

IMMEUBLE ALPHA – 1 – 7 – 9 - 11 RUE GEORGES BRAQUE

LOCAUX 106 et 104 – EDUCATION ET FORMATION

BAIL COMMERCIAL

° ° °

ENTRE :

La Ville de ROUEN représentée par Madame Fatima EL KHILI, Adjointe au Maire chargée de l'Urbanisme et du Patrimoine Bâti municipal, en vertu de l'arrêté de délégation en date du 27 décembre 2023 et de la délibération du Conseil Municipal en date du 11 avril 2024 autorisant la signature du présent bail,

ci-après dénommée « le Bailleur »

D'UNE PART,

ET :

L'association « Education et Formation » dont le siège est situé à Rouen (76000), boulevard de Verdun, représenté par M. Michel CHOURIN en sa qualité de Président,

ci-après dénommée « le Preneur »

D'AUTRE PART,

IL EST EXPOSE ET CONVENU CE QUI SUIT :**I – EXPOSE**

La Ville de Rouen est propriétaire d'un ensemble immobilier situé 1-7-9-11 rue Georges Braque à Rouen appelé « IMMEUBLE ALPHA ».

L'association « Education et Formation » qui est locataire de bureaux au sein dudit immeuble occupe entre autres les locaux 106 et 104 depuis 2020.

La convention initiale signée entre la Ville et l'association « Education et Formation » au moment de cette occupation étant arrivée à expiration, il convient de la renouveler dans le cadre d'un bail commercial.

II – BAIL COMMERCIAL

Le BAILLEUR loue à titre commercial, au PRENEUR, qui accepte, le bien ci-après désigné pour y exercer ses activités.

Les conditions prévues aux articles L. 145-1 et suivants du Code de commerce étant remplies, les parties sont soumises de plein droit au statut des baux commerciaux.

Article 1 - DESIGNATION

La Ville donne à bail à l'association « Education et Formation » les locaux identifiés 106 et 104 de l'édifice nommé Immeuble Alpha, 9 rue Georges Braque à Rouen (parcelles cadastrées DT n° 102, DV n° 105 et DV n° 273), pour une superficie totale de 108,96 m².

Le Preneur déclare connaître parfaitement ledit BIEN pour y être déjà installé, et atteste qu'il convient parfaitement à la nature de son exploitation ci-après visée et qu'il possède les commodités offertes pour l'entreprendre, tout particulièrement en ce qui concerne la surface et l'emplacement du local dans le quartier et la ville.

L'immeuble Alpha dispose d'un parking interne, les places ne sont pas nominatives, et la Ville ne garantit pas au PRENEUR une place de stationnement.

Article 2 – RENSEIGNEMENTS CONCERNANT L'IMMEUBLE LOUE**1 – Servitude**

Le BAILLEUR déclare que l'immeuble loué n'est grevé d'aucune autre servitude que celles pouvant résulter de la situation naturelle des lieux, de la loi ou de l'urbanisme.

2 – Risques naturels, miniers et technologiques

L'immeuble loué est situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques technologiques, par un plan de prévention des risques naturels prévisibles prescrit ou approuvé mais est situé dans une zone sismicité définie par décret en Conseil d'Etat.

En conséquence, et conformément aux dispositions de l'article L. 125-5-1 du Code de l'environnement, un état des risques naturels et technologiques datant de moins d'un an, a été établi à partir des informations mises à disposition par le préfet.

Article 3 ABSENCE DES INSTALLATIONS CLASSEES POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

Le BAILLEUR indique que l'immeuble n'a pas été le siège d'une installation classée pour la protection de l'environnement (ICPE), ce qui est confirmé par la consultation de la Direction Régionale de l'Industrie, de la recherche et de l'Environnement (DRIRE), et des bases informatiques BASOL et BASIAS. Il confirme par ailleurs ne pas avoir connaissance d'une pollution du sol ou du sous-sol.

Article 4 - CONTRAT D'AFFICHAGE

Le BAILLEUR déclare n'avoir consenti aucun contrat d'affichage pouvant grever à ce titre l'immeuble.

Article 5 - SITUATION DU BIEN AU REGARD DE LA REGLEMENTATION CONCERNANT LA SECURITE INCENDIE

Le BAILLEUR déclare que le local objets du présent acte n'ont fait l'objet d'aucune visite de la commission de sécurité.

Article 6 - OBLIGATION DE DELIVRANCE

Il incombera au BAILLEUR de délivrer un local conforme à sa destination tout au long de l'exécution du présent contrat et de ses éventuels renouvellement, conformément à l'obligation de délivrance pesant sur celui-ci.

Article 7 – DUREE

Le présent bail est conclu pour une durée de NEUF (9) années entières et consécutives à compter de la date de signature.

Article 8 – CONGE**8.1 – Congé par le PRENEUR**

Le PRENEUR a la faculté de donner congé, à tout moment soit par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, soit par acte extrajudiciaire. Ce congé doit être adressé au BAILLEUR au moins six mois avant la fin de la période du bail.

Le présent bail n'étant pas dans le cadre des exceptions prévues au 2^{ème} alinéa de l'article L. 145-4 du Code de commerce, aucune clause du bail ne peut y déroger.

Le PRENEUR a également la faculté de donner congé à tout moment mais dans les formes et délais prévus par ce même article, lorsqu'il a demandé à bénéficier de ses droits à la retraite du régime social auquel il est affilié ou qu'il est admis au bénéfice d'une pension d'invalidité attribué dans le cadre de ce régime social. Il en est de même pour ses ayants droit en cas de décès du PRENEUR.

8.2 – Congé par le BAILLEUR

Le BAILLEUR aura la faculté de donner congé, par acte extrajudiciaire, à l'expiration du bail dans les formes et délais prévus à l'article L. 145-18, L. 145-21, L. 145-23, L. 145-24 dudit Code, afin de construire, de reconstruire ou surélever l'immeuble existant, de réaffecter le local d'habitation accessoire à cet usage, de transformer à usage principal d'habitation un immeuble existant par reconstruction, rénovation ou réhabilitation ou d'exécuter des travaux prescrits ou autorisés dans le cadre d'une opération de restauration immobilière et en cas de démolition de l'immeuble dans le cadre d'un projet de renouvellement urbain

Si le BAILLEUR veut mettre fin au bail, il devra en informer le PRENEUR par acte extrajudiciaire en respectant un préavis d'au moins six (6) mois.

Si le BAILLEUR entend invoquer les dispositions des articles L. 145-18, L. 145.21, L. 145.23.1 et L. 145.24 du Code de Commerce est soumis aux formes et délais de l'article L. 145.9 dudit code.

8.3 – Droit de renouvellement du bail

Le PRENEUR bénéficiera du droit au renouvellement et du droit à se maintenir dans les lieux à l'exception du bail sous réserve du respect des présentes, de telle sorte que le statut des baux commerciaux sera applicable au présent bail.

Le BAILLEUR devra adresser au PRENEUR plus de six mois avant l'expiration du bail, exclusivement par voie d'huissier, un congé avec offre de renouvellement.

A défaut de congé, le PRENEUR devra, soit dans les six mois précédent l'expiration du bail, former une demande de renouvellement, soit, le cas échéant, à tout moment au cours de sa prolongation, et ce par voie d'huissier ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

A défaut de congé de la part du BAILLEUR et de demande de renouvellement de la part du PRENEUR dans les délais et formes sus-indiqués, le bail continuera par tacite prorogation pour une durée indéterminée aux clauses et conditions du bail expiré.

Article 9 – DESTINATION DES LOCAUX – ACTIVITES AUTORISEES

Les locaux sont exclusivement destinés à usage professionnel, et uniquement pour gérer l'aspect administratif de la société.

Le PRENEUR déclare que les locaux sont parfaitement adaptés à l'activité qu'il entend y exercer.

Article 10 – LOYER – INDEXATION

10.1 – Loyer

Le bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel de HUIT MILLE SEPT CENT SEIZE EUROS ET QUATRE VINGT CENTIMES (8.716,8 € H.T) payable mensuellement par termes de SEPT CENT VINT SIX EUROS ET QUARANTE CENTIMES (726,4 € H.T).

Le loyer ci-dessus convenu sera payable le premier jour de chaque mois, auprès de la Trésorerie Rouen Métropole sise à Rouen (76000) 86 boulevard d'Orléans en douze termes égaux au vu des avis à payer qui lui seront adressés. Le PRENEUR a la possibilité de payer son loyer par prélèvement automatique.

Ce loyer s'entend hors taxe et hors charges. Dans l'hypothèse où il viendrait à être soumis à une taxe (TVA ou CRL ou taxe de substitution ou complémentaire), quelle qu'en soit la cause et la nature, le PRENEUR supportera la charge de cette taxation, soit directement, soit en remboursant auprès du BAILLEUR le montant que celui-ci aura réglé, ce à quoi le PRENEUR s'oblige expressément.

Ce loyer payé et fera l'objet de révision dans les conditions indiquées ci-dessous.

La provision de charge, en sus, est fixée pour l'année 2023 au montant de TROIS MILLE HUIT CENT TREIZE EUROS ET SOIXANTE CENTIMES (3 813,6 € H.T), soit une provision mensuelle de TROIS CENT DIX SEPT EUROS ET QUATRE VINGT CENTIMES (317,8 H.T.).

Elle sera réévaluée tous les ans, en fonction des dépenses effectives de l'année précédente.

10.2 – Retard de Paiement

Sans préjugés de la faculté pour le BAILLEUR d'invoquer le bénéfice de la clause résolutoire ci-après stipulée en cas de non-paiement de l'échéance d'une somme quelconque due au BAILLEUR par le PRENEUR en vertu du présent bai, le BAILLEUR bénéficiera de plein droit, huit jours après une simple mise en demeure restée infructueuse, d'une majoration forfaitaire

de dix pour cent de la somme due et d'un intérêt de retard égal au taux d'intérêt légal en vigueur majoré de cinq point, sans que cette clause autorise pour autant le PRENEUR à différer son obligation.

10.3 – Indexation annuelle du loyer

Les parties conviennent, à titre de condition essentielle et déterminante des présentes, d'indexer le loyer sur l'indice de référence des activités tertiaires établi par l'institut nationale de la statistique et des études économiques (INSEE), et de lui faire subir une fois par an à la date anniversaire du point de départ du bail, les mêmes variations sans qu'il soit besoin d'accomplir aucune formalité judiciaire ou extrajudiciaire.

L'indice de base étant celui du troisième trimestre de l'année 2022 qui ressort à 136,27 points, l'indice de comparaison lors de chaque révision sera celui du même trimestre publié chaque année.

Pour le cas où l'indice choisi cesserait d'être publié ou disparaîtrait avant la fin du bail, les parties conviennent ce qui suit :

- 1 – les calculs seront établis en se référant à l'indice destiné remplacer celui disparu et en utilisant les coefficients de raccordement officiels ou officieux fournis par l'INSEE.
- 2 – A défaut d'indice de remplacement ou de coefficient de raccordement, les parties s'entendront sur le choix d'un nouvel indice.
- 3 – A défaut d'accord, l'indice de remplacement sera déterminé par deux experts choisis d'un commun accord ou désigné d'office à la requête de la partie la plus diligente, par le président du tribunal judiciaire compétent.

En cas de retard dans la publication de l'indice devant servir à la révision, le loyer continuera à être payé sur l'ancienne base et le réajustement et le rappel se feront au moment de la parution de l'indice.

Conformément aux dispositions de l'article L. 145-39 du Code de commerce, la révision pourra être demandée chaque fois que, par le jeu de cette clause d'indexation, le loyer se trouvera augmenté ou diminué de plus d'un quart par rapport au prix précédemment fixé contractuellement ou par décision de justice.

Toutefois, la variation de loyer qui découle de cette révision ne peut conduire à des augmentations supérieures, pour une année, à 10% du loyer acquitté au cours de l'année précédente.

Article 11 – CHARGES – FISCALITES

11.1 Etat des lieux

Le PRENEUR prend les lieux loués dans leur état actuel, sans pouvoir faire aucune réclamation à ce sujet au BAILLEUR, ni exiger de lui aucune réparation et remise en état.

Lors de la restitution des locaux, un état des lieux de sortie sera établi conformément aux articles L.145.40.1 et L. 145.40.2 du Code de commerce.

La Ville se réserve le droit de procéder périodiquement à des visites des locaux mis à disposition afin de s'assurer du respect des règles résultant du présent contrat.

11.2 – Charges - Impôts

Le PRENEUR devra s'acquitter exactement des impôts, contributions et taxes à sa charge personnelle dont le BAILLEUR pourrait être responsable sur le fondement des dispositions fiscales en vigueur. Il devra justifier de leur paiement, notamment en fin de jouissance et avant tout enlèvement d'objet mobiliers, matériel et marchandises.

En sus du loyer, le PRENEUR remboursera au BAILLEUR :

- Les impôts et taxes afférents à l'immeuble, en ce compris les impôts fonciers, d'un

commun accord avec le BAILLEUR et le PRENEUR, il est convenu que le PRENEUR remboursera au BAILLEUR, un/tiers de la taxe foncière inhérente à l'ensemble des locaux commerciaux de l'immeuble.

- Les taxes municipales afférentes au bien loué, la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, la taxe de balayage, les taxes locatives ; les fournitures et prestations individuelles ou collectives récupérables sur le PRENEUR.

Le PRENEUR s'acquittera directement toutes consommations personnelles pouvant résulter d'abonnements individuels, de manière à ce que le BAILLEUR ne soit jamais inquiété à ce sujet.

L'état récapitulatif annuel mentionné au premier alinéa L.145-40-2, qui inclut la liquidation et la régularisation des comptes de charges, est communiqué au PRENEUR au plus tard le 30 septembre de l'année suivante celle du titre de laquelle il est établi ou, pour les immeubles en copropriété, dans le délai de trois mois à compter de la reddition des charges de copropriété sur l'exercice annuel. Le BAILLEUR communique au locataire, à sa demande, tout document justifiant le montant des charges, impôts, taxes et redevance imputés à celui-ci.

La liste de charges récupérables est fixée par le décret numéro 1987-713 du 26 aout 1987

11.3. Garantie – Jouissance des lieux

Les parties déclarent qu'il n'y a pas de versement de dépôt de garantie.

Le PRENEUR devra jouir des lieux en se conformant à l'usage et au règlement, s'il existe, de l'immeuble, et ne rien faire qui puisse en troubler la tranquillité ni porter un trouble de jouissance quelconque ou des nuisances aux autres occupants. Notamment, il devra prendre toutes précautions pour éviter tous bruits et odeurs ainsi que l'introduction d'animaux nuisibles. Il devra se conformer strictement aux prescriptions de tous règlements, arrêtés de police, règlements sanitaires, et veiller à toutes les règles de l'hygiène et de la salubrité.

Le PRENEUR ne pourra faire entrer ni entreposer les marchandises présentant des risques ou des inconvenants quels qu'ils soient, ni faire aucune décharge ou déballage, même temporaire dans l'entrée de l'immeuble. Il ne pourra, en outre, faire supporter aux sols une charge supérieure à leur résistance, sous peine d'être responsable de tous désordres ou accidents. Il devra, enfin, supporter les travaux exécutés sur la voie publique.

Article 12 – ETABLISSEMENT RECEVANT DU PUBLIC - INFORMATION

La loi n° 2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées fixe le principe d'une accessibilité généralisée intégrant tous les handicaps. Tous les établissements recevant du public (ERP) sont concernés par cette réglementation. Ils doivent être accessibles aux personnes atteintes d'un handicap (moteur, auditif, visuel ou mental) et aux personnes à mobilité réduite (personne âgées, personne avec poussette, etc.)

L'obligation d'accessibilité porte sur les parties extérieures et intérieures des établissements et installations et concerne les circulations, une partie des places de stationnement automobile, les ascenseurs, les locaux et leurs équipements.

Le BAILLEUR déclare et garantit que le BIEN est classé en établissement revenant du public. Les règles de sécurité de base pour les établissements recevant du public sont les suivantes : Tenir un registre de sécurité.

Installer des équipements de sécurité : extincteur, alarme, éclairage de sécurité, sécurité incendie, antivols, matériaux ayant fait l'objet de réaction au feu pour les aménagements intérieurs, afficher le plan des locaux avec leurs caractéristiques ainsi que les consignes d'incendie et le numéro d'appel de secours.

Utiliser des installations et équipements techniques présentant des garanties de sécurité et de bon fonctionnement.

Ne pas stocker ou utiliser de produits toxiques, explosifs, inflammables, dans les locaux et dégagements accessibles au public.

La mise en accessibilité d'un ERP peut être réalisée sur une période de 3 ans maximum. Lorsqu'ils sont soumis à des contraintes techniques ou financières particulières, les propriétaires ou exploitants d'un ou plusieurs ERP de 5^{ème} catégorie peuvent demander une durée de mise en œuvre de leur adaptation de deux périodes de trois ans maximum.

12.1. Modification des lieux

Le PRENEUR ne pourra faire dans les locaux, sans le consentement exprès et par écrit du BAILLEUR ni démolition, ni ouverture de mur ou cloisons, ni changement de distribution. En cas d'autorisation, ces travaux seront exécutés sous la surveillance et le contrôle de l'architecte du bailleur, aux frais exclusifs du preneur.

12.2 Travaux de première installation

Le PRENEUR aura à sa charge toutes les transformations et réparations nécessitées par l'exercice de son activité ;

Les transformations envisagées ne pourront être effectuées par le PRENEUR qu'avec l'accord préalable et exprès du BAILLEUR.

Ces travaux devront être soumis préalablement pour avis à l'architecte du BAILLEUR lorsque ces derniers impactent la structure. Les honoraires de l'architecte du BAILLEUR devront être pris en charge par le PRENEUR.

12.3. Aménagements

Tous travaux, embellissements, amélioration quelconques qui seraient fait par le PRENEUR, même avec l'autorisation du BAILLEUR deviendront à la fin de la jouissance, quel qu'en soit le motif, propriété de ce dernier, sans indemnité, à moins que le BAILLEUR ne préfère demander leur enlèvement et la remise des lieux en leur état antérieur, aux frais du PRENEUR.

Il est toutefois précisé que les équipements, matériels et installations non fixés à demeure et qui, de ce fait, et ne peuvent être considéré comme des immeubles par destination resteront la propriété du PRENEUR et devront être enlevés par lui immédiatement lors de son départ, à charge pour ce dernier de remettre les lieux en l'état.

12.4. Travaux

Sans préjudice de ce qui a pu être indiqué ci-dessus, le PRENEUR souffrira l'exécution de toutes les réparations, reconstructions, surélévations et travaux quelconques, même de simples amélioration, que le propriétaire estimerait nécessaire, utiles, ou même simplement convenables et qu'il ferait exécuter pendant le cours du bail, dans les locaux loués ou dans l'immeuble dont ils dépendent. Il ne pourra demander aucune indemnité ni diminution de loyers, quelle que soient l'importance et la durée de ces travaux majeures.

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

Mais, si ces réparations durent plus de vingt et un jours, le prix du bail sera diminué à proportion du temps et de la partie de la chose louée dont il aura été totalement privé.

Toutefois, cette clause deviendrait inapplicable dès lors que les travaux empêcheraient purement et simplement la délivrance des lieux loués que l'article 1719 alinéa premier du Code civil impose au propriétaire.

Le BAILLEUR précise qu'il n'a fait aucuns travaux depuis son acquisition.

Ces informations doivent être communiquées au locataire dans un délai de deux mois à compter de chaque échéance triennale. A la demande du locataire, le BAILLEUR lui communique tout document justifiant le montant de ces travaux.

12.5. Entretien

Le BAILLEUR aura à sa charge les réparations afférentes aux gros murs et voûtes, le rétablissement des poutres et des couvertures entières. Celui des digues et des murs de soutènement et de clôture aussi en entier. Toutes les autres réparations, grosses ou menues, seront à la seule charge du PRENEUR, notamment les réfections et remplacements des devantures, vitrines, glaces, et vitres, volets ou rideaux de fermeture. Le PRENEUR devra maintenir en parfait état de fraîcheur les peintures intérieures et extérieures. Ces réparations ne sont pas à sa charge quand elles ne sont occasionnées que par vétusté ou force majeure.

Le PRENEUR devra aviser immédiatement et par écrit le BAILLEUR des désordres de toute nature affectant les lieux loués. Il déclare avoir été informé des conséquences de sa carence éventuelle.

Il est précisé qu'aux termes des dispositions des 1° et 2° de l'article R. 145.35 du Code de Commerce, ne peuvent être imputée au locataire :

- 1 - les dépenses relatives aux grosses réparations mentionnées à l'article 606 du code civil ainsi que, le cas échéant, les honoraires liés à la résiliation de ces travaux ;
- 2 – les dépenses relatives aux travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté ou de mettre en conformité avec la réglementation le BIEN loué ou l'immeuble dans lequel il se trouve, dès lors qu'ils relèvent des grosses réparations mentionnées au 1°.

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

12.6. Mise aux normes

De convention entre les parties, et conformément à l'article 1719 du Code civil, le BAILLEUR aura la charge exclusive des travaux prescrites par l'autorité administrative, que ces travaux concernent la conformité des lieux loués à l'activité exercée par le PRENEUR ou celle des travaux relatifs aux normes de sécurité, d'accueil du public, d'accès des handicapés, d'hygiène, de salubrité spécifiques à son activité.

En application des dispositions du second alinéa de l'article R 145.35 du Code de commerce, ne peuvent être imputés au locataire les dépenses relatives aux travaux ayant pour objet de mettre en conformité avec la réglementation le bien loué ou l'immeuble dans lequel il se trouve, dès lors qu'ils relèvent des grosses réparations sur les gros murs, voûtes, les poutres et les couvertures entières.

Par conséquent, il est convenu entre le BAILLEUR et le PRENEUR que ce premier prendra à sa charge les travaux relatifs aux normes de sécurité, d'accueil du public, d'accès des handicapés, d'hygiène, de salubrité spécifique à son activité dès lors qu'ils relèvent des grosses réparations.

Quant au PRENEUR, il prendra à sa charge l'ensemble de ses travaux qui ne seraient pas qualifiés de grosses réparations.

12.7. Visite des lieux – Accès au bailleur

Le PRENEUR devra laisser le BAILLEUR et/ou son architecte visiter les lieux loués ou les faire visiter par toute autre personne de son choix, aussi souvent que cela lui paraîtra utile, et au moins deux fois par an, pour s'assurer de leur état, ainsi qu'à tout moment si des réparations urgentes venaient à s'imposer.

Le PRENEUR devra également laisser visiter les lieux loués pendant les six derniers mois du bail ou en cas de mise en vente de l'immeuble dont ils dépendent, par toute personne munie de l'autorisation du BAILLEUR ou de son notaire. Toutefois, ces visites ne pourront avoir lieu qu'un certain nombre de fois par semaine et à heures fixes de façon à ne pas perturber l'exercice de l'activité. Le PRENEUR supportera l'apposition sur la vitrine par le BAILLEUR de tout écriteau ou affichage annonçant la mise en location ou la mise en vente de l'immeuble.

Le PRENEUR devra laisser pénétrer à tout moment dans les lieux loués tous les entrepreneurs,

architectes et ouvriers chargés de l'exécution de tous travaux de réparations et autres.

12.8. Assurances

Le PRENEUR souscrira sous sa seule responsabilité, avec effet au jour de l'entrée en jouissance, les différentes garanties d'assurance indiquées ci-après, et les maintiendra pendant toute la durée du bail.

Il acquittera à ses frais, régulièrement à échéance, les primes de ces assurances augmentées des frais et taxes y afférents, et justifiera de la bonne exécution de cette obligation sans délai sur simple réquisition du BAILLEUR.

Spécialement, le PRENEUR devra adresser au BAILLEUR, dans les quinze jours des présentes, une attestation détaillée des polices d'assurance prescrites.

Dans l'hypothèse où l'activité exercée par le PRENEUR entraînerait, soit pour le BAILLEUR, soit pour le tiers, des surprimes d'assurance, le PRENEUR serait tenu de prendre en charge le montant de la surprime et de garantir le BAILLEUR contre toutes réclamations des tiers.

Le PRENEUR assurera pendant la durée du bail contre l'incendie, l'explosion, la foudre, les ouragans, les tempêtes et le dégât des eaux, compte tenu des impératifs de l'activité exercée dans les lieux loués, le matériel, les aménagements, équipement, les marchandises et tous les objets mobiliers les garantissant. Il assurera le recours des voisins et des tiers et les risques locatifs.

Par ailleurs, le PRENEUR s'engage à souscrire un contrat de responsabilité civile en vue de couvrir tous les dommages causés aux tiers du fait de son exploitation. Les préjudices matériels devront être garantis pour le montant maximum généralement admis par les compagnies d'assurances.

Le PRENEUR s'engage à respecter toutes les normes de sécurité propres à l'immeuble dans lequel se trouvent les locaux loués, telles qu'elles résultent tant des textes législatifs et réglementaires en vigueur que de la situation des locaux.

12.9. Démolition de l'immeuble

Si les locaux loués viennent à être détruits en totalité par cas fortuit, le bail sera résilié de plein droit et sans indemnité. En cas de destruction partielle, conformément aux dispositions de l'article 1722 du Code Civil, le PRENEUR peut soit demander la continuation du bail avec diminution du loyer, soit la résiliation totale du bail.

12.10. Restitution des lieux

Le PRENEUR rendra toutes les clés du local le jour où finira son bail ou le jour du déménagement si celui-ci le précédait. La remise des clés, ou leur acceptation par le propriétaire, ne portera aucune atteinte au droit de ce dernier de répercuter contre le PRENEUR le coût des réparations de toute nature dont le PRENEUR est tenu selon la loi et les clauses et condition du bail, et tel qu'indiqué ci-après.

Il est en outre, convenu entre les parties que le PRENEUR devra, préalablement à tout enlèvement, même partiel, de mobiliers, matériels, agencements, équipement, justifier au BAILLEUR par présentation des acquits, du paiement des contributions à sa charge, notamment la taxe locale sur la publicité extérieure et la contribution économique territoriale, tant pour les années écoulées que pour l'année en cours, et du paiement de tous les termes de son loyer.

Le PRENEUR devra rendre les lieux loués en bon état de réparations ou, à défaut, régler au BAILLEUR le coût des travaux nécessaires pour leur remise en état.

Dans ce dernier cas, il sera procédé, en la présence du PRENEUR dûment convoqué ou de son représentant, à l'état des lieux au plus tard un mois avant l'expiration du bail. En cas de difficultés, un état des lieux pourra être effectué par Huissier à l'initiative de la partie diligente, les frais étant alors partagés entre les parties.

Cet état des lieux comportera le relevé des réparations à effectuer incombant au PRENEUR à l'effet de constater si des réparations supplémentaires sont nécessaires par suite de l'exécution dudit déménagement.

Le PRENEUR devra dans les huit jours calendaires de la notification des devis établis par un bureau d'études techniques ou des entreprises

Article 13 – RENSEIGNEMENTS SUR L'IMMEUBLE LOUE

13.1 – Servitudes

Le bailleur déclare que l'immeuble loué n'est grevé d'aucune autre servitude que celles pouvant résulter de la situation naturelle des lieux, de la loi ou de l'urbanisme.

13.2 – Risques naturels, miniers et technologiques

L'immeuble loué est situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques technologiques, par un plan de prévention des risques naturels prévisibles prescrit ou approuvé mais est situé dans une zone sismicité définie par décret en Conseil d'Etat.

En conséquence et conformément aux dispositions de l'article L. 125-5-1 du Code de l'environnement, un état des risques naturels et technologiques datant de moins de six mois, a été établi à partir des informations mises à disposition par le préfet.

Cet état accompagné des extraits de documents et de dossiers, permettant la localisation de l'immeuble loué au regard des risques encourus, est ci-annexé.

La Commune de Rouen est située dans le périmètre d'un plan de prévention des risques naturels prescrit le 29 décembre 2008 et d'un second approuvé le 3 avril 2013, concernant le risque d'inondation, suivant NOTARISQUES ;

Les BIENS objet des présentes ne sont pas exposés ;

La Commune de Rouen est située dans le périmètre d'un plan de prévention des risques technologiques approuvé le 31 mars 2014 et d'un second approuvé le 25 janvier 2018, concernant les risques thermiques toxiques et surpression, selon NOTARISQUES ;

Les BIENS objet des présents ne sont pas exposés.

13.3 – Amiante

Le permis de construire de l'immeuble ayant été délivré avant le 1^{er} juillet 1997, un état constatant la présence ou l'absence de matériaux ou produits de la construction contenant de l'amiante doit être établi.

Un état a été établi et révèle la présence d'amiante. Une copie de ce dossier technique est demeurée annexée au présent acte.

13.4 – Diagnostic de performance énergétique

L'immeuble vendu entre dans le champ d'application du diagnostic de performance énergétique visé à l'article L. 134-1 du Code de la construction et de l'habitation.

En conséquence, conformément à l'article L.134-3 du Code de la construction et de l'habitation, un diagnostic de performance énergétique datant de moins de dix ans, établi par le Cabinet QCS SERVICES, le 5 novembre 2013, il résulte que :

- Consommation énergétiques : 302,1 kW hep/m² par an
- Emission de gaz à effet de serre : 62,6 kgéqCO₂/m² par an

Le bailleur déclare que depuis l'établissement de ce diagnostic aucune modification du bâtiment ou des équipements collectifs concernés de nature à affecter la validité de ce diagnostic n'est, à sa connaissance, intervenue.

Il est rappelé au Preneur qu'aux termes de l'article L. 271-4-II in fine du Code de la construction et de l'habitation, il ne peut se prévaloir à l'encontre du BAILLEUR des informations contenues dans le diagnostic de performance énergétique, qui n'a qu'une valeur informative.

13.5 – Absence d'installation classée pour la protection de l'environnement

Le bailleur indique que l'IMMEUBLE n'a pas été le siège d'une installation classée pour la protection de l'environnement (ICPE), ce qui est confirmé par la consultation de la Direction Régionale de l'Industrie, de la Recherche et de l'Environnement (DRIRE), et des bases informatiques BASOL et BASIAS.

Il confirme par ailleurs ne pas avoir connaissance d'une pollution du sol ou du sous-sol.

13.6 – Base de données géologiques

A titre purement informatif, est demeurée ci-annexée après mention, le rapport provenant de la base de données Géorisques du Ministère de l'Écologie, du Développement Durable et de l'Énergie.

Étant ici précisé que ce document est une synthèse non exhaustive des risques naturels et/ou technologiques présents autour du bien loué, pouvant présenter des impressions et de ce fait n'engage pas la responsabilité du BAILLEUR.

13.7 – Situation du BIEN au regard de la réglementation concernant le sécurité incendie

Le BAILLEUR déclare que les locaux objets du présent bail n'ont fait l'objet d'aucune visite de la commission de sécurité.

13.8 – Obligation de délivrance

Il incombera au BAILLEUR de délivrer un local conforme à sa destination tout au long de l'exécution du présent contrat et de ses éventuels renouvellements, conformément à l'obligation de délivrance pesant sur celui-ci.

Article 14 – CLAUSE PENALE

A défaut de paiement du loyer, des accessoires et des sommes exigibles à chaque terme, quinze jours après réception par le PRENEUR d'une lettre recommandée avec demande d'avis de réception demeurée sans effet, le dossier sera transmis à l'huissier et les sommes dues automatiquement majorées de 10 % à titre d'indemnité forfaitaire de frais contentieux et indépendamment de tous frais de commandement et de recette.

En outre, toute somme due en vertu du présent bail qui ne serait pas payée à son échéance exacte, porterait intérêt au taux de base de l'intérêt légal, majoré de 8 points et ce, sans qu'aucune mise en demeure préalable soit nécessaire, le PRENEUR se trouvant en demeure par le seul effet de la survenance du terme.

En cas de résiliation de plein droit ou judiciaire, le montant total des loyers d'avance ainsi que le dépôt de garantie, resteront acquis au BAILLEUR à titre d'indemnisation forfaitaire du dommage causé par cette résiliation. Le BAILLEUR se réserve de demander le remboursement de tous autres sommes dues et des dommages et intérêts en réparation de préjudices de tous ordres qu'il aura éprouvés de ce chef.

Article 15 – DROIT DE PREFERENCE

LE PRENEUR bénéficie d'un droit de préférence en cas de vente du local, droit de préférence régi par les dispositions de l'article L. 145-46-1 du Code de commerce qui en définit les modalités ainsi que les exceptions.

Article 16 – DECLARATION

Le BAILLEUR et le PRENEUR attestent ce qui suit :

- qu'ils ne font l'objet d'aucune mesure ou procédure, notamment relative à la protection des majeurs, susceptibles de restreindre leur capacité civile ou de mettre un obstacle à la libre disposition de leurs biens.

- qu'ils ne sont pas et n'ont jamais été en état de faillite personnelle, sauvegarde de justice, liquidation des biens, règlement judiciaire, redressement judiciaire ou cessation de paiement ;

- qu'ils ne font l'objet d'aucune procédure de conciliation.

Les parties déclarent :

- que préalablement à la conclusion des présentes, elles avaient échangé toutes les informations qu'elles connaissaient et qui pouvaient avoir une importance déterminante sur leur décision respective de contracter et ce qu'il existe ou non entre elles un lien particulier de confiance ;

- qu'en l'absence de lien particulier de confiance les unissant, elles ont eu connaissance d'être tenues de se renseigner par elles-mêmes sur toutes les informations aisément accessibles ;

- qu'elles ont une parfaite connaissance que tout manquement à cette obligation est susceptible d'engager la responsabilité de la partie contrevenante.

Le PRENEUR déclare avoir visité le BIEN et avoir pu s'entourer de tous sachant afin d'en apprécier l'état, la consistance, l'environnement et le voisinage.

Article 17 – IMMATRICULATION – AVERTISSEMENT

La Ville a informé le PRENEUR de l'obligation qui lui est faite de s'immatriculer au Registre de Commerce et des Sociétés, et si nécessaire au Répertoire des Métiers, ainsi que des conséquences du défaut d'immatriculation : absence du bénéfice du statut des baux commerciaux, du droit au renouvellement du bail et du droit à indemnité d'éviction.

En cas de pluralité de co-locataires dont l'un seul est exploitant, l'exploitant du fonds bénéficie du statut des baux commerciaux même en l'absence d'immatriculation de ses co-preneurs non exploitants. En cas de pluralité de co-locataires exploitants, l'immatriculation s'impose à chacun d'eux.

Pour des époux communs en biens et lorsque le fonds n'est effectivement exploité que par l'un d'entre eux, lui seul est tenu de s'immatriculer. Lorsque le fonds est exploité par les deux époux, chacun d'eux doit être immatriculé.

En cas de décès du PRENEUR immatriculé, le statut des baux commerciaux s'applique à ses héritiers ou ayant droit qui, bien que n'exploitant pas le fonds, demandent le maintien de l'immatriculation de leur ayant-cause pour les besoins de sa succession.

Article 18 – ENREGISTREMENT

En application du troisième alinéa de l'article 60 du Code général des impôts, le présent bail est dispensé de la formalité de l'enregistrement.

Article 19 – COPIE EXECUTOIRE

Une copie exécutoire des présentes sera remise au BAILLEUR.

Article 20 – FRAIS

Tous les frais, droits et émoluments des présentes et ceux qui en seront la suite et la conséquence, y compris le coût d'une copie exécutoire pour le BAILLEUR sont supportés et acquittés par le BAILLEUR qui s'y oblige expressément.

Article 21 – COMMISSION DEPARTEMENTALE DE CONCILIATION

Les parties reconnaissent avoir été informées par la Ville de l'existence d'une Commission départementale de conciliation qui peut être saisie soit par le PRENEUR, soit par le BAILLEUR pour tous litiges nés de l'application des articles L. 145-34 et L. 145-38 du Code de commerce, ainsi que ceux relatifs aux échanges et aux travaux.

Article 22 – CLAUSE RESOLUTOIRE

Il est convenu qu'en cas de non-exécution par le PRENEUR de l'un quelconque de ses engagements stipulés aux présentes comme le non-respect de la clause de destination, ou en cas de non-paiement à son échéance de l'un quelconque des termes du loyer convenu, ou des charges et impôts récupérables par le BAILLEUR, le présent bail sera résilier de plein droit un mois après une sommation d'exécution ou un commandement de payer délivré par acte extrajudiciaire au PRENEUR de régulariser sa situation et contenant déclaration par le BAILLEUR d'user du bénéfice de la présente clause. A peine de nullité, ce commandement doit mentionner le délai d'un mois imparti au destinataire pour régulariser la situation.

Si le PRENEUR refusait d'évacuer les lieux, après résiliation, son expulsion pourrait avoir lieu sans délai sur une simple ordonnance de référé rendue par le Président du Tribunal de grande instance de Rouen, exécutoire par provision, nonobstant appel. De plus, le PRENEUR encourait une astreinte de cent euros (100 €) par jour de retard. Il serait en outre débiteur d'une indemnité d'occupation établie forfaitairement sur la base du loyer global de la dernière année de location majorée de cinquante (50%) pour cent.

En cas de résiliation suite à des cas cités ci-dessus, à quelque moment que ce soit pendant la durée du bail ou de ses renouvellements, la somme due ou payée à titre de garantie par le PRENEUR restera en totalité acquise au BAILLEUR à titre d'indemnité, et sans exclure tous autres dommages et intérêts s'il y a lieu, nonobstant le paiement dû. Il en sera de même UN (1) mois après le non-respect d'une échéance, ou également en cas de résiliation judiciaire pendant la période du bail ou en cours de ses renouvellements, ou en cas de non-respect d'une clause du bail.

Sauf en cas de résiliation amiable (possibilité de versement d'une indemnité), il ne sera jamais dû d'indemnité par le propriétaire. En outre, et sans qu'il soit dérogé à la présente clause résolutoire, le PRENEUR s'engage formellement, en cas de non-paiement des loyers, des charges et des prestations, à régler tous les frais et honoraires engagés par le BAILLEUR dans le cadre de toute procédure en recouvrement que celui-ci serait obligé d'intenter.

Toute offre de paiement intervenant après la mise en œuvre de la clause résolutoire ne pourra faire obstacle à la résiliation du bail.

Conformément au deuxième alinéa de l'article L. 145-41 du Code de commerce, tant que la résiliation ne sera pas constatée ou prononcée par une décision de justice ayant acquis l'autorité de la chose jugée, le juge pourra, en accordant des délais dans la limite de deux ans, suspendre la résiliation et les effets de la présente clause.

En outre, le BAILLEUR pourra demander la résiliation judiciaire ou faire constater la résiliation de plein droit du bail :

- Pour des causes antérieures soit au jugement de liquidation judiciaire, soit au jugement d'ouverture d'une procédure de sauvegarde ou de redressement judiciaire qui aurait précédé la liquidation judiciaire ;
- Pour défaut de paiement de loyers et charges efférents ç une occupation postérieure au jugement de liquidation

Les dispositions des l'articles L.622-14 et L. 641-21 du Code de commerce, complétée par les articles R 622-13 et R 641-21 dudit Code prévoient que le juge-commissaire constate, à la demande de tout intéressé, la résiliation de plein droit des baux des immeubles affectés à l'activité du fonds pour défaut demande s'effectuant par simple requête déposée au greffe du tribunal. Toutefois le BAILLEUR ne peut mettre cette procédure en œuvre qu'au terme d'un délai de trois mois à compter du jugement et en toute hypothèse un mois après avoir délivré préalablement un commandement de payer.

Article 23 – ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution du présent contrat, les parties font élection de domicile :

- Le bailleur, à l'Hôtel de Ville, Place du Général de Gaulle à Rouen,
- Le preneur, à son siège social.

En cas de changement d'adresse, les parties s'engagent à prévenir l'autre partie dans les meilleurs délais.

Article 24 – TRANSMISSION DE BAIL

Cession de bail

Le PRENEUR ne pourra dans aucun cas et sous aucun prétexte céder son droit au bail ou sous louer en tout ou en partie les locaux loués, sans le consentement préalable et par écrit du BAILLEUR sous peine de nullité des cessions ou sous-locations consenties au mépris de cette clause, et même de résiliation des présentes.

Toutefois, il pourra, sans avoir besoin de ce consentement, consentir une cession du bail à son successeur dans le commerce.

Le BAILLEUR autorise toutefois une sous-location pour les événements et les stands ponctuels.

Le PRENEUR demeurera garant solidaire de son cessionnaire pour le paiement du loyer et l'exécution de toutes les conditions du bail, et cette obligation de garantie s'étendra à tous les cessionnaires, et ce pendant trois années à compter de la cession. Cependant, en vertu des dispositions de l'article L. 622-15 du Code de commerce, en cas de cession du bail par le liquidateur ou l'administrateur cette clause est réputée non écrite.

Toute cession ou sous-location devra être réalisée par acte authentique, auquel le BAILLEUR sera appelé. Une copie exécutoire par extrait lui sera remise, sans frais pour lui, dans le mois de la signature de l'acte de cession.

L'article L.145-16-1 du Code de commerce dispose que si la cession du bail commercial est accompagnée d'une clause de garantie du cédant au bénéfice du BAILLEUR, ce dernier doit informer le cédant de tout défaut de paiement du locataire dans le délai d'un mois à compter de la date à laquelle la somme aurait dû être acquittée par celui-ci.

Article 25 – DEVOIR D'INFORMATION

Il résulte de l'article 1112-1 du Code civil ci-après littéralement rapporté :

« Celle des parties qui connaît une information dont l'importance est déterminante pour le consentement de l'autre doit l'en informer dès lors que, légitimement, cette dernière ignore cette information ou fait confiance à son cocontractant.

Néanmoins, ce devoir d'information ne porte pas sur l'estimation de la valeur de la prestation.

Ont une importance déterminante les informations qui ont un lien direct et nécessaire avec le contenu du contrat ou la qualité des parties.

Il incombe à celui qui prétend qu'une information lui était due de prouver que l'autre partie la lui devait, à charge pour cette autre partie de prouver qu'elle l'a fournie.

Les parties ne peuvent ni limiter, ni exclure ce devoir.

Outre la responsabilité de celui qui en était tenu, le manquement) ce devoir d'information peut entraîner l'annulation du contrat dans les conditions prévues aux articles 1130 et suivants »

Article 26 – LITIGES

Les parties sont informées qu'en cas de litige entre elles ou avec un tiers, elles doivent mettre en œuvre tous les moyens dont elles disposent pour résoudre de façon amiable ce litige qui pourrait survenir dans l'appréciation de ce contrat. Si toutefois un différend ne pouvait faire l'objet d'une conciliation entre les parties, il serait soumis aux Tribunaux compétents.

Fait à Rouen, en deux exemplaires, le

Pour le Maire et par délégation

Le Preneur

Fatima EL KHILI
Adjointe au Maire chargée de
L'urbanisme et du patrimoine bâti