

BAIL CIVIL PARKINGS

ENTRE LES SOUSSIGNÉES :

Vallée Sud Habitat, Etablissement public local à caractère industriel ou commercial au capital de 0 euros, dont le siège social est situé **5 rue Paul Vaillant Couturier - 92140 CLAMART**, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de **Nanterre** sous le numéro **451 576 656**, numéro de TVA intracommunautaire **FROE 451 576 656**, représentée par **Véronique ALBERT** en sa qualité de **Directrice Générale**, dûment habilité à l'effet des présentes, ci-après désignée le « **Bailleur** »

D'UNE PART

ET :

YESPARK, société par actions simplifiée au capital de 1.874,51 euros, dont le siège social est situé 10 rue de Penthièvre - 75008 Paris, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 801 558 495, représentée par Jérémey Seyman en sa qualité de Directeur des Ventes, dûment habilité à l'effet des présentes, ci-après désignée « **Yespark** » ou le « **Preneur** »

D'AUTRE PART

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

PREAMBULE

Le Bailleur est propriétaire d'immeubles à usage de résidentiel et de parkings situés aux adresses indiquées à l'Article 17 des Conditions Particulières ("l'**Immeuble**").

Le nombre d'emplacements de stationnement disponibles au sein de l'Immeuble au jour de la signature des présentes est indiqué à l'Article 17 des Conditions Particulières, étant ici précisé que leur accès se fait par les moyens précisés dans le même article.

Le Preneur a pour activité la mise à disposition d'emplacements de stationnement en faveur de particuliers et de professionnels, pour une durée limitée, horaire, journalière ou mensuelle, et reconductible, selon différentes formules commerciales.

Dans ce contexte, le Bailleur et le Preneur se sont rapprochés pour discuter de bonne foi des conditions dans lesquelles le Bailleur pourrait consentir un bail au Preneur et sont convenues de conclure le présent bail (le « **Bail** »).

IL EST LIMINAIREMENT RAPPELE CE QUI SUI:

Le présent acte est divisé en deux parties qui forment un tout indivisible :

- première partie : les Conditions Générales de location des Locaux Loués ;
- deuxième partie : les Conditions Particulières de location des Locaux Loués.

Il est précisé :

- que le préambule, les annexes et les présentes déclarations préalables font partie intégrante du Bail, au même titre que ses articles avec lesquels ils forment un tout indivisible ; l'utilisation des termes articles et annexes dans le présent contrat avec une majuscule renvoyant à un Article ou une Annexe du Bail ;
- qu'en cas de contradiction entre des stipulations figurant dans la première partie du Bail, les Conditions Particulières prévaudront sur les Conditions Générales ;
- que cette rédaction en plusieurs parties, qui a été retenue pour permettre d'isoler certaines conditions spécifiques du Bail et faciliter sa lecture, n'exclut pas la libre négociation entre les Parties de l'ensemble des stipulations y figurant, y compris s'agissant de la partie intitulée Conditions Générales, le présent Bail constituant un contrat de gré à gré au sens de l'article 1110 du Code civil, ce qui est expressément reconnu par les Parties, qui déclarent avoir négocié l'ensemble de ses stipulations librement et de bonne foi ;
- que le Bail et ses annexes constituent et expriment la totalité de l'accord entre les Parties. Ils annulent et remplacent tout accord, promesse ou engagement préliminaire qui aurait pu être antérieurement signé par ou conclu entre les Parties au sujet de la prise à bail des Locaux Loués.

DÉFINITIONS

« Annexe »	Désigne une annexe du présent Bail.
« Article »	Désigne un article du présent Bail.
« Bail »	Désigne le présent contrat, composé des présentes clauses, de l'Exposé Préalable, des Définitions et des Annexes.
« Bailleur »	Désigne le Bailleur défini à la comparution des Parties.
« Chiffre d'Affaires »	A le sens qui lui est donné à l'Article 6.3 des Conditions Générales.
« Conditions Générales »	Désigne les conditions générales du Bail définies au I.
« Conditions Particulières »	Désigne les conditions particulières du Bail définies au II.
« Date de Prise d'Effet »	Désigne la date à laquelle le Bail entre en vigueur, visée à l'article 18 des Conditions Particulières.
« DPD »	Désigne le Digicode Paramétrable à Distance
« DPM »	Désigne le Digicode Paramétrable Manuellement
« Equipements Yespark »	Désigne les équipements nécessaires à la mise à disposition des Places Référencées par le Preneur, tels que désignés à l'Article 7.2.
« Interface Yespark »	Désigne l'interface informatique dont dispose le Bailleur pour suivre l'exécution du Bail.
« Exposé Préalable »	Désigne l'exposé préalable figurant ci-après.
« Locaux »	Désigne les locaux objets du présent Bail, englobant le (les) Parking(s) et la (les) Place(s) Référencée(s) qui s'y trouve(ent).

« Loyer »	Désigne le pourcentage du Chiffre d’Affaires (TVA comprise) pour chaque Parking, perçus par Yespark pour la mise à disposition des Places Référencées aux Utilisateurs et payable au Bailleur.
« Offres d’accès »	Désigne l’offre “ Connect” ou “ Basic”
« Offres de stationnement »	Désigne les différentes offres d’Abonnements proposées par le Preneur aux Utilisateurs. Le Preneur propose une Offre “Abonnement mensuel”, une Offre “Abonnement annuel” et une Offre “Réservation”
« Parking(s) »	Désigne le (les) parking(s) dans lequel (lesquels) se trouve la (les) Place(s) Référencée(s)
« Partie(s) »	Désigne les Parties au Bail, individuellement ou collectivement.
« Places Référencées »	Désigne les emplacements de stationnement faisant objet des Services.
« Preneur »	Désigne le Preneur défini à la comparution des Parties.
« Prix Commercial »	Désigne le prix proposé par Yespark à un Utilisateur et correspondant à une mensualité pour une Place Référencée.
« Prix Plancher »	Désigne le prix de référence d’une mensualité pour une Place Référencée dans un Parking, tel que précisé dans les Conditions Particulières.
« Service Yespark »	Désigne le service développé par le Preneur au profit des Utilisateurs.
« Signalétique »	Désigne les éléments indiquant les modalités d’accès et la situation des Places Référencées et les accès.
« Solution Yespark »	Désigne le logiciel édité et hébergé par Yespark ainsi que les services applicatifs y étant attachés pour la mise à disposition des Places Référencées en faveur des Utilisateurs
« Utilisateur(s) »	Désigne une personne abonnée au Service Yespark.

PROJEKT

SOMMAIRE

I. CONDITIONS GÉNÉRALES

1. OBJET ET NATURE DU BAIL
 2. DÉSIGNATION DES LOCAUX LOUÉS
 - 2.1. Désignation des Locaux Loués
 - 2.2. Modification de la désignation initiale des Locaux Loués
 3. DURÉE DU BAIL – DATE DE PRISE D’EFFET- CONGÉ
 4. MODALITÉS DE DÉINSTALLATION EN FIN DE BAIL
 5. DESTINATION DES LOCAUX LOUÉS - ACTIVITÉ
 6. OBLIGATIONS FINANCIÈRES
 - 6.1. Loyer
 - 6.2. Charges et accessoires du loyer
 - 6.3. Définition du chiffre d’affaires
 - 6.4. Calcul du loyer dû
 - 6.5. Modalités de paiement du loyer
 7. DROITS ET OBLIGATIONS DU PRENEUR
 - 7.1. Obligations du Preneur
 - 7.2. Droit du Preneur / Modalités d’exploitation des Places Référencées
 8. OBLIGATIONS DU BAILLEUR
 9. ASSURANCES
 10. CLAUSE RESOLUTOIRE
 11. TOLÉRANCES
 12. PUBLICITÉ ET COMMUNICATION
 13. DONNÉES PERSONNELLES
 14. CESSION
 15. DROIT APPLICABLE – JURIDICTION COMPÉTENTE – ELECTION DE DOMICILE
 16. SIGNATURE ÉLECTRONIQUE
- ### **II. CONDITIONS PARTICULIÈRES**
17. DÉSIGNATION DES LOCAUX LOUÉS
 18. DURÉE DU BAIL – PRISE D’EFFET

19. LOYER - Modalités de fixation du loyer

20. NOTIFICATION

21. DONNÉES PERSONNELLES

22. DIAGNOSTICS

22.1. Etat des risques et pollutions

22.2. Diagnostic concernant l'amiante

23. CLAUSE D'EXCLUSIVITÉ

24. LISTE DES ANNEXES

PROJET

PARTIE I - CONDITIONS GÉNÉRALES

1. OBJET ET NATURE DU BAIL

Le Bailleur donne à bail au Preneur, qui accepte, les Locaux Loués désignés à l'Article 17 des Conditions Particulières, dans les conditions définies au présent Bail.

Le présent Bail a la nature d'un bail civil et est régi par les dispositions des articles 1709 et suivants du Code civil.

Les Parties entendent expressément déclarer que le présent Bail n'est pas soumis au statut des baux commerciaux eu égard à la nature des Locaux Loués et à l'activité développée par le Preneur.

2. DÉSIGNATION DES LOCAUX LOUÉS

2.1. Désignation des Locaux Loués

La désignation exacte des Locaux Loués figure à l'Article 17 des Conditions Particulières.

En outre, à titre accessoire, le Preneur aura l'utilisation et la jouissance partagée des surfaces et équipements communs dépendant de l'Immeuble, tels que la rampe de parking, les circulations communes, qui font globalement l'objet d'un usage commun à plusieurs occupants, dont le Preneur fait partie.

2.2. Modification de la désignation initiale des Locaux Loués

Les Places Référencées qui constituent effectivement l'objet du Bail sont amenées à évoluer à la hausse ou à la baisse au cours de l'exécution du Bail de sorte que les Parties se référeront de bonne foi à l'Interface Yespark mise à disposition par le Preneur pour déterminer quelle est la désignation des Locaux Loués en vigueur au fur et à mesure de l'exécution du Bail.

Dans l'hypothèse où de nouvelles Places Référencées seraient disponibles dans l'Immeuble, le Bailleur s'engage à les proposer à la location en priorité au Preneur, après proposition aux locataires de l'immeuble, et de lui faire part de cette opportunité dans les meilleurs délais et par email, ce que le Bailleur reconnaît et accepte expressément.

En cas de modification à la baisse, ladite modification pourra avoir lieu tant à la demande du Preneur que du Bailleur sans que l'autre Partie ne puisse s'y opposer.

Il est à ce titre précisé que le Bailleur pourra notamment modifier à la baisse le nombre des Places Référencées afin de respecter ses obligations au titre de l'article L.411-1 du Code de la construction et de l'habitation, dans le cas où un locataire de l'ensemble immobilier dont dépend le Parking souhaiterait prendre à bail une aire de stationnement et qu'aucune autre aire de stationnement ne serait vacante dans celui-ci.

La Partie qui décidera de l'augmentation ou de la diminution du nombre de Places Référencées en informera directement l'autre Partie, par email ou notifiera l'autre Partie sur l'Interface Yespark, ce que les Parties reconnaissent et acceptent expressément.

Tout accord des Parties portant sur l'augmentation ou la diminution du nombre de Places Référencées prendra effet comme suit :

- Dans l'hypothèse où ladite Place Référencée serait libre de tout occupant, la modification souhaitée par l'une des Parties prendra effet immédiatement.
- Dans l'hypothèse où ladite Place Référencée serait occupée, la modification par l'une des Parties prendra effet à l'expiration du mois d'abonnement de l'Utilisateur Yespark occupant ladite place.

Dans l'hypothèse où le Bailleur souhaiterait récupérer une Place Référencée dans un parking dans lequel certaines Places Référencées demeurent inoccupées, le Preneur pourra proposer à l'Utilisateur concerné de changer de Place. Sous réserve de l'accord de l'Utilisateur, le changement sera opéré et le Bailleur récupérera la Place concernée.

Dans l'hypothèse où, par application des stipulations de l'Article 2.2 ci-dessus, le nombre de Places Référencées dans un Parking serait diminué de 20 % ou plus par rapport au nombre précisé dans les Conditions Particulières, les Parties s'engagent à se réunir pour renégocier de bonne foi l'équilibre financier du Bail.

Les Parties conviennent également de se réunir de bonne foi, dans l'hypothèse où le nombre de Places Référencées initialement ne serait pas atteignable dans les conditions actuelles d'usage du(des) Parking(s).

3. DURÉE DU BAIL - DATE DE PRISE D'EFFET - CONGÉ

Le Bail est conclu pour la durée ferme, et à compter de la Date de Prise d'Effet du Bail, visée à l'Article 18 des Conditions Particulières.

A l'issue de cette période, chaque Partie pourra mettre un terme au Bail en délivrant à l'autre Partie un congé par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou bien par email avec accusé de lecture, au plus tard soixante (60) jours avant l'expiration du Bail.

À défaut de congé délivré par l'une ou l'autre des Parties dans les conditions définies au précédent alinéa, le Bail sera reconduit tacitement pour la même durée que celle initialement convenue, sauf stipulation contraire dans les Conditions Particulières.

4. MODALITÉS ET FRAIS DE DÉINSTALLATION

En fin de bail, le Preneur s'engage à désinstaller à ses frais et dans un délai maximum de soixante (60) jours à compter de la résiliation du Bail, la Signalétique ainsi que l'ensemble du matériel qu'il a installé dans les Locaux Loués.

Le Preneur restituera également au Bailleur l'ensemble des moyens d'accès qui lui auront été confiés dans un délai maximum de trente (30) jours à compter de la résiliation du Bail.

En cas d'extinction du Bail pour quelque cause que ce soit (terme naturel, résiliation notifiée par le Bailleur sans faute du Preneur, etc) survenant au cours des deux (2) années suivant la Date de Prise d'Effet du Bail initial, ou en cas de fermeture d'un Parking objet du Bail à l'initiative du Bailleur survenant au cours des deux (2) années suivant l'ouverture de celui-ci, le Bailleur sera tenu de verser au Preneur, afin de couvrir les frais de mise en service exposés par celui-ci, la somme forfaitaire de deux mille (2 000€ HT) par Parking ouvert

au cours de cette période. Cette indemnité sera libératoire et exclusive de tout dommage et intérêt que le Preneur pourrait réclamer.

Il est également précisé que, dans l'hypothèse où, au cours de l'exécution du Bail, le nombre de Places Référencées serait/deviendrait égal à zéro (0) sur une période de trois (3) mois consécutifs, cette situation sera assimilée à un cas d'extinction du Bail, et les stipulations de l'alinéa 3 du présent article seront applicables.

5. DESTINATION DES LOCAUX LOUÉS - ACTIVITÉ

Les Locaux Loués sont pris à bail à usage exclusif de stationnement de tous types de véhicules (deux ou quatre roues) dont la hauteur est limitée à 1m90, à l'exclusion de tout autre usage, étant précisé que le Preneur est autorisé par le Bailleur à convertir les places destinées aux véhicules quatre roues en places pouvant accueillir des véhicules deux roues (motorisés ou non). Le Bailleur autorise également d'ores et déjà le Preneur à proposer les Places Référencées à des Utilisateurs professionnels ainsi que des Utilisateurs proposant l'autopartage.

Le Preneur met à disposition les Emplacements de Stationnement à ses Utilisateurs auxquels sont proposés différentes offres.

Offres d'accès. Il est précisé l'existence de deux types d'Offres d'accès pour chaque Parking : « Yespark Connect » et « Yespark Basic ».

Offre « Yespark Connect ». Dans le cadre de l'Offre « Yespark Connect », Yespark (i) pose et assure la maintenance de la Signalétique (optionnel) et (ii) installe et entretient une ou plusieurs Yesbox pour le Parking.

Offre « Yespark Basic ». Dans le cadre de l'Offre « Yespark Basic », le Bailleur s'engage à fournir à Yespark un Moyen d'Accès pour chaque Place Référencée dans le Parking, que Yespark remet à l'Utilisateur. Yespark prélève auprès de chaque Utilisateur un dépôt de garantie, au moins égal au coût réel du Moyen d'Accès délivré, dans la limite de soixante (60) euros. Après résiliation de tout contrat liant Yespark et l'Utilisateur, Yespark a la charge de récupérer le Moyen d'Accès auprès de l'Utilisateur. En cas de perte, détérioration ou casse du Moyen d'Accès, le Bailleur facturera à Yespark le coût matériel du Moyen d'Accès dans la limite du montant fixé pour le dépôt de garantie susvisé. Pour chaque Parking pour lequel a été souscrit une Offre « Yespark Basic », le Bailleur s'engage à disposer d'autant de Moyens d'Accès que de Places Référencées, et à les délivrer à Yespark par courrier recommandé avec accusé de réception dans un délai de dix (10) jours ouvrés à compter de la Date de Prise d'Effet du Bail.

L'Offre applicable aux Parkings est précisée dans les Conditions Particulières.

Offres de Stationnement. Le Preneur propose également plusieurs types d'Offres de Stationnement aux Utilisateurs: l'Offre Mensuelle et l'Offre Annuelle, toutes deux tacitement reconductibles, ainsi que l'Offre Réservation, proposée dans certains Parkings uniquement, portant sur des périodes de stationnement dont la durée varie entre quatre (4) heures et trente (30) jours, dans la limite de 10 places par parking

Chaque Offre de Stationnement comprend les services suivants fournis par Yespark à ses Utilisateurs :

- le référencement des Parkings sur la Solution Yespark ;
- la diffusion des offres de stationnement auprès de prospects ;
- la collecte d'informations sur tout Utilisateur, notamment son prénom, son nom, son email, son numéro de téléphone, la plaque d'immatriculation de son véhicule, son engagement d'être titulaire d'un contrat d'assurance automobile pour ledit véhicule ; étant précisé que ces informations resteront déclaratives ;
- la contractualisation de l'abonnement de tout Utilisateur à l'une des offres de location de Places Référencées proposées par Yespark ;
- la gestion des abonnements et le suivi des relations avec les Utilisateurs ;
- la délivrance aux Utilisateurs des Moyens d'Accès aux Parkings ;
- la facturation des Utilisateurs, l'encaissement des revenus et le versement du Loyer au Bailleur ;
- l'accès pour le Bailleur à l'Interface Yespark afin de suivre la gestion des Places Référencées du Parking.

6. OBLIGATIONS FINANCIÈRES

6.1.Loyer

Compte tenu de l'activité du Preneur, les Parties sont convenues de la mise en place d'un loyer TTC intégralement variable calculé en fonction du Chiffre d'Affaires TTC réalisé par le Preneur au sein des Locaux Loués.

Le montant et les modalités de paiement du loyer sont fixés aux articles 6.4 des Conditions Générales et 19 des Conditions Particulières.

Le loyer sera assujéti à la taxe sur la valeur ajoutée (TVA) au taux normal en vigueur à la date de facturation.

6.2.Charges et accessoires du loyer

D'un commun accord entre les Parties, le Preneur devra seulement régler au Bailleur le loyer prévu, à l'exclusion de toute autre charge, accessoire, taxe ou impôt, ce que le Bailleur reconnaît et accepte expressément.

Il est précisé que le Bailleur renonce expressément et irrévocablement à toute refacturation de charge ou impôt de quelque nature qu'il soit, en ce compris la taxe foncière et les taxes additionnelles à la taxe foncière ou bien encore la taxe d'habitation qui resteront à la charge exclusive du Bailleur.

6.3.Définition du chiffre d'affaires

Le Chiffre d'Affaires réalisé par le Preneur s'entendra de toutes les sommes effectivement perçues par le Preneur au titre des Abonnements et Réservations consommés, sur une période d'un mois.

Il est à ce titre précisé que le Chiffres d'Affaires est diminué:

- des rabais, promotions, remises et ristournes ;
- des impayés des Utilisateurs.

Les frais de service facturés par le Preneur à ses Utilisateurs ne sont, par ailleurs, pas comptabilisés dans le Chiffre d'Affaires.

Les promotions peuvent prendre la forme d'une réduction en pourcentage ou en valeur, sur le premier mois d'un Abonnement ou lors d'une Réservation, incluant notamment : promotions publiques appliquées sur un Parking, codes promotionnels, opérations commerciales programmées sur certaines périodes, mécanismes de parrainage ou toute action visant à optimiser le taux de remplissage et les revenus générés par le partenariat.

Les Places Référencées dans un Parking sont proposées par Yespark à ses Utilisateurs au Prix Commercial, lequel doit être, s'agissant des abonnements mensuels, au moins égal au Prix Plancher tel que celui-ci est fixé à l'Article 17 des Conditions Particulières. Le Prix Commercial pourra être unilatéralement modifié par le Preneur à condition que le Prix Commercial ne soit pas inférieur au Prix Plancher.

6.4. Calcul du loyer dû – modalités de paiement

Le Preneur adressera spontanément au Bailleur avant le quinze (15) du mois suivant le mois de location considéré, par email, le calcul du montant du loyer dû, et les pièces justificatives y afférentes, le cas échéant.

Afin de limiter les transactions bancaires entre le Bailleur et le Preneur, le Preneur procédera au règlement du Loyer trimestriellement, dans un délai de soixante (60) jours à compter de la réception de la facture dont la communication aura été sollicitée par le Preneur auprès du Bailleur.

Un accès à la comptabilité sera mis en place et facilité tout au long du Bail par la possibilité pour le Bailleur de se connecter à l'interface Yespark, cette interface lui permettant notamment de connaître, à une date donnée, le taux d'occupation des Places Référencées et le chiffre d'affaires réalisé par le Preneur dans ou à partir des Locaux Loués.

Compte tenu de la faculté de modification du nombre de Places Référencées dont disposent les Parties en vertu de l'Article 2.2 des Conditions Générales, le loyer sera payé par le Preneur à terme échu.

Le paiement du loyer aura lieu par virement bancaire sur le compte du Bailleur dont les coordonnées figurent en **Annexe 1**.

7. DROITS ET OBLIGATIONS DU PRENEUR

7.1. Obligations du Preneur

Le Preneur s'oblige à exécuter le présent Bail dans le respect de ses stipulations et des dispositions légales qui lui sont applicables.

Dans ce cadre, le Preneur sera tenu des obligations suivantes :

- user paisiblement et raisonnablement des Locaux Loués et des surfaces et équipements communs dépendant de l'Immeuble, dans le respect de la destination définie au Bail ;
- répondre des dégradations et pertes survenues pendant la durée du Bail, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu par cas de force majeure, par le Bailleur ou par un tiers dont il ne répond pas ;

- s'assurer contre tous les risques dont il doit répondre en sa qualité de Preneur expressément visés à l'Article 9.2 des Conditions Générales.

En outre et compte tenu de l'objet et de la nature du Bail, ainsi que de son activité, le Preneur s'engage à utiliser les Places Référencées dans le respect des surfaces privatives ou communes du parking dont ils dépendent afin de ne pas porter préjudice au Bailleur ou à tout autre occupant de l'Immeuble.

Dans ce cadre, le Preneur s'assurera que les Équipements Yespark définis à l'Article 7.2 des Conditions Générales n'interfèrent pas avec le fonctionnement habituel des portes d'accès à l'Immeuble. En cas de dommage ou dysfonctionnement causé par le Preneur, sur les systèmes en place et appartenant au Bailleur, le Preneur s'engage à remettre en état ou à rembourser au Bailleur toutes les dépenses engagées pour leur remise en état, sur présentation des justificatifs et sous réserve que ces justificatifs correspondent aux prix de marché.

Le Preneur devra utiliser les surfaces et équipements communs dans le respect du droit d'usage concurrent des autres occupants de l'Immeuble, de telle façon que le Bailleur ne soit jamais inquiété à cet égard pour quelque cause que ce soit.

7.2.Droit du Preneur / Modalités d'exploitation des Places Référencées

Afin de délivrer des droits d'accès aux Utilisateurs des Locaux Loués dans le cadre de l'Offre Connect, le Preneur est autorisé par le Bailleur à mettre en place les Équipements Yespark au niveau des accès piétons et des portes des Parkings :

- Le dispositif d'ouverture de porte de parking dénommé « Yesbox » ;
- DPD pour lesquels le code sera modifié régulièrement ;
- DPM pour lesquels le code sera modifié à la demande du Preneur ;
- Serrure gâche électrique ;
- Équipements complémentaires (barre de rappel, poignée, etc.) ;
- Fourniture et pose des éléments de Signalétique ;
- Maintenance du service, y compris des Équipements et de la Signalétique.

Ensemble désignés les « **Équipements Yespark** ».

L'installation des Équipements est réalisée par le Preneur ou l'un de ses sous-traitants, à ses frais exclusifs.

Pour que le Preneur puisse installer les Équipements Yespark, le Bailleur assurera la disponibilité des gardiens de l'Immeuble ou tout autre préposé sous réserve pour le Preneur de respecter un préavis de 72 heures. Il mettra à disposition du Preneur les moyens d'accès aux Locaux Loués et aux surfaces et équipements communs qui en constituent l'accessoire pendant la durée des installations.

Le Preneur assurera seul ou par l'intermédiaire de ses sous-traitants la maintenance des Équipements Yespark. A cette fin, le Bailleur assurera au Preneur et à ses sous-traitants les moyens d'accès aux Locaux Loués pendant durant toute la durée du Bail.

Le Preneur sera susceptible de communiquer aux Utilisateurs les codes des digicodes (DPD et DPM) existants et permettant l'accès aux Locaux Loués.

Si des dispositifs amovibles tels que des arceaux ou tout autre équipement de stop-parks empêchant le stationnement sont présents sur les Places Référencées, le Preneur pourra suspendre leur fonctionnement provisoirement, pendant la durée du Bail s'agissant de ces dispositifs.

Dans le cas de boxes et de places équipées de stop-parks, le Preneur pourra mettre à disposition les places en délivrant les clés à ses Utilisateurs, que le Bailleur s'engage à lui remettre. Un dépôt de garantie pourra être prélevé par le Preneur sur chacun des Utilisateurs.

Après résiliation de tout contrat de mise à disposition liant le Preneur et un Utilisateur, le Preneur aura la charge de récupérer la clé auprès de l'Utilisateur. En cas de perte ou de casse du système d'accès, le Bailleur refacturera au Preneur le coût matériel du système d'accès dans la limite du montant fixé pour le dépôt de garantie susvisé.

8. OBLIGATIONS DU BAILLEUR

Le Bailleur s'engage à réaliser à ses frais toutes les réparations ou travaux qui peuvent devenir nécessaires pour maintenir l'accessibilité, la sécurité, la mise en conformité des Locaux Loués, et ce pendant toute la durée du Bail et ses éventuels renouvellements.

S'agissant de la conformité, le Bailleur reconnaît que les Locaux Loués sont et demeureront conformes à l'ensemble des normes et réglementations - en vigueur et à venir - relatives à la sécurité des lieux, et notamment relatives aux règles de sécurité découlant de la classification ou non des lieux en établissements recevant du public (classification dite "ERP"). Le Bailleur reconnaît à cet égard la conformité de ses installations et équipements, et s'engage à les maintenir en conformité pendant toute la durée du Bail.

De manière générale, le Bailleur renonce à tout recours et réclamation contre le Preneur dans l'hypothèse où un sinistre se déclarerait dans les Locaux Loués, qui ne serait pas directement et exclusivement imputable au Preneur, et/ou ses équipements, et/ou ses sous-traitants et/ou ses préposés.

Il est précisé également que l'accessibilité des Locaux Loués due par le Bailleur s'entend non seulement de l'accessibilité pour les voitures (voies d'accès pour les voitures devant être libres de tout encombrant, dégagées, nettoyées, éclairées etc) mais aussi pour les piétons

Plus précisément, le devoir de maintenir l'accessibilité des Locaux Loués aux piétons implique notamment l'obligation d'entretenir les ascenseurs qui desservent les Locaux Loués et toute rampe d'accès, et de veiller à ce que ces éléments soient à tout moment libre de tout encombrant, dégagé, nettoyé et éclairé).

Le Bailleur s'engage à maintenir l'Immeuble et l'accès aux Places Référencées en bon état de propreté et veillera à la bonne gestion de l'ensemble des équipements du parking (éclairage, réseaux, etc.).

Par exception aux dispositions de l'article 1724 du Code civil, le Preneur pourra s'exempter du paiement du loyer dès lors que les Locaux Loués auront été rendus inutilisables en raison d'un fait imputable au Bailleur, à une action de maintenance, à un dysfonctionnement d'un équipement ou à une autorité administrative et ce à compter du premier jour où ils sont rendus inutilisables. Aucun loyer ne sera donc dû par le Preneur

durant la période d'indisponibilité ou d'inaccessibilité des Locaux Loués, ce que le Bailleur reconnaît et accepte expressément.

Si toutefois les Locaux Loués sont rendus partiellement inutilisables, le Preneur sollicitera du Bailleur une réduction proportionnelle du loyer afin de prendre en compte le nombre des Places Référencées inutilisables.

En cas de réclamation d'un Utilisateur portant sur la qualité de service et l'expérience de l'Utilisateur imputable au Bailleur (dégradation du véhicule, acte malveillant), le Preneur pourra procéder, à sa convenance, au remboursement en tout ou partie de la réservation ou proposer tout autre geste commercial de toute nature. Le Preneur en informera le Bailleur et aura la possibilité de lui demander une compensation. Compte tenu de ce qui précède et des modalités de calcul du loyer détaillées en Conditions Particulières, le Bailleur reconnaît qu'il est également dans son intérêt de maintenir l'Immeuble et l'accès aux Places Référencées en bon état.

Dans l'hypothèse où le Preneur recevrait au minimum cinq réclamations par un ou plusieurs des Utilisateurs des Locaux Loués, au cours d'une période de six mois, notamment en raison de dysfonctionnements relatifs à leur accès ou à la présence d'encombrants (par exemple : ascenseurs bloqués, poubelles sur le chemin etc), les Parties se rencontreront de bonne foi pour (i) déterminer les modalités d'amélioration d'accès et d'utilisation des Locaux Loués et (ii) convenir des réductions de loyer à accorder au Preneur afin de tenir compte des dysfonctionnements rencontrés.

Le Bailleur s'engage à respecter la réglementation en vigueur en matière de protection contre l'incendie et renonce à tout recours et réclamation contre Yespark dans l'hypothèse où un incendie se déclarerait dans les Locaux Loués qui ne serait pas directement et exclusivement imputable à Yespark, et/ou ses équipements, et/ou ses sous-traitants et/ou ses préposés.

En cas de dysfonctionnement d'une porte de parking, le Bailleur avertit le Preneur sans délai à compter de la date à laquelle il en a connaissance, et prend les mesures nécessaires aux fins de réalisation des travaux de maintenance.

Le Bailleur informera également le Preneur de tout dysfonctionnement ou de toute dégradation intervenue sur les Locaux Loués, sans délai à compter de la date à laquelle il en a connaissance.

Le Bailleur s'engage à informer le Preneur de toute intervention sur les Locaux Loués (travaux, maintenance programmée...) qui aurait une incidence sur leur utilisation, et ce en respectant un délai de prévenance minimal de sept (7) jours calendaires.

Le Bailleur informera les autres occupants de l'Immeuble de la mise en place du Service Yespark et garantira le Preneur de toute éventuelle opposition de ces occupants à l'utilisation des Locaux Loués par le Preneur conformément à la destination définie au Bail.

9. ASSURANCES

9.1.Assurances du Bailleur

Le Bailleur assurera les Places Référencées contre les risques suivants :

- l'incendie, la foudre et l'explosion,
- dégâts des eaux,

- dommages électriques,
- choc de véhicule appartenant à un tiers,
- ouragan, cyclone, tornade, tempête, grêle, fumées,
- bris de glace,
- émeute, mouvements populaires, actes de terrorisme, attentats et vandalisme
- vol du mobilier attaché aux parties communes de l'immeuble,
- recours des voisins et des tiers.

Le Bailleur reconnaît avoir souscrit un contrat de maintenance pour les portes des parkings conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

9.2.Assurances du Preneur

Le Preneur, pendant toute la durée du Bail, fera garantir :

- les événements listés ci-après: incendies, attentats, explosions, catastrophes naturelles, foudres, dommages électriques, dégâts des eaux, vandalisme ainsi que le recours des tiers et des voisins et ce pour toute la durée du Bail.
- sa responsabilité civile vis-à-vis des tiers des voisins et des autres locataires du fait de son activité, de ses matériels, du fait des aménagements et installations, ou encore du fait de ses préposés.
- sa privation de jouissance.

9.3.Renonciation à recours réciproque

Le Bailleur renonce et s'engage à faire renoncer ses assureurs à tout recours qu'il serait en droit d'exercer contre le Preneur et ses assureurs; à titre de réciprocité, le Preneur renonce et s'engage à faire renoncer ses assureurs à tout recours contre le Bailleur et ses assureurs.

10. CLAUSE RESOLUTOIRE

Le Contrat pourra être résilié par chacune des Parties en cas de quelconque manquement par l'autre Partie à l'une de ses obligations essentielles au titre du Contrat, auquel il ne serait pas remédié dans un délai de trente (30) jours calendaires suivant la réception de la mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception. Cette résiliation anticipée se fera sans préjudice du droit pour la Partie non défaillante d'obtenir réparation de son préjudice dans les conditions prévues au Contrat.

En cas de résiliation, le Preneur s'engage à désinstaller à ses frais et dans un délai maximum de soixante (60 jours) à compter de la date d'effet de la résiliation du Bail, la Signalétique ainsi que l'ensemble du matériel qu'il a installé dans les Locaux loués.

11. TOLÉRANCES

Il est formellement convenu entre les Parties que toutes les tolérances de la part de l'une des Parties relatives aux clauses et conditions du présent Bail, quelles qu'en aient pu être la fréquence et la durée, ne pourront jamais et dans aucune circonstance être considérées comme entraînant une modification ou suppression de ces clauses et conditions ni comme engendrant un droit quelconque pouvant être revendiqué par l'autre Partie.

Les Parties pourront se prévaloir de ces stipulations à tout moment dans le respect des règles de prescription de droit commun.

12. PUBLICITÉ ET COMMUNICATION

Pour les besoins de sa communication, le Bailleur autorise le Preneur à utiliser son logo et son nom sur ses supports de communication.

13. DONNEES PERSONNELLES

Au titre du Bail, aucune des Parties n'intervient en qualité de sous-traitant de l'autre Partie pour le traitement de Données Personnelles. Toutefois, dans le cadre du Bail, une Partie peut avoir accès à des Données Personnelles de personnes physiques communiquées par l'autre Partie, notamment de salariés, représentants ou mandataires de cette dernière (les « Personnes Concernées »), qu'elle pourra traiter en qualité de responsable de traitement, aux fins de la poursuite de son intérêt légitime dans le cadre de la bonne exécution du Bail (le « Traitement »). Il appartient à chaque Partie d'informer les Personnes Concernées, dont elle a communiqué les Données Personnelles, du Traitement réalisé par l'autre Partie conformément aux dispositions de la loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés et du Règlement Européen n° 2016/679 pour la protection des données dit « RGPD » ainsi que des dispositions du présent Article.

Chaque Partie s'engage à respecter l'ensemble des obligations mises à sa charge par la Réglementation relative à la Protection des Données.

Les Données Personnelles sont conservées par chaque Partie pendant la durée du Bail augmentée des délais de prescription légale.

Les Données Personnelles sont destinées aux services internes de chaque Partie, et le cas échéant, à leurs prestataires. Chaque Partie s'engage à ce que ses collaborateurs et plus généralement toute personne qu'elle autorisera à traiter les Données Personnelles soient soumis à une obligation de confidentialité et à faire respecter à l'égard des Personnes Concernées, leurs droits d'information, de portabilité et d'opposition pour des raisons tenant à leur situation particulière, d'accès, de rectification, d'effacement et de limitation. En cas de litige, les Personnes Concernées bénéficient également du droit de saisir la CNIL (Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés) (www.cnil.fr).

Il est ici précisé que chaque Partie reste propriétaire de ses bases de données comprenant des Données Personnelles.

14. CESSION

Le Bail est conclu *intuitu personae*. Les Parties s'interdisent, sans accord préalable écrit de l'autre Partie, de céder ses droits et obligations au titre du présent Bail à des tiers. Nonobstant ce qui précède, Yespark peut céder le présent Bail en tout ou en partie dans le cadre d'une fusion, d'une acquisition ou d'une vente de la totalité ou de la quasi-totalité de ses activités ou actifs.

15. DROIT APPLICABLE – JURIDICTION COMPÉTENTE – ELECTION DE DOMICILE

Le Bail est régi, interprété et exécuté conformément à la loi française. Tout litige survenant dans l'interprétation comme au titre de l'exécution du présent Bail, les Parties conviennent de porter leur sera soumis à la compétence exclusive du Tribunal Judiciaire de Paris.

Les Parties font élection de domicile aux adresses figurant entête des présentes, à savoir :

- Bailleur : au siège social,
- Preneur : au siège social,

pour toute notification, procédure, mesure conservatoire ou d'exécution au titre des présentes.

16. SIGNATURE ÉLECTRONIQUE

Conformément aux dispositions de l'article 1367 du Code civil, les Parties consentent expressément à signer le présent Bail de manière électronique selon le procédé DocuSign®.

PARTIE II - CONDITIONS PARTICULIÈRES

17. DÉSIGNATION DES LOCAUX LOUÉS ET TYPE D'OFFRE

Les Locaux Loués sont identifiables dans le tableau ci-après:

Nom du Parking	Adresse de l'immeuble	Nombre total des Places Référencées	Type d'Offre (Connect / Basic)	Loyer TTC (% du CA TTC / mois)	Prix Plancher par Place Référencée (€/mois TTC)
1320 - CAMUS 1	3-5 rue de Bretagne, Clamart	18	Connect	50	98€ (boxes) 71,8€ (places simples)
4013 - ILOT DE BIEVRES	4 rue de la Fontaine, Clamart	16	Connect	50	110,75€ (boxes) 17,12€ (motos) 75,83€ (places simples)
4014 - 11/11T BIEVRES	11/11ter rue de Bièvres, Clamart	12	Connect	50	85,91€ (boxes) 19,12€ (motos)
4050 - LEUX	3-5-7 rue des Leux, Clamart	12	Connect	50	110,93€ (boxes) 98,45€ (places simples)
4112 - 112/116 GAL DE GAULLE	112-116 ave du Gal de Gaulle, Clamart	23	Connect	50	102,77€ (boxes)
4141 - 141/149 GAL DE GAULLE	141-149 ave du Gal de Gaulle, Clamart	23	Connect	50	92,46 € (boxes) 37,52 € (motos)

5010 - MAISON BLANCHE	188 ave de Paris, Chatillon	33	Connect	50	79,78 € (places simples)
5011 - L'AULNAY	1 rue Pierre Brossolette, Chatillon	16	Connect	50	63,68 € (places simples)

Comme prévu à l'article 2.2 des Conditions Générales, la désignation des Locaux Loués pourra évoluer, à la hausse comme à la baisse, en cours de Bail. Cette modification sera actée par échange d'emails, ou par avenant signé par les deux Parties.

Les Places Référencées sont proposées par le Preneur à ses Utilisateurs au Prix Commercial, lequel doit être au moins égal au Prix Plancher tel que celui-ci est fixé unilatéralement par le Bailleur dans le tableau ci-dessus. Le Prix Commercial pourra être unilatéralement modifié par le Preneur à condition que le Prix Commercial ne soit pas inférieur au Prix Plancher.

Le « Prix Plancher » correspond au prix de référence d'une mensualité. Il est fixé par le Bailleur lors de la définition des Parkings concernés et est propre à chaque Parking et chaque Offre d'abonnement mensuel. Ce Prix plancher pourra être modifié par le Preneur, dans un but d'optimisation du chiffre d'affaires afférent aux Locaux Loués, sous réserve de l'accord du Bailleur.

Les loyers planchers stipulés au présent Bail seront révisibles chaque année, à la demande du Bailleur, à la date anniversaire de la prise d'effet du Bail.

La révision sera calculée en fonction de la variation de l'Indice de Référence des Loyers (IRL) publié par l'INSEE, ou de tout indice qui viendrait à lui être substitué.

Le loyer révisé sera déterminé selon la formule suivante :

Loyer révisé = Loyer en vigueur × (Nouvel IRL / IRL de référence)

où :

IRL de référence

correspond à l'indice publié par l'INSEE au titre du trimestre connu à la Date de Prise d'Effet du Bail,

Nouvel IRL

correspond à l'indice publié au titre du même trimestre de l'année de révision.

La révision du loyer ne prendra effet qu'à compter de la demande expresse du Bailleur, formulée par écrit et notifiée au Preneur. L'absence de demande de révision à la date anniversaire n'emporte pas renonciation au droit pour le Bailleur d'y procéder ultérieurement

18. DURÉE DU BAIL – PRISE D'EFFET

Le présent Bail est consenti et accepté pour une durée déterminée de 4 ans prenant effet le jour de sa signature par les deux Parties (la « **Date de Prise d'Effet du Bail** »), tacitement reconductible pour des durées successives de 48 mois, sauf dénonciation par l'une ou l'autre Partie par courrier électronique au moins soixante (60) jours avant expiration de la période contractuelle en cours.

19. FIXATION DU LOYER

Le loyer (TTC), intégralement variable, sera égal un pourcentage du Chiffre d'Affaires TTC, hors frais de service, effectivement perçu par le Preneur spécifiquement pour la mise en location des Locaux Loués à ses Utilisateurs. Ce pourcentage est indiqué à l'article 17 ci-avant s'agissant des Locaux Loués listés dans ledit article. Il sera défini au cas par cas pour les Locaux Loués ou Parkings qui seront intégrés ultérieurement au Bail.

Le Preneur a informé le Bailleur que les Places Référencées seraient commercialisées aux Prix Plancher définis à l'article 17 ci-avant.

A toutes fins utiles, et dans un souci de transparence envers le Bailleur, il est rappelé au Bailleur que le Preneur facture à l'Utilisateur une prestation globale toutes taxes comprises comprenant :

1. le coût de la mise à disposition d'un ou plusieurs emplacements de parking ; et
2. le coût des différents frais de service qu'il engage (notamment le coût de gestion des paiements, les différents frais permettant de garantir la sécurité des paiements et des données des abonnés, les coûts du service pour les abonnés, les coûts des options payantes proposées aux abonnés).

Le Preneur pourra proposer à ses Utilisateurs des promotions sur le tarif susvisé, ce que le Bailleur accepte d'ores et déjà puisque lesdites promotions sont mises en place dans l'intérêt commun des Parties.

20. NOTIFICATION

Toute notification, déclaration, demande ou document devant être remis par l'une ou l'autre des Parties en vertu du présent Contrat devra être soit (i) remise en mains propres à l'autre Partie contre décharge ou (ii) envoyée par courrier recommandé avec demande d'accusé de réception à l'autre Partie, à son adresse figurant ci-dessous ou (iii) par email à l'adresse email figurant ci-dessous.

Les adresses postales et adresses email des Parties sont les suivantes :

Bailleur :

Vallée Sud Habitat représentée par Véronique ALBERT, Directrice Générale

Adresse postale : 5 rue Paul Vaillant Couturier - 92140 CLAMART

Email: martine.gosset@valleesudhabitat.fr

Preneur :

YESPARK représentée par Alexia Moretti, Responsable du Développement

Adresse postale : 10 rue de Penthièvre, 75008 PARIS

Email: alexia.moretti@yespark.fr

21. DONNÉES PERSONNELLES

Le délégué à la protection des données ou le point de contact en matière de Données Personnelles visé à l'Article 15 des Conditions Générales peut être contacté aux coordonnées suivantes:

- Pour Bailleur : à l'adresse mail dpo.valleesudhabitat@anaxia-conseil.fr
- Pour le Preneur : à l'adresse email marion.deshayes@yespark.fr.

22. DIAGNOSTICS

22.1. Etat des risques et pollutions

Les Locaux Loués entrent dans le champ d'application des articles L 125-5, L 125-7, R 125-23 à R 125-27 du Code de l'environnement relatifs aux aléas naturels, miniers ou technologiques, sismiques.

Un Etat des Risques et Pollutions (ERP) établi par le Bailleur est tenu à la disposition du Preneur. Le Bailleur informe également le Preneur, qui le reconnaît, que l'Immeuble n'a pas bénéficié, à sa connaissance et depuis qu'il en est propriétaire, d'une indemnisation accordée au titre d'un sinistre déclaré en tant que catastrophe naturelle ou technologique.

22.2. Diagnostic concernant l'amiante

Le Bailleur s'est acquitté de ses obligations résultant de la réglementation relative aux obligations des propriétaires d'immeubles bâtis en matière d'amiante, conformément aux articles R. 1334-15 et suivants du code de la santé publique, ainsi qu'il résulte du Dossier Technique Amiante que le Bailleur tient à la disposition du Preneur préalablement.

23. CLAUSE D'EXCLUSIVITÉ

Compte tenu de la relation de confiance qu'entretiennent les Parties, le Bailleur s'engage à ne pas louer d'emplacement de parking dans l'Immeuble à une société concurrente du Preneur, et ce pendant toute la durée du présent Bail et de ses éventuels renouvellements.

24. LISTE DES ANNEXES

Annexe 1 : RIB du Bailleur

A Paris,