redevances et taxes dus au titre de la propriété des Lieux Loués et/ou des parties communes ou à usage collectif de l'Ensemble Immobilier constitutifs d'une charge pour le Bailleur dont les taxes foncières et les taxes additionnelles aux taxes foncières, la taxe annuelle sur les bureaux en Ile-de-France et de la taxe additionnelle sur les surfaces de stationnement les Taxes spéciales d'équipement, la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, la taxe pour la gestion des milieux aquatiques et la prévention des inondations (taxe GEMAPI), la taxe locale sur la publicité extérieure (TLPE), la taxe de balayage, la taxe de raccordement à l'égout ou toute taxe qui viendrait en complément et/ou en substitution, afférentes aux Lieux Loués en ce compris les frais éventuels de gestion de la fiscalité locale.

Il est expressément convenu entre les Parties que la propriété, l'entretien et la réparation du parking éventuel sur lequel sont situés les Lieux Loués et ainsi de l'assiette foncière de ces derniers (enrobé...) sera à la charge exclusive du Bailleur, sans que le Preneur ne puisse en être inquiété, sauf à démontrer que ce dernier serait responsable des dégradations constatées.

L'Hébergeur supporte également les charges afférentes aux Lieux Loués autres que les charges locatives, et notamment les frais de :

- Nettoyage ;
- Elimination des déchets ;
- Fonctionnement et entretien de l'Ensemble immobilier ;
- Entretien des espaces verts ;
- Surveillance ;
- Charges privatives des organes de fonctionnement de l'Ensemble Immobilier ;
- Diligences nécessaires pour faire cesser l'occupation des Lieux Loués par des « Voitures Ventouses » (tout véhicule qui utilise les Lieux Loués pour un usage autre que celui de bénéficiaire du service de rechargement de véhicules fonctionnant à l'énergie électrique et/ou hybride rechargeable fourni par le Preneur), dans les meilleurs délais.

4.5.2 A la charge du Preneur

Les Bornes sont exploitées, maintenues et entretenues par le Preneur et sous sa seule responsabilité.

Les Parties reconnaissent que, pendant toute la durée du Contrat et outre les impôts et taxes qui lui incombent personnellement, le Preneur ne supporte pas d'autres charges que celles directement liées à l'exploitation des Bornes et qui lui incombent personnellement au titre des Bornes, à savoir les charges afférentes aux éléments suivants, que le Preneur règle directement aux fournisseurs :

- Tous travaux de maintenance et d'entretien des Bornes,
- Les charges de télécommunications,
- Tous les frais de modification d'arrivée de branchement, de remplacement de compteurs exigés par les compagnies ou sociétés distributrices de l'électricité ou d'internet, pour les besoins de l'exploitation des Bornes,
- Tous travaux relatifs à la mise en sécurité des Lieux Loués – la mise en sécurité de l'Ensemble Immobilier demeurant intégralement à la charge de l'Hébergeur - et à la réalisation (et maintien) de la signalisation propre à son activité sur les Lieux Loués.

ARTICLE 5. CONDITIONS FINANCIERES

5.1 Montant du Loyer

En contrepartie de la mise à disposition des Lieux Loués par l'Hébergeur, le Preneur s'engage, à compter de la mise en service effective des Bornes, à régler un loyer trimestriel, à terme échu, dont le montant est déterminé comme suit (le « **Loyer** ») :

- **TROIS POUR CENT (3 %)** du chiffre d'affaires hors taxes du Preneur généré par l'Activité sur les Lieux Loués sur le trimestre écoulé.

L'Hébergeur reconnaît expressément n'avoir aucun droit à rémunération autre que son droit à Loyer, notamment du fait de l'utilisation des Bornes par les clients du Preneur. A cet égard, l'Hébergeur s'engage à n'exiger aucune rémunération aux utilisateurs de la Borne.

ARTICLE 6. DUREE – RESILIATION - CESSIION

6.1 Durée du bail

Le Contrat entre à la date de réalisation de la dernière des Conditions Suspensives, qui correspondra à la mise en service des Bornes notifiée (la « **Date d'entrée en vigueur** »).

Le Contrat s'exécute sur une durée ferme de QUINZE (15) ans à compter de la mise en service effective des Bornes, notifiée par le Preneur à l'Hébergeur par lettre recommandée avec accusé de réception.

à l'issue de laquelle le Contrat est tacitement reconduit pour des durées successives de VINGT-QUATRE (24) mois, sauf dénonciation de l'une ou l'autre des Parties notifiée TROIS (3) mois avant l'échéance (la « **Durée du Contrat** »).

6.2 Résiliation pour faute

Chaque Partie peut mettre fin au Contrat de plein droit en cas de manquement par l'autre Partie à ses obligations au titre du Contrat TRENTE (30) jours après l'envoi d'une mise en demeure adressée par lettre recommandée avec accusé de réception, ou par acte extra judiciaire restée sans effet et, ce, sans préjudice de tout autre droit et recours, et notamment de dommages et intérêts complémentaires.

6.3 Résiliation ouverte au Preneur du fait de l'Hébergeur

Le Preneur est en droit de mettre fin au Contrat de façon automatique, de plein droit et immédiatement sur notification, aux torts de l'Hébergeur, dans les cas suivants :

- (i) Survenance d'une Cause légitime empêchant l'exploitation de l'Activité sur une durée supérieure à 3 mois,
- (ii) Cession du Contrat et/ou de tout ou partie de l'Ensemble immobilier par l'Hébergeur à un tiers, sans autorisation expresse du Preneur, dans les conditions de l'article 9.1,
- (iii) Changement de contrôle de l'Hébergeur, dans les conditions de l'article 9.1,
- (iv) Eviction du Preneur, pour quelque cause que ce soit, de ses droits sur les Lieux Loués au titre du Contrat,

et ce, sans préjudice de tout autre droit et recours, et notamment de dommages et intérêts complémentaires et/ou d'une indemnité de résiliation, dans les conditions de l'article 6.4.1.

6.4 Autres causes de résiliation

Par ailleurs, chaque Partie est en droit de mettre fin au Contrat de façon automatique, de plein droit et immédiatement sur notification dans les cas suivants :

- (i) Retrait des autorisations administratives et réglementaires nécessaires au Preneur pour l'exercice de l'Activité sur les Lieux Loués,
- (ii) Cessation, pour quelque cause que ce soit, de l'activité de l'autre Partie,
- (iii) Ouverture d'une procédure de redressement ou de liquidation judiciaire à l'encontre de l'autre Partie, sous réserve de l'application des articles L. 622-13 et L. 641-11-1 du Code de commerce : à défaut de réponse et d'exigence de l'administrateur ou du liquidateur quant à la continuation du Contrat dans les conditions des articles précités du Code de commerce, la résiliation du Contrat prend effet, conformément auxdites dispositions, UN (1) mois après la mise en demeure de prendre parti sur la continuation qui leur est adressée par l'autre Partie ou son représentant,
- (iv) Condamnation pénale de l'autre Partie, la mettant dans l'impossibilité de poursuivre l'exercice de son activité,

et ce, sans préjudice de tout autre droit et recours, et notamment de dommages et intérêts complémentaires et/ou d'une indemnité de résiliation, dans les conditions de l'article 6.4.1.

6.5 Conséquences de la résiliation

6.5.1 Indemnité en cas de résiliation anticipée par l'Hébergeur

La décision du Preneur d'allouer l'investissement nécessaire à l'installation des Bornes a été prise en considération d'une durée minimale du Contrat de QUINZE (15) ans à compter de la Date d'entrée en vigueur.

L'Hébergeur reconnaît et accepte expressément que la durée mentionnée ci-dessus est essentielle dans la volonté de contracter du Preneur. En conséquence, en cas de résiliation anticipée du Contrat imputable à l'Hébergeur, ce dernier est redevable envers le Preneur, automatiquement et de plein droit à titre de clause pénale, d'une indemnité de résiliation égale à :

- La marge brute annuelle du Preneur, calculée sur la base de la dernière année d'exécution du Contrat, multipliée par le nombre d'année restant à courir à la date de cessation du Contrat ;
- Sans pouvoir être inférieure, en toute hypothèse, au résultat du produit de l'Investissement initial du Preneur (tel que défini en Annexe 7) par le multiplicateur applicable à l'année de la résiliation du Contrat par l'Hébergeur suivant le tableau détaillé en Annexe 7.

6.5.2 Option pour la reprise des Bornes

A la cessation du Contrat pour quelque cause que ce soit, les Parties s'engagent à se rencontrer en vue d'envisager, de bonne foi, la reprise des Bornes par l'Hébergeur.

Le cas échéant, les Parties négocieront et établiront, par écrit les conditions contractuelles de ladite reprise, dont le prix est fixé à l'avance comme suit :

- A hauteur d'UN CINQUIEME (1/5) de la valeur nette comptable au jour de la mise en fonction des Bornes, en cas de cessation à l'issue de la Durée du Contrat (soit après 15 années d'exécution) ;
- Suivant la table de valeur annexée en Annexe 7, en cas de cessation du Contrat à toute autre moment.

6.5.3 Remise en état à défaut de reprise des Bornes

A la cessation du Contrat pour quelque cause que ce soit, et à défaut d'accord des Parties pour la reprise des Bornes dans les conditions de l'article 6.5.2 ci-dessus, le Preneur s'engage, à ses frais et dans un délai de TROIS (3) mois à compter de la cessation du Contrat, à :

- Désinstaller les Bornes ;
- Libérer les Lieux Loués et les remettre en bon état ;

Un état des lieux de sortie contradictoire sera établi d'un commun accord entre les Parties. A défaut d'accord entre les Parties pour la réalisation de l'état des lieux de sortie, un huissier de justice est mandaté par la Partie la plus diligente pour réaliser ledit état des lieux, aux frais partagés entre les Parties.

En cas de non-remise en état des Lieux Loués par le Preneur conformément au présent article 6.5.3, sur la base de l'état des lieux de sortie, et après mise en demeure par LRAR restée sans effet dans un délai de TRENTE (30) jours, l'Hébergeur se réserve le droit de réclamer le rétablissement de tout ou partie des Lieux Loués en bon état.

6.6 Cession de l'Ensemble immobilier ou des Lieux Loués

En cas de cession de tout ou partie de l'Ensemble immobilier, en ce compris les Lieux Loués, par l'Hébergeur, il est rappelé que :

- Conformément à l'article 1743 du Code civil, le bail prévu par le Contrat est maintenu dans son intégralité, et le Preneur conserve l'ensemble de ses droits et obligations au titre du Contrat, sauf résiliation du Contrat par le Preneur dans les conditions de l'article 9.1 ;
- A ce titre, l'Hébergeur s'engage à porter à la connaissance dudit nouveau propriétaire l'existence du Contrat, et se porte fort de la reprise des engagements du Contrat par le nouveau propriétaire vis-à-vis du Preneur, le nouveau propriétaire s'engageant ainsi à respecter le Contrat.

En conséquence, le Contrat est opposable, en toute hypothèse, au nouveau propriétaire, qui se trouve, le cas échéant, subrogé dans l'ensemble des droits et obligations de l'Hébergeur pour l'avenir, et devient tenu par le Contrat en lieu et place de l'Hébergeur, ce que l'Hébergeur reconnaît et accepte expressément, et garantit au Preneur.

ARTICLE 7. PROTECTION DES SECRETS D'AFFAIRES ET DONNEES

7.1 Confidentialité

Chacune des Parties s'engage expressément, pendant toute la Durée du Contrat et pendant TROIS (3) ans suivant sa cessation pour quelque cause que ce soit, à tenir pour confidentielles toute les informations, de quelque forme et nature qu'elles soient, reçues par une Partie de l'autre Partie, concernant notamment, mais non exclusivement, son activité, sa stratégie, ses fournisseurs et clients, son savoir-faire, ses bases de données, ses développements et projets, toutes données à caractère commercial, technique, financier, personnel, les business plans, les données de clients, les listes de clients, les dessins et modèles, les documents, les informations techniques, les informations et analyses financières et/ou fonctionnelles, les informations sur le marché, les plans marketing, les processus, les méthodes, les formules, les prévisions, les prix, les coûts, les informations sur les ventes, les produits, les programmes informatiques, les recherches, les services, les spécifications, et les secrets commerciaux tels que définis par le Code de commerce (les « **Informations Confidentielles** »).

Chaque Partie conserve néanmoins le droit de communiquer une copie des présentes à ses conseils et partenaires (conseils financiers, juridiques et fiscaux) en tant que de besoin.

Chaque Partie s'engage en ce qui concerne les Informations Confidentielles à :

- Ne les utiliser qu'en vue de la bonne exécution du Contrat,
- Ne les communiquer qu'à ceux de ses salariés, agents, prestataires, fournisseurs et/ou conseils pour qui la connaissance de ces dernières est strictement nécessaire à la bonne exécution du Contrat et tenus par un engagement de confidentialité prévoyant *a minima* des obligations identiques ou similaires au présent article, ou à leur faire signer un tel engagement,
- Ne pas les communiquer à des tiers, sans l'accord écrit préalable de l'autre Partie,
- Prendre toutes les mesures nécessaires pour assurer l'intégrité, la confidentialité et la sécurité des Informations Confidentielles, notamment pour empêcher qu'elles soient déformées, endommagées, détournées ou fassent l'objet d'une utilisation frauduleuse,
- Informer immédiatement l'autre Partie en cas de constatation ou de présomption de divulgation des Informations Confidentielles à des personnes non autorisées et/ou d'atteinte à leur intégrité ou sécurité,

- A restituer sur-le-champ à l'autre Partie, sur simple demande de celle-ci, toutes les Informations Confidentielles, y compris les copies qui en ont été faites, et de détruire définitivement toutes les Informations Confidentielles et copies en sa possession, y compris celles conservées dans son système d'information.

Cette obligation de confidentialité n'est pas applicable si l'autre Partie peut apporter la preuve que les Informations Confidentielles :

- Étaient déjà connues d'elle, en globalité, avant leur communication par l'autre Partie ou ont été développées indépendamment par elle,
- Ont été obtenues légitimement d'un tiers non lié par une obligation de confidentialité,
- Sont entrées dans le domaine public sans violation de la présente obligation.

A la cessation du Contrat pour quelque cause que ce soit, chacune des Parties restitue à l'autre les Informations Confidentielles qui la concerne et détruira les copies en sa possession.

7.2 Propriété intellectuelle

Chacune des Parties est et demeure seule propriétaire de ses droits de propriété intellectuelle : le Contrat n'entraîne aucun transfert de propriété sur les droits de propriété intellectuelle de l'une ou l'autre des Parties. Ainsi, le Preneur, ses fournisseurs, prestataires et sous-traitants, demeurent propriétaires de tous leurs droits de propriété intellectuelle, notamment portant sur les Bornes, et tous les outils, Informations Confidentielles, savoir-faire et autres développements afférents.

Par dérogation expresse à ce qui précède, chacune des Parties autorise expressément l'autre Partie à utiliser son nom ainsi que tout signe distinctif s'y rapportant à des fins de référence commerciale, pas tous moyens.

7.3 Données personnelles

Chaque Partie **(i)** reconnaît qu'elle est responsable de traitement des données à caractère personnel traitées dans le cadre de l'exécution du Contrat, et **(ii)** s'engage à respecter les obligations lui incombant à ce titre.

Chaque Partie précise que la finalité du traitement des données à caractère personnel concernant l'autre Partie (en ce compris toutes personnes physiques concernées de cette Partie) réside dans l'exécution du Contrat, pour sa durée ainsi que pendant le délai de recours après sa cessation ; chaque Partie s'engage à prendre les mesures appropriées au regard du risque encouru pour assurer la confidentialité, l'intégrité et la sécurité des données ainsi collectées, qui ne seront, en aucun cas, transférées à quelque tiers que ce soit, qui n'assurerait pas les mêmes garanties se trouvant sur le territoire de l'Union Européenne ou hors de celui-ci.

Elle rappelle que l'autre Partie (en ce compris toutes personnes physiques concernées de cette Partie) dispose d'un droit d'accès, de rectification, de portabilité, d'effacement et de limitation du traitement, ainsi que du droit de définir des directives post-mortem.

Chaque Partie (en ce compris toutes personnes physiques concernées de cette Partie) dispose également d'un droit d'opposition au traitement pour motifs légitimes, et à tout moment dans le cadre de la prospection commerciale. Ces droits peuvent être exercés à l'adresse apparaissant en en-tête du Contrat. Chaque Partie peut également former une réclamation auprès de la CNIL.

En outre, dans le cadre de l'exécution du Contrat, les Parties peuvent être amenées à s'échanger des données personnelles. En conséquence, conformément à la réglementation applicable en matière de protection des données, en particulier le règlement (UE) du 27 avril 2016 (« **RGPD** ») et la loi «

Informatique et libertés » du 6 janvier 1978, les Parties s'engagent à évaluer leurs qualités et leurs obligations respectives au regard de la réglementation susvisée, à conclure les accords et à mettre en place les mesures nécessaires le cas échéant.

ARTICLE 8. INDEPENDANCE DES PARTIES – RESPONSABILITES - ASSURANCE

8.1 Indépendance des Parties

Chaque Partie exerce son activité en toute indépendance et fait son affaire personnelle du respect des lois et règlements qui lui sont applicables, notamment des dispositions sociales et fiscales.

En particulier, le personnel employé par chacune des Parties ou, le cas échéant, par ses sous-traitants ou prestataires, pour les besoins du Contrat, quel que soit son statut, l'est sous la seule responsabilité de la Partie concernée, qui s'engage à faire appel à du personnel employé régulièrement, notamment au regard des articles L. 3243-2, L. 1221-10 et L. 8251-1 et suivants du Code du travail.

De plus, le Preneur s'engage à prendre connaissance ainsi qu'à respecter les règles d'hygiène et sécurité en vigueur chez l'Hébergeur, et notamment (i) les consignes d'accès, d'hygiène et de sécurité, (ii) le règlement intérieur, (iii) le plan de prévention et, (iv) les procédures, guides ou conditions d'intervention des entreprises extérieures. Pendant toute la Durée du Contrat, le personnel du Preneur reste soumis à la seule autorité de celui-ci.

8.2 Responsabilités

Le Preneur ne peut, en aucun cas, être tenu responsable d'un quelconque dommage indirect, de quelque nature que ce soit et notamment de perte d'exploitation ou toute autre perte financière subie par l'Hébergeur.

Par dommages indirects, on entend notamment, sans que cette liste soit limitative, les pertes de gains ou de profits, les pertes de chance, les dommages commerciaux, les conséquences de plaintes et/ou de réclamations de tiers contre l'Hébergeur du fait du Preneur.

8.3 Assurances

Chaque Partie déclare être titulaire d'une assurance responsabilité civile destinée à couvrir les risques inhérents à son activité et s'engage à en remettre un exemplaire à l'autre Partie, sur simple demande de cette dernière.

8.3.1 Assurance du Preneur

Le Preneur garantit, pendant toute la Durée du Contrat, auprès d'une compagnie d'assurances notoirement solvable les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile qu'il peut encourir du fait de ses activités professionnelles dans l'exploitation des Lieux Loués.

Le Preneur assure ainsi auprès d'une compagnie d'assurance notoirement solvable les constructions et aménagements réalisés par le Preneur sur les Lieux Loués, en ce compris les Bornes, ainsi que le mobilier, matériel et marchandises et tout contenu lui appartenant ou dont il est détenteur à quelque titre que ce soit, présent sur les Lieux Loués, et notamment contre les risques suivants :

- Incendie, explosion, foudre ;
- Chute d'aéronefs et objets aériens, choc de véhicule identifié ;
- Tempête, ouragan, cyclone, tornade, grêle, neige, fumée ;
- Grève, émeute, mouvement populaire, acte de terrorisme et de sabotage, attentats ;
- Dégâts des eaux ;
- Poids de la neige ;
- Bris de glaces ; et
- Vol.

8.3.2 Assurance de l'Hébergeur

L'Hébergeur garantit, pendant toute la Durée du Contrat, auprès d'une compagnie d'assurances notoirement solvable les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile qu'il peut encourir en tant que propriétaire d'immeuble mais non occupant notamment à l'égard des voisins et des tiers en général, tout particulièrement pour tous dommages corporels et/ou matériels et/ou immatériels.

L'Hébergeur assure ainsi, auprès d'une compagnie d'assurance notoirement solvable, les risques propres à l'Ensemble immobilier, et notamment les constructions qu'il réalise et les biens de toute nature lui appartenant ou dont il est détenteur à quelque titre que ce soit, notamment contre les risques suivants :

- Incendie, explosion, foudre ;
- Chute d'aéronefs et objets aériens, choc de véhicule identifié ;
- Tempête, ouragan, cyclone, tornade, grêle, neige, fumée ;
- Grève, émeute, mouvement populaire, acte de terrorisme et de sabotage, attentats ;
- Dégâts des eaux ;
- Poids de la neige ; et
- Bris de glaces.
- Détériorations immobilières en cas de vol ou vandalisme ou choc de véhicule lui appartenant.

8.3.3 Renonciation à recours réciproque

Le Preneur renonce et fait en sorte que ses assureurs renoncent, en cas de sinistre ayant causé un dommage aux biens du Preneur couvert par les polices susvisées, à tout recours contre le Bailleur et ses assureurs.

Réciproquement le Bailleur renonce et fait en sorte que ses assureurs renoncent, en cas de sinistre ayant causé un dommage aux biens du Bailleur, à tous recours qu'ils seraient fondés à exercer contre le Preneur et ses assureurs, sauf faute ou carence avérée du Preneur.

ARTICLE 9. ETAT DES SERVITUDES – DIAGNOSTICS

9.1 Etat des Risques et Pollution

Conformément aux articles L.125-5 à L.125-7 du Code de l'environnement, le Bailleur informe le Preneur de ce que les Locaux Loués sont situés dans une zone couverte par un plan de prévention des risques technologiques ou des risques naturels prévisibles ou dans des zones de sismicité ou dans des zones à potentiel radon définies par décret en Conseil d'Etat et des risques éventuellement encourus en conséquence.

Par conséquent, un état des risques et pollutions aléas naturels, miniers ou technologiques, sismicité, potentiel radon et sols pollués, ainsi que l'ensemble des documents mentionnés à l'article R. 125-24 du Code de l'environnement, sont annexés aux présentes.

En outre, le Bailleur déclare qu'à sa connaissance, depuis qu'il est propriétaire des Locaux Loués, ces derniers n'ont subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles, visés à l'article L 125-2, ou technologiques visés à l'article L125-8 du Code des assurances.

Risque d'exposition au radon

L'article L. 125-5 I du Code de l'environnement tel que modifié par l'ordonnance n° 2016-128 du 10 février 2016 dispose que les locataires de biens immobiliers situés dans des zones à potentiel radon définies par voie réglementaire, sont informés par le vendeur ou le bailleur de l'existence de ces risques. Cependant, les zones à potentiel radon visées par ce texte n'ont pas encore été réglementairement définies et le formulaire de l'ESRIS n'a pas été modifié à la connaissance du Bailleur.

ARTICLE 10. DISPOSITIONS FINALES

9.1. Changement de contrôle

Le Contrat ne peut être cédé ou apporté par l'Hébergeur à un tiers qu'avec l'accord écrit et préalable du Preneur.

En outre, tout changement de contrôle de l'Hébergeur, le contrôle étant entendu au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce, devra être préalablement notifié au Preneur, au plus tard TROIS (3) mois avant ladite opération de changement de contrôle, qui dispose alors d'un délai d'UN (1) mois pour résilier le Contrat aux torts de l'Hébergeur, et sans droit à indemnité pour l'Hébergeur.

A défaut d'une telle notification préalable, le Preneur est libre, s'il le souhaite, de résilier immédiatement le Contrat aux torts et frais exclusifs tels que stipulés aux présentes de l'Hébergeur.

9.2. Notifications

Pour l'exécution des dispositions du Contrat **(i)** toutes les notifications sont faites par LRAR ou par acte extrajudiciaire au siège social de la partie concernée, et **(ii)** les délais courent à compter de l'envoi des notifications (le cachet de la poste faisant foi).

9.3. Intégralité du Contrat

Les dispositions du Contrat se substituent entièrement à tous les accords antérieurs ayant pu exister entre les Parties.

Le défaut pour l'une des Parties de faire valoir un droit ou d'exercer une action ne peut en aucun cas être considérée comme une renonciation à ce droit ou à cette action.

Toute modification au présent Contrat ne peut se faire que sous forme d'un avenant signé des deux Parties.

Une modification ne pourra, en conséquence, en aucun cas être déduite soit de la passivité du Preneur, soit même de simples tolérances, quelles qu'en soient la fréquence et la durée.

Ainsi, le fait pour le Preneur de ne pas se prévaloir d'un manquement par le Bailleur à l'une quelconque des obligations visées dans les présentes, que ce soit de façon temporaire ou permanente, ne saurait être interprété comme une renonciation à l'obligation en cause. En conséquence, il pourra à tout moment exiger de l'autre Partie le respect de l'obligation en cause.

9.4. Comité de Pilotage

Un « **Comité de pilotage** », composé d'un ou plusieurs représentants de chacune des Parties, dument habilités à cet effet, pourra être réuni à tout moment, à la demande de l'une des Parties par LRAR, reçue par l'autre Partie au plus tard UN (1) mois avant la date envisagée pour la réunion dudit Comité de pilotage (sauf évènement de force majeure ou circonstances imprévisibles, auquel cas le Comité de pilotage peut être réuni dans les meilleurs délais, selon les disponibilités de chacune des Parties).

Le Comité de pilotage sera l'organe permettant l'échange entre les Parties, en vue de permettre la réalisation des travaux relatifs aux Lieux Loués et de s'assurer que le Contrat se déroule dans des conditions satisfaisantes.

Lors du Comité de pilotage, les représentants de chacune des Parties pourront échanger sur les modalités d'exécution du Contrat, et évoquer les éventuelles modifications qui pourraient être réalisées au Contrat (concernant notamment le phasage, le redéploiement, voire la suppression de certaines bornes de recharge faiblement utilisées, ainsi que la problématique d'une éventuelle occupation illicite des Lieux Loués par des usagers / clients de l'Hébergeur, le cas échéant), d'un commun accord entre elles.

Toute modification du Contrat ne pourra intervenir que par accord exprès des Parties sans que le Comité de pilotage n'ait de pouvoir décisionnaire à ce titre.

Les éventuelles observations de l'une des Parties au Comité de pilotage que l'autre Partie ne sera pas tenue de suivre tout comme l'absence d'observations ne sauraient en aucun cas engager la responsabilité de cette Partie.

9.5. Force majeure

L'exécution du Contrat peut être suspendue de plein droit et de façon automatique, sans indemnité due de part et d'autre, en cas de survenance d'un événement de force majeure au sens de l'article 1218 du Code civil, dès la réception d'une lettre recommandée avec accusé de réception, adressée sans délai après la survenance de l'évènement de force majeure, par l'une des Parties à l'autre, précisant la nature de l'évènement, le ou les retards en résultant ou susceptibles d'en résulter et les mesures envisagées pour en atténuer les effets.

Si l'évènement de force majeure perdure au-delà d'une période de TROIS (3) mois, chacune des Parties peut résilier le Contrat de plein droit et de façon automatique, par l'envoi à l'autre Partie d'une lettre recommandée avec accusé de réception. Le Contrat est alors résilié à la réception dudit courrier de résiliation par l'autre Partie, sans indemnité due de part et d'autre.

La Partie qui invoque un cas de force majeure doit prendre, dans les meilleurs délais, toutes les mesures raisonnablement envisageables pour en atténuer l'impact sur l'exécution de ses obligations.

9.6. Nullité partielle

Au cas où l'une quelconque des stipulations du Contrat deviendrait nulle, serait déclarée nulle, interdite, impossible ou sans effet, la validité des autres stipulations du Contrat n'en serait pas pour autant affectée. Dans ce cas, les Parties s'efforceront de renégocier de bonne foi une clause ayant des effets économiques et juridiques équivalents.

9.7. Signature électronique

Les Parties :

- reconnaissent que le présent Contrat est conclu sous la forme d'un écrit électronique, conformément aux dispositions de l'article 1366 du Code civil, et signé électroniquement au moyen d'un procédé fiable d'identification mis en place par DocuSign garantissant le lien entre chaque signature avec le présent Contrat auquel elles s'attachent, conformément aux dispositions de l'article 1367 du Code civil ;
- reconnaissent que le présent Contrat a la même force probante qu'un écrit sur support papier conformément à l'article 1366 du Code civil et qu'il pourra leur être valablement opposé ;

- reconnaissent à cette signature électronique la même valeur que leur signature manuscrite et pour conférer date certaine à celle attribuée à la signature du présent Contrat par le service DocuSign (www.docusign.com) ;
- reconnaissent que (i) l'exigence d'une pluralité d'originaux est réputée satisfaite dès lors que le présent Contrat signé électroniquement est établi et conservé conformément aux articles 1366 et 1367 du Code civil, et que (ii) ce procédé permet à chaque Partie de disposer d'un exemplaire sur support durable ou d'y avoir accès, conformément aux dispositions de l'article 1375 du Code civil.

9.8. Règlement des différends

Le Contrat est régi par la loi française, à l'exclusion de ses règles de conflit de lois.

A défaut de règlement amiable dans les TRENTE (30) jours suivant sa survenance, tout différend né du Contrat est soumis à la compétence exclusive des juridictions compétentes dans le ressort du Tribunal de commerce de Saint-Etienne.

Fait à Saint-Etienne, le 25/03/2024.

En DEUX (2) originaux, chacune des Parties reconnaissant en avoir reçu un exemplaire.

Le Preneur

L'Hébergeur

Nom : M. Jérôme CHARACHON

Fonction : Directeur Général

Nom : M. Bruno DOUSSON

Fonction : Vice-Président

ANNEXE 1 – LIEUX LOUES – PLANS DE L'EMPRISE FONCIERE

1.1 Ensemble immobilier – Emprise foncière

L'autorisation d'occupation concédée par l'Hébergeur au Preneur au titre du Contrat porte sur la zone décrite ci-dessous, et faisant partie de l'Ensemble immobilier de l'Hébergeur.

Ladite zone reste soumise à la validation sur site par l'Hébergeur et le Preneur.

Plan de l'emprise foncière avec la Zone et les emplacement objets du bail civil :



1.2 Servitudes

Toutes servitudes nécessaires à l'exploitation des équipements ainsi qu'aux opérations de maintenance.

ANNEXE 2 - BORNES

Les bornes de recharge qui seront déployées sur le domaine privé sont de même nature. Les types de bornes prévus d'être déployés sont du modèle e-Smart 2x22 kW.

ANNEXE 3 – SCHEMAS D'IMPLANTATION ET D'AMENAGEMENT – PARCOURS CLIENT

Schémas d'implantation et d'aménagement

A convenir conjointement suivant l'implantation définitive.

Parcours client

A convenir conjointement suivant l'implantation définitive.

Exigences d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite à compléter

Une (1) place sera dimensionnée pour répondre aux exigences d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

ANNEXE 4 – TRAVAUX

A compléter par le Preneur

- Détail des travaux à convenir conjointement.
- Calendrier conditionné :
 - à la production des équipements,
 - à la planification des travaux,
 - à l'ouverture du nouveau point de livraison.

ANNEXE 5 – ETAT DES RISQUES ET POLLUTIONS

Conformément aux dispositions des articles L. 125-5 et R. 125-26 du Code de l'Environnement, un état des risques est détaillé ci-après.

L'article L. 125-7 du Code de l'environnement modifié par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite « ALUR » prévoit que, lorsqu'un terrain est situé en secteur d'information sur les sols mentionné à l'article L. 125-6 du Code de l'environnement, que soient jointes au bail les informations rendues publiques par l'Etat en application de l'article L. 125-6 du Code de l'environnement.

Absence de sinistre : L'Ensemble immobilier n'a, à la date des présentes et à la connaissance de l'Hébergeur, subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité au titre d'une catastrophe naturelle, ainsi déclaré.

ANNEXE 6 – MODELE D'ETAT DES LIEUX

ETAT DES LIEUX D'ENTREE

L'Hébergeur : la société [dénomination], [forme juridique] au capital de [capital], dont le siège social est situé [adresse du siège social], [lieu et numéro d'immatriculation], représentée par [représentant], en qualité de [qualité], dûment habilité à cet effet,

Le Preneur : la société **SAS e-Totem**, Société par Actions Simplifiée au capital de 246 977 euros, immatriculée au RCS de Saint-Etienne sous le numéro B 539 188 169, dont le siège social est situé 68 rue de la Tour – 42000 Saint-Etienne, représentée par M. Jérôme CHARACHON en sa qualité de Directeur Général,

Ont conclu un contrat de bail civil n° [] le [] (ci-après le « **Contrat** »), en raison duquel le présent état des lieux d'entrée est réalisé.

RELEVÉ DES COMPTEURS ELECTRIQUES

- N° du compteur :
- Quantité d'énergie en heure pleine :
- Quantité d'énergie en heure creuse :
- Nom du fournisseur d'énergie :

EQUIPEMENTS / AMENAGEMENTS DIVERS

Equipement / Aménagement	Etat : Très bon	Etat : Bon	Etat : Moyen	Etat : Mauvais / Dégradé	Commentaires
Rebord de la chaussée					
Bitume					
Signalisation / panneaux					
Installations techniques					
Eclairage					
Mobilier					
Câbles électriques					
Espaces verts					
Murs					
Divers					

ANNEXES

- Plans (préciser le nombre : _____)
- Photographies (préciser le nombre : _____)

ETAT DES LIEUX D'ENTREE FAIT A _____, LE _____.

En DEUX (2) originaux, chacune des Parties reconnaissant en avoir reçu un exemplaire.

Le Preneur

L'Hébergeur

Nom :

Fonction :

Nom :

Fonction :

ETAT DES LIEUX DE SORTIE

L'Hébergeur : la société [dénomination], [forme juridique] au capital de [capital], dont le siège social est situé [adresse du siège social], [lieu et numéro d'immatriculation], représentée par [représentant], en qualité de [qualité], dûment habilité à cet effet,

Le Preneur la société **SAS e-Totem**, Société par Actions Simplifiée au capital de 246 977 euros, immatriculée au RCS de Saint-Etienne sous le numéro B 539 188 169, dont le siège social est situé 68 rue de la Tour – 42000 Saint-Etienne, représentée par M. Jérôme CHARACHON en sa qualité de Directeur Général,

Ont conclu un contrat de bail civil n° [] le [] (ci-après le « **Contrat** »), en raison duquel le présent état des lieux de sortie est réalisé.

RELEVÉ DES COMPTEURS ELECTRIQUES

- N° du compteur :
- Quantité d'énergie en heure pleine :
- Quantité d'énergie en heure creuse :
- Nom du fournisseur d'énergie :

EQUIPEMENTS / AMENAGEMENTS DIVERS

Equipement / Aménagement	Etat : Très bon	Etat : Bon	Etat : Moyen	Etat : Mauvais / Dégradé	Commentaires
Rebord de la chaussée					
Bitume					
Signalisation / panneaux					
Installations techniques					
Eclairage					
Mobilier					
Câbles électriques					
Espaces verts					
Murs					
Divers					

ANNEXES

- Plans | préciser le nombre : _____
- Photographies | préciser le nombre : _____

ETAT DES LIEUX DE SORTIE FAIT A _____, **LE** _____.

En DEUX (2) originaux, chacune des Parties reconnaissant en avoir reçu un exemplaire.

Le Preneur

L'Hébergeur

Nom :

Fonction :

Nom :

Fonction :

ANNEXE 7 – VALORISATION DES BORNES – INVESTISSEMENT E-TOTEM

7.1 Valorisation des Bornes

9 225 €

7.2 Investissement e-Totem

L'« **Investissement initial total** » comprend tous les investissements nécessaires à la mise en service effective des Bornes, à savoir, notamment, le coût des chargeurs, du matériel électrique, de la signalisation dans les Lieux Loués apposée par le Preneur, les frais de main-d'œuvre, les coûts de construction civile (creusement de fossés ou autres), etc.

Multiplicateur de l'investissement initial total utilisé pour le calcul de l'indemnité de résiliation conformément à l'article 6.4.1 :

Année	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
Multiplicateur	2.00	1.90	1.80	1.70	1.6	1.5	1.4	1.2	1.0	0.8	0.6	0.5	0.4	0.3	0.2

Le montant de l'Investissement initial total est communiqué à l'Hébergeur par le Preneur dans les SIX (6) mois qui suivent la date de mise en service effective des Bornes.

Par exemple, le montant minimum de l'indemnité de résiliation du Contrat au cours de la troisième année est de (1,8 x investissement initial total).

Aux termes de la présente Annexe, il est entendu que l'année 1 correspond à la première année suivant la date de mise en exploitation effective des Bornes. Avant cette date, l'Hébergeur reconnaît et accepte que le montant de l'Investissement initial total est estimé à 30 460 € par Station.