

**PEPINIERE D'ENTREPRISES**  
**BAIL C.A.R./VILLE DE ROUEN**  
\*\*\*\*\*

**IDENTIFICATION DES PARTIES**

La Ville de ROUEN.....

**Ci-après dénommée : « LE BAILLEUR »,**

La Ville de ROUEN, donne par ces présentes, à bail, dans les conditions prévues par les articles 1713 et suivants du Code Civil,

**A :**

La Communauté de l'Agglomération Rouennaise, dont le siège est à ROUEN, 14 bis avenue Pasteur, immeuble »Norwich », représentée par son Président, Monsieur François ZIMERAY, habilité à cet effet par une délibération du Conseil en date du 24 mai 2004

**Ci-après dénommée : « LE PRENEUR ».**

**EXPOSE**

Le site de l'ancienne gare ferroviaire Aubette-Martainville doit être aménagé dans le cadre d'une Zone d'Aménagement Concertée (Z.A.C. Aubette-Martainville) dont la réalisation a été confiée à la société Rouen Seine Aménagement, conformément au traité de concession signé le (...).

En accord entre la Ville de Rouen, la Communauté d'Agglomération Rouennaise (C.A.R.) et le Centre Hospitalier Universitaire (C.H.U.), il a été décidé de favoriser sur cette zone, dénommée « Rouen Innovation Santé », l'accueil d'entreprises innovantes dont l'activité est liée aux technologies avancées du secteur de la santé (biotechnologie, informatique appliquée, services innovants, etc...).

La Communauté d'Agglomération Rouennaise souhaite développer sur le site une pépinière permettant l'accueil des jeunes entreprises innovantes dans les thématiques retenues.

Dans l'attente de la définition d'un programme de pépinière définitive, la CAR a proposé d'implanter une pépinière provisoire sur un terrain situé dans le périmètre de la ZAC, à proximité immédiate du centre hospitalier.

La Ville de Rouen, en coordination avec la société Rouen Seine Aménagement, qu'elle a désigné comme aménageur de la ZAC, a décidé de répondre favorablement à cette proposition. A ce titre, il a été décidé de mettre à disposition de la CAR un terrain situé à l'ouest de la ZAC afin d'y implanter pour une période limitée les structures modulaires de la pépinière provisoire.

Il est précisé que la partie est de ce terrain est pressentie pour accueillir, à terme, la pépinière définitive. L'assiette d'implantation de la pépinière définitive devra faire l'objet d'une concertation entre la Ville de ROUEN, la Communauté de l'Agglomération Rouennaise et l'aménageur.

### **DESIGNATION DU BIEN OBJET DU BAIL**

A Rouen, un terrain relevant du domaine privé de la Ville de Rouen, situé route de Lyons La Forêt et cadastré en section LZ sous les numéros : 34, 35, 37 , 98 pour partie, 63, 64, désigné sur le plan ci-joint lot A. S'y ajoute la parcelle cadastrée en section LZ sous le numéro 38 acquise de l'Etat par la Ville de ROUEN. A terme le périmètre pourra être étendu à la partie désignée lot A' comprenant une partie des parcelles LZ 34, 35 et 33.

Un bornage a été réalisé par un géomètre. Le plan est joint en annexe.

### **DESTINATION DES LIEUX**

Le terrain présentement loué est destiné exclusivement à l'accueil d'une pépinière provisoire, principalement implantée sur le lot A, dont la vocation est de permettre l'accueil de start-ups et d'entreprises innovantes intervenant dans le domaine des technologies avancées du secteur de la santé. L'emprise louée ne pourra être affectée, même temporairement à un autre usage et il ne pourra y être exercé aucune autre activité que celle ci-dessus indiquée.

Le programme de la pépinière provisoire comprend 400 à 1000m<sup>2</sup> utiles et 20 places de stationnement. Toute modification substantielle des éléments de programme devra faire l'objet d'une autorisation expresse du bailleur.

La pépinière provisoire fera l'objet d'un permis précaire délivré en application de l'article L 433-1 du code de l'urbanisme pour une durée de cinq ans.

### **DUREE DU BAIL**

Le présent bail est conclu pour une durée de TROIS ANS, à compter du .....  
Au terme de cette période de trois ans, le bail pourra être reconduit pour des durées d'un an, à la demande du PRENEUR. La demande de reconduction devra être adressée par écrit au BAILLEUR au plus tard un mois avant l'échéance du bail.

Le bail ne pourra toutefois excéder une durée maximale de cinq ans, reconductions comprises.

Dans le cas où le terrain cesserait pour quelque cause que ce soit d'accueillir une pépinière dédiée aux entreprises innovantes, le bail serait résilié de plein droit

### **LOYER**

Compte tenu du caractère d'intérêt général attaché à la création de la pépinière provisoire, LE BAILLEUR consent cette occupation à titre gratuit.

## **CHARGES ET CONDITIONS**

Le présent bail est respectivement consenti et accepté sous les charges et conditions suivantes que le PRENEUR s'oblige à exécuter, savoir :

### **ARTICLE 1 – IMPOTS ET TAXES**

Le PRENEUR remboursera au BAILLEUR les impôts et taxes auxquels celui-ci pourrait être assujéti du fait de cette occupation, et notamment l'impôt foncier au prorata de l'emprise de terrain.

### **ARTICLE 2 – ETAT DES LIEUX**

Le preneur prend les lieux loués dans l'état où ils se trouvent au moment de l'entrée en jouissance.

Le preneur déclare bien connaître l'état des lieux loués pour les avoir visités. Un constat contradictoire de cet état des lieux sera établi avant l'entrée dans les lieux.

### **ARTICLE 3 – TRAVAUX**

Le preneur prend à sa charge tous les aménagements nécessaires à l'implantation de la pépinière provisoire, et notamment la mise en place des réseaux permettant de viabiliser les terrains.

Il procédera à un engazonnement des espaces libres non affectés à du stationnement.

Le preneur s'engage à clôturer l'ensemble du terrain objet des présentes et à entretenir les espaces libres en bon état, de façon permanente et à ses frais, de manière à conserver le site dans un état satisfaisant et à ne pas nuire à la bonne tenue des terrains voisins.

### **ARTICLE 4 – JOUISSANCE DES LIEUX**

En ce qui concerne la réalisation des travaux et l'exploitation des locaux, le PRENEUR doit l'assurer en conformité rigoureuse avec les prescriptions légales et administratives pouvant s'y rapporter.

La Ville ou son aménageur se réserve le droit d'accéder sur le terrain mis à disposition afin d'y effectuer toutes études ou sondages nécessaires dans le cadre de la Z.A.C.

### **ARTICLE 5 – ASSURANCE**

Le PRENEUR devra assurer :

- ses propres responsabilités, pour les dommages causés aux tiers
- ses propres biens.

### **ARTICLE 6 – RESPONSABILITE**

Le PRENEUR renonce expressément à exercer tout recours en responsabilité contre le BAILLEUR :

- En cas de trouble apporté à la jouissance du PRENEUR par la faute de tiers, quelle que soit leur qualité, le PRENEUR devant agir directement contre eux sans pouvoir mettre en cause le BAILLEUR.

#### **ARTICLE 7 – CESSION – SOUS-LOCATION**

Le PRENEUR ne peut céder en tout ou en partie les droits tirés du présent bail.

Il est en revanche autorisé à consentir des contrats de sous-location aux occupants de la pépinière. La durée de ces contrats ne pourra en tout état de cause excéder la durée du présent bail Le PRENEUR n'est pas autorisé à consentir des baux commerciaux.

#### **ARTICLE 8 - FIN DE LA CONVENTION**

Au terme du présent bail ou en cas de résiliation anticipée pour quelque cause que ce soit, le PRENEUR devra restituer le terrain en bon état d'entretien, libéré de tous équipements de superstructures qu'il y aura édifié.

#### **DEPOT DE GARANTIE**

De convention expresse entre les parties, il n'est pas versé de dépôt de garantie.

Fait à \_\_\_\_\_  
Le \_\_\_\_\_

La Ville de ROUEN

La Communauté de l'Agglomération