



## DÉCISION PRISE EN APPLICATION DES DISPOSITIONS DU CODE GÉNÉRAL DES COLLECTIVITÉS TERRITORIALES

### Délégation faite au Président

**Réf. : P226\_2022**

**Date : 10/06/2022**

**OBJET : Prise à bail de locaux situés à l'Espace René Le Bas, 61 rue de l'Abbaye  
50100 Cherbourg-en-Cotentin**

### Exposé

Dans le cadre de l'installation définitive de sa Direction des Ressources Humaines, l'Agglomération du Cotentin a l'opportunité de prendre à bail des bureaux situés au 1<sup>er</sup> étage du bâtiment A de l'Espace René Le Bas, ensemble immobilier situé au 61 rue de l'Abbaye, 50100 Cherbourg-en-Cotentin, ensemble pour lequel le Conseil Départemental de la Manche a confié à la SHEMA une convention publique d'aménagement pour 25 ans.

Ce bail porte sur un ensemble de 18 bureaux et pièces annexes pour un total de 366 m<sup>2</sup>, tel qu'il est précisé dans le projet de bail joint en annexe.

**Par ces motifs, le Président de la Communauté d'Agglomération du Cotentin,**

**Vu** le Code Général des Collectivités Territoriales, notamment l'article L.5211-10,

**Vu** la délibération n°DEL2022\_050 du 5 avril 2022 portant délégation de pouvoir du Conseil au Bureau et au Président de la Communauté d'Agglomération du Cotentin - Modification n°4,

**Vu** le Code civil et notamment les articles 1708 et suivants,

**Vu** l'arrêté du Préfet de la Manche en date du 4 novembre 2016 portant création de la Communauté d'Agglomération du Cotentin,

**Vu** l'avis du Domaine sur la valeur locative en date du 8 juin 2022,

**Vu** la dernière version du projet de bail de droit commun adressée par la SHEMA le 25 mai 2022,

## Décide

- **De prendre** à bail les locaux situés au 1<sup>er</sup> étage du bâtiment A de l'Espace René Le Bas pour une surface totale de 366m<sup>2</sup> dans les conditions énoncées au projet de bail ci-annexé,
- **De dire** que les crédits afférents sont prévus au budget principal, ligne de crédit 60516,
- **D'autoriser** son délégataire à signer toute pièce nécessaire à l'exécution de la présente décision,
- **De dire** que la présente décision peut faire l'objet d'un recours auprès du tribunal administratif de Caen (par voie postale au 3 rue Arthur Leduc 14000 CAEN ou par voie dématérialisée via l'application « Télérecours citoyens » sur le site [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr)) dans un délai de deux mois à compter de sa transmission au représentant de l'Etat et de l'accomplissement des formalités de publicité requises.

**Le Président,**

**David MARGUERITTE**

Envoyé en préfecture le 10/06/2022

Reçu en préfecture le 10/06/2022

Affiché le

**SLOW**

ID : 050-200067205-20220610-P226\_2022-AR



N° B2022 05 114 321

# **BAIL DE DROIT COMMUN**

**SHEMA**

**/**

**Communauté d'Agglomération du Cotentin**

Espace René le Bas  
61 rue de l'Abbaye  
50100 Cherbourg en Cotentin

**BAIL DE DROIT COMMUN**  
**Par la société dénommée S.H.E.M.A.**  
**Au profit de la Communauté d'Agglomération du Cotentin**

## **SOMMAIRE**

<b>PARTIE I. CONDITIONS GENERALES DU BAIL.....</b>	<b>5</b>
ARTICLE 1. DESIGNATION / DENOMINATION DES PARTIES .....	5
ARTICLE 2. SOUMISSION AUX REGLES DE DROIT COMMUN.....	5
ARTICLE 3. OBJET DU BAIL.....	5
3.1. Désignation du bien loué.....	5
3.2. Indivisibilité.....	5
3.3. Destination des lieux loués.....	5
3.4. Etat des lieux .....	6
ARTICLE 4. DUREE DU BAIL.....	6
4.1. Durée originare du bail – terme du bail.....	6
4.2. Résiliation anticipée du bail.....	6
ARTICLE 5. CONDITIONS GENERALES DE JOUISSANCE.....	6
5.1. Jouissance des lieux et respect du règlement intérieur .....	6
5.2. Entretien-Réparation.....	6
5.3. Travaux .....	7
5.4. Transformation.....	7
5.5. Mise aux normes .....	7
5.6. Changement de distribution.....	8
5.7. Amélioration.....	8
5.8. Exploitation.....	8
5.9. Enseigne signalétique .....	8
5.10. Visite des locaux .....	8
5.11. Assurance et recours .....	9
5.12. Non responsabilité du bailleur .....	10
5.13. Cession, sous-location et location-gérance .....	10
5.14. Restitution du bien loué.....	11
5.15. Destruction .....	11
5.16. Vente des locaux loués.....	12
ARTICLE 6. CONDITIONS FINANCIERES DU BAIL.....	12
6.1. Loyer initial .....	12
6.2. Indexation.....	12
6.3. Dépôt de garantie .....	12
6.4. Impôt, contribution, taxes et charges accessoires du loyer .....	13
6.5. Intérêts de retard .....	14
6.6. Lieux et modalités de paiement .....	14

ARTICLE 7. AUTRES DISPOSITIONS .....	14
7.1. Règlementation relative aux E.R.P. ....	14
7.2. Etat des risques naturels et technologiques .....	16
7.3. Diagnostics techniques .....	16
7.4. Informations environnementales .....	16
7.5. Urbanisme .....	16
7.6. Gestion des déchets .....	16
7.7. Modification juridique du preneur .....	17
7.8. Annexe environnementale .....	17
7.9. Clause résolutoire et occupation sans titre du PRENEUR.....	18
7.10. Dispositions contradictoires .....	18
7.11. Loi nouvelle et ordre public.....	18
7.12. Lois et règlements .....	19
7.13. Fiscalité.....	19
7.14. Frais .....	19
7.15. Election de domicile et de juridiction .....	19
<b>PARTIE II. CONDITIONS PARTICULIERES .....</b>	<b>20</b>
ARTICLE 8. DENOMINATION DES PARTIES – CAPACITE.....	20
8.1. Bailleur.....	20
8.2. Preneur .....	20
8.3. Présence – représentation .....	20
8.4. Déclarations sur la capacité .....	20
8.5. Documents relatifs à la capacité des parties .....	20
ARTICLE 9. DESIGNATION .....	21
ARTICLE 10. ORIGINE DE PROPRIETE.....	22
ARTICLE 11. DESTINATION DES LIEUX .....	22
ARTICLE 12. ETAT DES LIEUX .....	22
ARTICLE 13. ATTESTATION ASSURANCE DES LOCAUX .....	22
ARTICLE 14. DUREE.....	22
ARTICLE 15. REGLEMENT INTERIEUR DE L’IMMEUBLE .....	23
ARTICLE 16. ASTREINTE – PRENEUR OCCUPANT SANS TITRE .....	23
ARTICLE 17. LOYER INITIAL.....	23
ARTICLE 18. INDICE DE REFERENCE DE LA REVISION .....	23
ARTICLE 19. MONTANT DU DEPOT DE GARANTIE .....	23
ARTICLE 20. PROVISION SUR IMPOTS CONTRIBUTIONS ET TAXES ET CHARGES ACCESSOIRES DU LOYER...23	
ARTICLE 21. INTERETS DE RETARD DE PAIEMENT.....	25
ARTICLE 22. LIEU ET MODALITES DE PAIEMENT .....	25

22.1. Adresse de paiement : .....	25
22.2. Modalité de paiement : .....	25
22.3. Adresse d'envoi des quittances : .....	25
<b>ARTICLE 23. PLAN DE PREVENTION DES RISQUES.....</b>	<b>25</b>
23.1. Plan de prévention des risques naturels .....	25
23.2. Plan de prévention des risques miniers.....	25
23.3. Plan de prévention des risques technologiques .....	25
23.4. Sismicité.....	26
23.5. Aléa – Retrait gonflement des argiles.....	26
<b>ARTICLE 24. DIAGNOSTICS TECHNIQUES .....</b>	<b>26</b>
<b>ARTICLE 25. INFORMATIONS ENVIRONNEMENTALES.....</b>	<b>26</b>
<b>ARTICLE 26. URBANISME.....</b>	<b>26</b>
<b>ARTICLE 27. TRAVAUX RELATIFS AUX E.R.P.....</b>	<b>26</b>
<b>ARTICLE 28. ANNEXE ENVIRONNEMENTALE.....</b>	<b>26</b>
<b>ARTICLE 29. FISCALITE .....</b>	<b>26</b>
<b>ARTICLE 30. FRAIS.....</b>	<b>26</b>
<b>ARTICLE 31. ELECTION DE DOMICILE ET DE JURIDICTION.....</b>	<b>27</b>
<b>ARTICLE 32. RAPPEL FINAL .....</b>	<b>27</b>
<b>ARTICLE 33. AUTRES DISPOSITIONS .....</b>	<b>27</b>
<b>PARTIE III. MENTIONS DE FIN D'ACTE.....</b>	<b>28</b>
<b>ARTICLE 34. CONCLUSION DU CONTRAT .....</b>	<b>28</b>

## **PARTIE I. CONDITIONS GENERALES DU BAIL**

### **ARTICLE 1. DESIGNATION / DENOMINATION DES PARTIES**

La comparution ou la dénomination des parties figure dans les *Conditions Particulières* du contrat. Chacun d'entre eux justifie leur capacité à conclure le présent acte, en fournissant les pièces nécessaires à cet effet.

### **ARTICLE 2. SOUMISSION AUX REGLES DE DROIT COMMUN**

Le **BAILLEUR** consent un bail de droit commun, régit tant par les articles 1713 et suivants du Code Civil, que sous les usages locaux et aux conditions générales et particulières suivantes que les parties s'obligent à exécuter chacune en ce qui la concerne.

### **ARTICLE 3. OBJET DU BAIL**

#### **3.1. Désignation du bien loué**

Les locaux objets des présentes sont désignés aux *Conditions Particulières*, ainsi que dans le règlement intérieur de l'immeuble.

Le **PRENEUR** déclare connaître parfaitement l'immeuble et les locaux loués pour les avoir soit visités, soit précédemment occupés, les accepter dans l'état où ils se trouvent et tels qu'ils s'étendent et se comportent, et vouloir faire son affaire de l'éventuelle mise en conformité desdits locaux et de leur adaptation à son activité.

Le **PRENEUR** accepte les locaux objets du présent bail dans l'état où ils se trouvent au moment de l'entrée en jouissance.

Aucune erreur dans la désignation, dans la consistance ou dans la superficie des lieux loués ne pourra justifier une augmentation ou diminution de loyer ou une indemnité de part ou d'autre.

Le **PRENEUR** ne pourra exiger du **BAILLEUR** aucun travaux d'aménagement, de remise en état, de réfection ou de réparation de quelque nature que ce soit, ni aucune mise aux normes même pour l'exercice de son activité, ni aucune réduction de loyer ou indemnité de ce chef que ce soit à l'entrée dans les locaux ou en cours de bail ou de ses prorogations, reconductions ou renouvellements, à l'exception de ceux relatifs aux travaux de l'article 606 du Code Civil.

De même, le **PRENEUR** ne pourra formuler aucune réclamation du fait de constructions ou d'aménagements quelconques susceptibles de modifier ultérieurement les vues et l'environnement des locaux loués.

Enfin, il est précisé que les surfaces louées s'entendent des surfaces objet du Bail, parties communes incluses. Si l'immeuble est en copropriété ou relève d'une autre forme d'organisation de la propriété des sols, il s'agira des tantièmes correspondant aux lots objet du Bail, quote-part des parties communes incluse.

#### **3.2. Indivisibilité**

Les parties conviennent expressément que les locaux loués forment un tout unique et indivisible.

#### **3.3. Destination des lieux loués**

Les locaux faisant l'objet du bail devront être consacrés par le **PRENEUR** à l'exploitation de son activité précisée dans les *Conditions Particulières* du bail à l'exclusion de toute autre même temporairement.

### 3.4. Etat des lieux

Un état des lieux sera établi contradictoirement et amiablement par les parties à l'entrée en jouissance du **PRENEUR**. Il pourra être effectué par huissier si l'une des parties le souhaite et sera alors aux frais partagés pour moitié entre le **BAILLEUR** et le **PRENEUR**.

Un autre état des lieux sera établi également à frais communs, en fin de bail, lors de la restitution des clés.

Le compte rendu de cet état des lieux figure aux **Conditions Particulières** du présent bail.

## ARTICLE 4. DUREE DU BAIL

### 4.1. Durée originaire du bail – terme du bail

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée précisée dans les **Conditions Particulières** du bail.

La date de mise à disposition du local est indiquée aux **Conditions Particulières** du bail.

Le bail cesse de plein droit à son terme. Si le **PRENEUR** reste et est laissé en possession, le bail suivra le régime des baux faits « sans écrit ».

### 4.2. Résiliation anticipée du bail

#### Résiliation par le **PRENEUR**

Le **PRENEUR** aura la faculté de résilier le contrat par anticipation, à chaque période triennale.

Le congé ainsi donné par le **PRENEUR** devra être notifié au **BAILLEUR** par lettre recommandée avec avis de réception au moins **SIX (6) mois** à l'avance. Ce congé constitue un préavis, par suite durant toute sa durée le **PRENEUR** sera toujours redevable envers le **BAILLEUR** de l'exécution des présentes. A l'expiration du délai de préavis, le **PRENEUR** est déchu de tout titre d'occupation du bien loué.

De convention expresse entre les parties, le délai de préavis ne commencera à courir, en cas de congé, qu'à compter du lendemain de la première présentation de la lettre recommandée.

#### Résiliation par le bailleur

Le **BAILLEUR**, quant à lui, n'aura aucune faculté de résilier le contrat par anticipation. Il n'aura que le droit d'en demander, éventuellement, la résiliation en cas d'inexécution.

## ARTICLE 5. CONDITIONS GENERALES DE JOUISSANCE

### 5.1. Jouissance des lieux et respect du règlement intérieur

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 apporter un trouble de jouissance quelconque ou des nuisances aux autres occupants ou aux voisins. Notamment, il devra prendre toutes précautions pour éviter tous bruits et odeurs nauséabondes ainsi que l'introduction d'animaux nuisibles ou dangereux. 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.

### 5.2. Entretien-Réparation

Le **BAILLEUR** aura à sa charge les réparations des gros murs et voûtes, le rétablissement des poutres et des couvertures entières ainsi que celui des murs de soutènement et de clôture. Toutes les autres réparations, grosses ou menues, seront à la seule charge du **PRENEUR**, notamment les réfections et remplacements des glaces, vitres, volets ou rideaux de fermeture. Le **PRENEUR** devra maintenir en bon état de fraîcheur les peintures intérieures et extérieures.



Le **PRENEUR** devra aviser sans délai et par écrit le **BAILLEUR** de toute dégradation ou toute aggravation des désordres de toute nature dans les lieux loués, sauf à en être tenu responsable en cas de carence de sa part.

Le **BAILLEUR** aura la charge des travaux suivants :

- Les dépenses relatives aux grosses réparations mentionnées à l'article 606 du code civil ainsi que, le cas échéant, les honoraires liés à la réalisation de ces travaux ;
- 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°.

### 5.3. Travaux

Sans préjudice de ce qui a pu être indiqué ci-dessus, le **PRENEUR** subira l'exécution de toutes les réparations, reconstructions, surélévations et travaux quelconques, même de simple amélioration, que le **BAILLEUR** estimerait nécessaires, 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, quelles que soient l'importance et la durée de ces travaux, même si la durée excédait vingt et un jours, à la condition toutefois qu'ils soient exécutés sans interruption, sauf le cas de force majeure.

Le **PRENEUR** ne pourra prétendre à aucune réduction de 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.

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 **BAILLEUR**.

Dans tous les cas, le **PRENEUR** devra se conformer aux dispositions du règlement intérieur de l'immeuble en priorité s'il en existe un.

### 5.4. Transformation

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

Ces transformations ne pourront être faites qu'après avis favorable et sous la surveillance et le contrôle de l'architecte ou du contrôleur technique du **BAILLEUR** dont les honoraires seront à la charge du **PRENEUR**.

Dans tous les cas, le **PRENEUR** devra se conformer aux dispositions du règlement intérieur de l'immeuble en priorité s'il en existe un.

### 5.5. Mise aux normes

Par dérogation à l'article 1719 alinéa premier du Code civil, le **PRENEUR** aura la charge exclusive des travaux prescrits par l'autorité administrative, que ces travaux concernent la conformité générale de l'immeuble loué ou les normes de sécurité, d'accueil du public, d'accès des handicapés, d'hygiène, de salubrité spécifiques à son activité.

Ces mises aux normes ne pourront être faites que sous la surveillance et le contrôle de l'architecte ou du contrôleur technique du **BAILLEUR** dont les honoraires seront à la charge du **PRENEUR**.

Le **PRENEUR** devra exécuter ces travaux dès l'entrée en vigueur d'une nouvelle réglementation, sans attendre un contrôle ou injonction, de sorte que le local loué soit toujours conforme aux normes administratives.

Resteront en revanche à la charge du **BAILLEUR**, les dépenses relatives aux travaux ayant pour objet de mettre en conformité avec la réglementation le local 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.

Le **PRENEUR** devra se conformer aux dispositions du règlement intérieur de l'immeuble en priorité s'il en existe un.

### 5.6. Changement de distribution

Le **PRENEUR** ne pourra faire dans les locaux, sans le consentement exprès et par écrit du **BAILLEUR** aucune démolition, aucun percement de murs ou de cloisons, ni aucun changement de distribution.

En cas d'autorisation du **BAILLEUR**, les travaux devront être soumis préalablement pour avis à l'architecte du **BAILLEUR** dont les honoraires seront à la charge du **PRENEUR**.

Il est rappelé au **PRENEUR**, que dans les locaux loués d'un immeuble en copropriété, les travaux affectant les parties communes de l'immeuble ou son aspect extérieur doivent faire l'objet d'une autorisation préalable de l'assemblée que le **BAILLEUR**, à compter de son accord sur les travaux envisagés, devra solliciter dans les meilleurs délais.

Dans tous les cas, le **PRENEUR** devra se conformer aux dispositions du règlement intérieur de l'immeuble en priorité s'il en existe un.

### 5.7. Amélioration

Tous travaux, embellissements, et améliorations faits par le **PRENEUR**, même avec l'autorisation du **BAILLEUR** deviendront à la fin de la jouissance, quel qu'en soit le motif, la 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, ne peuvent être considérés comme des immeubles par destination resteront la propriété du **PRENEUR** et devront être enlevés par lui lors de son départ, à charge de remettre les lieux en l'état.

### 5.8. Exploitation

Le **PRENEUR** devra exploiter son activité en se conformant aux lois, règlements et prescriptions administratives pouvant s'y rapporter. L'autorisation donnée au **PRENEUR** d'exercer l'activité mentionnée plus haut n'implique de la part du **BAILLEUR** aucune garantie pour l'obtention des autorisations à cet effet.

### 5.9. Enseigne signalétique

Le **PRENEUR** pourra apposer sur la façade de l'immeuble des enseignes en rapport direct avec son activité, sous réserve du respect de la réglementation en vigueur et de l'obtention des autorisations nécessaires, à charge pour lui de remettre les lieux en l'état à l'expiration du bail, et sous réserve de l'accord du **BAILLEUR** sur l'emplacement de l'enseigne.

L'installation sera effectuée aux frais et aux risques et périls du **PRENEUR**. Celui-ci devra veiller à ce que l'enseigne soit solidement maintenue. Il devra l'entretenir constamment en parfait état et sera seul responsable des accidents que sa pose ou son existence pourrait occasionner. Lors de tous travaux de ravalement, le **PRENEUR** devra déplacer et replacer à ses frais toute enseigne qui aurait pu être installée.

En l'existence d'un règlement intérieur de l'immeuble, le **PRENEUR** devra se conformer au règlement par priorité sur ces points.

### 5.10. Visite des locaux

En cours de bail : Le **PRENEUR** devra laisser le **BAILLEUR** visiter les lieux loués ou les faire visiter par toute personne de son choix, chaque année, pour s'assurer de leur état, ainsi qu'à tout moment si des réparations urgentes venaient à s'imposer.

En fin de bail ou en cas de vente : Il devra également laisser visiter les lieux loués pendant les six derniers mois du bail ou en cas de mise en vente, 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 à déterminer conventionnellement, de façon à ne pas perturber l'exercice de l'activité. Le **PRENEUR** supportera l'apposition sur la

vitrine ou sur la façade de l'immeuble par le **BAILLEUR** de tout écriteau ou affiche annonçant la mise en location ou la mise en vente de l'immeuble.

Pour l'exécution des travaux : Le **PRENEUR** devra laisser pénétrer à tout moment tous les entrepreneurs, architectes et ouvriers chargés de l'exécution de tous travaux de réparations et autres.

#### 5.11. Assurance et recours

Le **BAILLEUR** a souscrit, auprès d'une compagnie ou plusieurs compagnies notoirement solvables, un contrat d'assurance garantissant :

- L'ensemble et la généralité des bâtiments, les installations générales et techniques réputées immeubles par nature ou par destination contre les risques principaux suivants (la liste de périls est énonciative et non limitative), à concurrence de leur valeur de reconstruction à neuf :
  - Incendie, explosions, foudre, dommages électriques,
  - Dégâts des eaux,
  - Tempête,
  - Attentats,
  - Catastrophes naturelles,

En outre, le contrat d'assurance comportera la garantie « Recours des voisins et des tiers » suite à un incendie, une explosion ou un dégât des eaux survenu dans les biens assurés.

- Les conséquences pécuniaires des responsabilités pouvant lui incomber du fait des ouvrages dont il est propriétaire, en raison des dommages corporels, matériels et immatériels, causés aux tiers.

Le **PRENEUR** a souscrit auprès d'une compagnie notoirement solvable, un contrat d'assurance garantissant :

- L'intégralité de ses aménagements mobiliers et embellissements, son mobilier, son matériel, ses marchandises et, en général, l'ensemble de ses biens contre les risques principaux suivants (la liste de périls est énonciative et non limitative) :
  - Incendie, explosions, foudre, dommages électriques,
  - Dégâts des eaux,
  - Tempête,
  - Attentats,
  - Catastrophes naturelles,
  - perte d'usage à hauteur de deux (2) ans de loyers.

En outre, le contrat d'assurance comportera la garantie « Recours des voisins et des tiers » suite à un incendie, une explosion ou un dégât des eaux survenu dans les biens assurés.

- Les conséquences pécuniaires des responsabilités pouvant lui incomber, du fait de ses activités et de l'exploitation des locaux, en raison des dommages corporels, matériels et immatériels, causés aux tiers.

Le **PRENEUR** doit déclarer immédiatement, dès lors qu'il en a connaissance, à l'assureur, d'une part, au **BAILLEUR**, d'autre part, tout sinistre, quelle qu'en soit l'importance même s'il n'en résulte aucun dégât apparent.

Dans le cas où, à la suite d'un incendie, d'une explosion quelle qu'en soit l'origine, d'un sinistre quelconque, les locaux donnés à bail viendraient à être détruits, partiellement ou en totalité, ou rendus inutilisables, le **PRENEUR**, selon les dispositions de l'article 1722 du code civil peut, suivant les circonstances, demander une diminution du prix ou la résiliation même du bail.

Si les locaux loués viennent à être détruits en totalité pour quelque cause que ce soit, le bail sera résilié de plein droit sans indemnité pour le **PRENEUR**, l'entier bénéfice des indemnités d'assurance perçues au titre des polices visées au présent Article étant acquis au **BAILLEUR**.

Si les locaux loués viennent à être détruits en partie seulement, pour quelque cause que ce soit, il est convenu ce qui suit :

- Le **PRENEUR** subit des troubles sérieux dans son exploitation mais la partie détruite ne constitue pas une partie substantielle des locaux loués et la durée prévue des travaux de réparation, restauration, reconstruction ou remplacement des parties endommagées, dégradées ou détruites, est supérieure à cent quatre-vingt (180) jours aux dires de l'architecte du **BAILLEUR**. Le **PRENEUR** et le **BAILLEUR** pourront alors résilier le bail par simple envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception sans indemnité ni de part ni d'autre et ce, dans les trente jours de la notification de l'avis de l'architecte du **BAILLEUR**. A défaut d'une demande de résiliation, il serait procédé comme dans le deuxième cas ci-dessous.
- Le **PRENEUR** ne subit pas de troubles sérieux dans son exploitation, la partie détruite ne constitue pas une partie substantielle des locaux loués et la durée prévue des travaux de réparation, restauration, reconstruction ou remplacement est inférieure à cent quatre-vingt (180) jours aux dires de l'architecte du **BAILLEUR**. Le **BAILLEUR** entreprendra alors les travaux de réparation, restauration, reconstruction ou remplacement des parties endommagées, dégradées ou détruites en conservant seul le droit à leur remboursement par sa Compagnie d'Assurances, sous réserve de l'obtention des autorisations administratives y afférentes et dans la limite maximale des indemnités allouées.

Le **PRENEUR** et ses assureurs renoncent à tout recours contre le **BAILLEUR** et ses assureurs.

A titre de réciprocité, le **BAILLEUR** et ses assureurs renoncent à tout recours contre le **PRENEUR** et ses assureurs.

Il est ici rappelé que les abandons de recours réciproques seront sans effet si le responsable des dommages a commis une faute dolosive, intentionnelle ou lourde.

En vue d'assurer l'exécution des stipulations qui précèdent, le **PRENEUR** adresse au **BAILLEUR**, à sa demande, une copie des attestations d'assurances et justifie, à première demande du **BAILLEUR** ou de son représentant, de la souscription de ces polices et du paiement des primes y afférentes.

Le **PRENEUR** s'engage à adresser au **BAILLEUR** une nouvelle attestation d'assurance en cours de validité, en cas de modification de contrat ou de changement de compagnie d'assurances".

#### 5.12. Non responsabilité du bailleur

Le **BAILLEUR** ne garantit pas le **PRENEUR** et, par conséquent, décline toute responsabilité dans les cas suivants :

- en cas de vol, cambriolage, vandalisme ou autres cas délictueux et généralement en cas de troubles apportés par des tiers par voie de fait,
- en cas d'interruption dans les fournitures, qu'il s'agisse des eaux, du gaz, de l'électricité et de tous autres services provenant soit du fait de l'administration ou de l'entreprise qui en dispose, soit de travaux, accidents, réparations ou mises en conformité, soit de gelée, soit de tous cas de force majeure,
- en cas d'accident pouvant survenir du fait de l'installation de ces services dans les lieux loués, sauf s'il résulte de la vétusté.

En l'existence d'un règlement intérieur de l'immeuble, le **PRENEUR** devra se conformer au règlement par priorité sur ces points.

#### 5.13. Cession, sous-location et location-gérance

Le **PRENEUR** ne pourra pas céder les droits qu'il tient du présent bail, ni sous-louer, ni même prêter, tout ou partie de la chose louée, sans accord préalable écrit du **BAILLEUR**.

**Il est ici précisé que le Bailleur autorise d'ores et déjà aux présentes, la sous-location de tout ou partie des locaux loués à la Ville de Cherbourg-en-Cotentin**

**5.14. Restitution du bien loué**

Le **PRENEUR** rendra toutes les clefs des locaux le jour où finira son bail ou le jour du déménagement si celui-ci le précédait. La remise des clefs, ou leur acceptation par le **BAILLEUR**, ne portera aucune atteinte au droit de ce dernier de répercuter contre le **PRENEUR** le coût des réparations dont il est tenu suivant la loi et les clauses et conditions du bail.

Le **PRENEUR** devra, préalablement à tout enlèvement, même partiel, de mobiliers, matériels, agencements, équipements, justifier au **BAILLEUR** par présentation des acquits, du paiement de l'ensemble des contributions, charges, et taxes 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. Il devra rendre les locaux en bon état de réparations ou, à défaut, régler au **BAILLEUR** le coût des travaux nécessaires pour leur remise en état.

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.

Cet état des lieux comportera le relevé des réparations à effectuer incombant au **PRENEUR**, et prévoira un état des lieux "complémentaire" dès après le déménagement du **PRENEUR** à l'effet de constater si des réparations supplémentaires sont nécessaires.

Le **PRENEUR** devra, dans les huit jours calendaires de la notification des devis établis par un bureau d'études techniques ou des entreprises qualifiées, donner son accord sur ces devis.

S'il ne donne pas son accord dans le délai ci-dessus, les devis seront réputés agréés et le **BAILLEUR** pourra les faire exécuter par des entreprises de son choix en en réclamant le montant au **PRENEUR**.

Si le **PRENEUR** manifeste son intention de les exécuter lui-même, il devra s'engager à les faire exécuter sans délai par des entreprises qualifiées sous la surveillance de l'architecte du **BAILLEUR** dont les honoraires seront supportés par le **PRENEUR**.

A titre de stipulation de pénalité, et pendant la durée nécessaire à la remise en état des locaux, le **PRENEUR** s'engage à verser au **BAILLEUR**, qui accepte, des indemnités journalières égales à la fraction journalière du dernier loyer en cours, charges comprises, par jour de retard, et ce à compter de la date d'expiration du bail.

Si le **PRENEUR** se maintenait indûment dans les lieux, il encourrait une astreinte par jour de retard dont le montant est stipulé aux **Conditions Particulières** du présent acte.

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 pour cent (50%). Son expulsion pourrait avoir lieu sans délai en vertu d'une ordonnance de référé rendue par le Président du tribunal de Grande Instance territorialement compétent.

En l'existence d'un règlement intérieur de l'immeuble, le **PRENEUR** devra se conformer au règlement par priorité sur ces points.

**5.15. Destruction**

Si les locaux loués venaient 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** pourra demander soit la continuation du bail avec une diminution du loyer soit sa résiliation totale du bail.

En l'existence d'un règlement intérieur de l'immeuble, le **PRENEUR** devra se conformer au règlement par priorité sur ces points.

#### 5.16. Vente des locaux loués

Si pendant la durée du bail, le bailleur transfère la propriété des locaux loués par tous moyens de droit à un tiers de son choix, qu'il s'agisse d'une personne physique ou morale, celui-ci se trouvera de plein droit subrogé lors de ce transfert dans tous les droits et obligations résultant du présent bail, sans que cette substitution n'entraîne novation du présent bail.

## ARTICLE 6. CONDITIONS FINANCIERES DU BAIL

### 6.1. Loyer initial

Le bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel indiqué aux **Conditions Particulières** que le **PRENEUR** s'oblige à payer de la manière qui sera indiqué ci-après dans les **Conditions Particulières**.

Ce loyer correspond à la valeur locative et s'entend hors droits, taxes et charges.

### 6.2. Indexation

Le loyer sera révisé annuellement selon de la variation de l'indice qui figure **aux Conditions Particulières** des présentes.

Le nouveau montant du loyer sera exigible dès la première échéance qui suivra la date de révision, sans qu'il soit besoin d'aucune notification préalable.

### Indexation conventionnelle du loyer

Les parties conviennent, de se référer aux dispositions de l'article L112-2 du Code monétaire et financier en indexant le loyer sur l'indice qui figure dans **les Conditions Particulières** publié par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques, et de lui faire subir les mêmes variations d'augmentation ou de diminution.

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

A cet effet, le réajustement du loyer s'effectuera annuellement à la date anniversaire de l'entrée en jouissance, le dernier indice connu à la date de l'indexation étant alors comparé au dernier indice connu lors du précédent réajustement.

Il est précisé que le dernier indice connu à ce jour figure dans **les Conditions Particulières**, ce sont les indices correspondant au trimestre de l'année concernée qui détermineront tant l'indice de base que celui de réajustement.

Au cas où, pour quelque raison que ce soit, l'indice ci-dessus choisi pour l'indexation du loyer cesserait d'être publié, cette indexation sera faite en prenant pour base soit l'indice de remplacement soit un nouvel indice choisi en conformité des dispositions légales applicables.

A défaut de se mettre d'accord sur le choix du nouvel indice à adopter, les parties s'en remettent d'ores et déjà à la désignation d'un expert judiciaire par le Président du Tribunal de grande instance du lieu de situation du local loué, statuant en matière de référé à la requête de la partie la plus diligente.

La modification ou la disparition de l'indice de référence n'autorisera pas le preneur à retarder le paiement des loyers qui devront continuer à être réglés à échéance sur la base du dernier indice connu, sauf redressement et règlement de la différence à l'échéance du premier terme suivant la fixation du nouveau loyer.

### 6.3. Dépôt de garantie

Le montant du dépôt de garantie est indiqué aux **Conditions Particulières** du présent contrat.

Cette somme sera conservée par le **BAILLEUR** pendant toute la durée du bail jusqu'au règlement entier et définitif de tous les loyers, charges et impôts récupérables, et toutes indemnités de quelque nature qu'elles soient, que le **PRENEUR** pourrait devoir au **BAILLEUR** à l'expiration du bail et à sa sortie des locaux.

Dans le cas de résiliation du bail pour inexécution de ses conditions ou pour une cause quelconque imputable au **PRENEUR**, ce dépôt de garantie restera acquis au **BAILLEUR** de plein droit à titre de dommages-intérêts, sans préjudice de tous autres.

Le dépôt de garantie sera révisé de la même manière que le loyer, ainsi qu'il figure aux termes de l'article 6.3 du présent contrat.

En cas de procédure collective du **PRENEUR**, la somme versée à titre de dépôt de garantie sera acquise au **BAILLEUR** par compensation avec les loyers, charges et accessoires restant éventuellement dus au jour de l'ouverture de la procédure collective. Dans cette hypothèse, la poursuite du bail par décision du mandataire, du juge commissaire aura pour conséquence impérative, la reconstitution du dépôt de garantie dans les termes ci-dessus convenus, et ce indépendamment du paiement des loyers et charges découlant de l'option exercée.

#### 6.4. Impôt, contribution, taxes et charges accessoires du loyer

Le **PRENEUR** devra acquitter exactement les 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'objets 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 et les taxes additionnelles à la taxe foncière, ainsi que tous impôts, taxes et redevances liés à l'usage du local ou de l'immeuble ou à un service dont le **PRENEUR** bénéficie directement ou indirectement ;
- 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**.
- Ceux indiqués dans les **Conditions Particulières** du contrat ou dans le règlement intérieur de l'immeuble.

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

Le **PRENEUR** remboursera au **BAILLEUR** l'intégralité des charges de copropriété pour le cas où le bien loué serait en copropriété ou viendrait à être mis en copropriété, mais à la seule exclusion des travaux compris dans ces charges et relevant de ceux qualifiés de grosses réparations tels que définis ci-dessus comme étant à la charge du **BAILLEUR**, ainsi que les honoraires liés à la réalisation de ces travaux.

En sus de celles indiquées ci-dessus, une liste non exhaustive des charges et prestations à la charge du **PRENEUR** est visée aux **Conditions Particulières** et dans le règlement intérieur de l'immeuble s'il existe. Précision est ici faite que cette liste évolue en fonction des besoins du **PRENEUR**, et des prestations fournies par le **BAILLEUR**.

Le **PRENEUR** versera les provisions suivantes :

- La provision pour impôts, taxes et contributions : son montant est précisé aux **Conditions Particulières** du bail.
- La provision pour charges accessoires du loyer : son montant est précisé aux **Conditions Particulières** du bail.

Le **PRENEUR** les versera au **BAILLEUR**, en même temps que chaque terme de loyer.

Le montant de ces provisions sera ajustée chaque année en fonction des dépenses effectuées l'année précédente.

### 6.5. Intérêts de retard

En cas de non-paiement à échéance exacte de toute somme due par le **PRENEUR** en vertu du présent bail, le **PRENEUR** sera de plein droit débiteur envers le **BAILLEUR** d'une majoration forfaitaire des sommes exigibles, le tout augmenté :

- Soit d'un intérêt au taux légal majoré de cinq points sur les sommes dues à compter de l'échéance contractuelle sans mise en demeure préalable, tout mois commencé étant dû ;
- Soit du taux indiqué dans les **Conditions Particulières** du contrat ;

Dans le cas où un taux est stipulé dans les **Conditions Particulières** du bail, c'est ce dernier qui prévaudra.

En outre, tous frais de commandements ou de sommations exposés par le **BAILLEUR** pour contraindre le **PRENEUR** à exécuter ses obligations seront à la charge du **PRENEUR**.

### 6.6. Lieux et modalités de paiement

Le **PRENEUR** s'oblige à payer au lieu indiqué par le **BAILLEUR** ou son mandataire dans les **Conditions Particulières**, le loyer et les charges, taxes et accessoires en termes et aux échéances également indiqués dans les **Conditions Particulières**.

Le **PRENEUR** devra verser les loyers et provisions sur charges et impôts suivant le mode de paiement indiqué dans les **Conditions Particulières**.

## ARTICLE 7. AUTRES DISPOSITIONS

### 7.1. Règlementation relative aux E.R.P.

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 âgée, 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.

Il existe 5 catégories en fonction du public reçu.

Seuil d'accueil de l'ERP	Catégorie
Plus de 1500 personnes	1ère
de 701 à 1500 personnes	2ème
de 301 à 700 personnes	3ème
Moins de 300 personnes (sauf 5ème catégorie)	4ème
Au-dessous du seuil minimum fixé par le règlement de sécurité (art. R123-14 du CCH). Dans cette catégorie : - le personnel n'est pas pris en compte dans le calcul de l'effectif, - les règles en matière d'obligations sécuritaires sont allégées.	5ème

Il convient de distinguer :



### L'ERP est accessible

Si l'ERP est accessible au 31 décembre 2014, y compris avec une ou des dérogation(s) : le propriétaire ou l'exploitant doivent adresser avant le 1er mars 2015 à la préfecture une « attestation d'accessibilité » accompagnée de pièces justificatives. Un arrêté en fixera les modalités.

### L'ERP va devenir accessible.

Si l'ERP n'est pas accessible au 31 décembre 2014, mais se trouve dans l'une des deux situations suivantes :

- il est en cours de travaux et deviendra, postérieurement au 31 décembre 2014, conforme aux règles d'accessibilité applicables à la date à laquelle l'autorisation de travaux a été obtenue,
- sans besoin de travaux, il se retrouve de facto conforme aux nouvelles règles simplifiées applicables à la date du 27 septembre 2015, alors, l'exploitant (**PRENEUR**) de l'ERP adresse au préfet, au plus tard le 27 septembre 2015, un document spécifique qui tiendra lieu de dépôt d'une "attestation d'accessibilité".

Le "**PRENEUR**" déclare être informé que les caractéristiques du local, de ses installations et de ses dégagements, doivent répondre aux obligations réglementaires et être en rapport avec l'effectif de la clientèle qu'il envisage de recevoir dans le cadre de son activité.

Les règles de sécurité de base pour les établissements recevant du public sont les suivantes, outre le cas des dégagements évoqués ci-dessus :

- 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.

Le **PRENEUR** déclare en outre être informé que l'article R111-19-32 du Code de la Construction et de l'Habitation dispose ce qui suit ci-après littéralement rapporté pour partie :

*"I- Le propriétaire d'un établissement ou d'une installation soumis à l'obligation d'accessibilité est responsable de la transmission de l'attestation d'accessibilité prévue au dernier alinéa de l'article L111-7-3 ou du dépôt de la demande d'approbation de l'agenda d'accessibilité concernant cet établissement ou installation, ainsi que, le cas échéant, des demandes de prorogation des délais de dépôt et des délais de mise en œuvre de cet agenda. Il est également responsable de la transmission des éléments de suivi de l'agenda d'accessibilité programmée prévus à l'article R111-19-45 et de l'attestation d'achèvement de cet agenda prévue à l'article R111-19-46.*

*II- Ces obligations incombent toutefois à l'exploitant de l'établissement ou de l'installation lorsque le contrat de bail ou la convention de mise à disposition lui transfère les obligations de mise en accessibilité faites au propriétaire."*

L'article D 111-19-34 du Code de la construction et de l'habitation, créé par le décret du 5 novembre 2014, liste les pièces qui doivent être annexées au dossier d'un agenda d'accessibilité programmée et déposées en Préfecture.

Le délai d'instruction de la demande d'approbation d'un agenda d'accessibilité programmée est de quatre mois à compter de la date de réception du dossier complet ou des pièces qui le complètent.

En cas de non dépôt d'un projet d'approbation d'un agenda d'accessibilité programmée, le **PRENEUR** est susceptible d'une condamnation :

- à une amende de 1.500 € pour un ERP de 5ème catégorie,
- à une amende de 4.500 € pour un ERP de 1ère à 4ème catégorie.

La durée du dépassement du délai est imputée sur la durée de validité de l'agenda d'accessibilité programmée.

Sauf dispositions contraires dans les **Conditions Particulières** du bail, le **PRENEUR** se voit transférer l'ensemble des obligations résultant de la réglementation applicable aux établissements recevant du public (ERP) et les obligations de

mise en accessibilité, et s'engage à les respecter dans les délais fixés, de même qu'il devra respecter les décrets d'application futurs.

## 7.2. Etat des risques naturels et technologiques

Le plan de prévention des risques est un document élaboré par les services de l'Etat avec pour but d'informer, à l'échelle communale, de l'existence de zones à risques, et de définir, pour ces zones, les mesures nécessaires à l'effet de réduire les risques à l'égard de la population.

A cet effet, un état est établi à partir des informations mises à disposition par le préfet. Cet état figure dans les **Conditions Particulières**.

## 7.3. Diagnostics techniques

Les diagnostics prescrits par la loi, et les règlements, sont indiqués en **Conditions Particulières** du bail, et demeurent annexés au présent bail.

Il est précisé que le **PRENEUR** ne peut se prévaloir à l'encontre du **BAILLEUR** des informations contenues dans ces diagnostics.

Dans le cas où il saisirait le **BAILLEUR** d'une demande d'autorisation de travaux et où ce dernier la lui accorderait, le **PRENEUR** devra préalablement réaliser à ses frais les investigations réglementaires relatives à l'établissement du diagnostic technique amiante avant travaux, et exécuter ses travaux, y compris ceux afférents à une éventuelle présence d'amiante ainsi, le cas échéant, qu'à son confinement ou à son retrait, en sa qualité de maître de l'ouvrage sous sa responsabilité et à ses frais exclusifs.

Dans une telle hypothèse, il lui appartiendra de veiller scrupuleusement au respect de toutes obligations légales et réglementaires en vigueur, de telle sorte que le **BAILLEUR** ne soit jamais inquiété ni recherché.

Dans l'hypothèse où se révélerait la nécessité de réaliser des travaux de retrait ou le cas échéant de confinement d'amiante dans l'immeuble ou les lieux loués, le **PRENEUR** renonce envers le **BAILLEUR** à toute demande, notamment indemnitaire, et ce sous quelque forme que ce soit (notamment afin de résolution ou résiliation du bail, diminution de loyer, indemnité ou autre.....) et ce quelle que soient la durée desdits travaux et leur incidence pour le **PRENEUR**.

## 7.4. Informations environnementales

Le **BAILLEUR** fournit les informations environnementales au **PRENEUR** communiquées par le Préfet et en sa possession.

Ces informations figurent aux **Conditions Particulières**.

## 7.5. Urbanisme

Les documents d'urbanisme délivrés par les Mairies sont communiqués au **PRENEUR** à titre purement informatif.

Ils sont énoncés aux **Conditions Particulières** du bail.

## 7.6. Gestion des déchets

Le **BAILLEUR** doit supporter le coût de l'élimination des déchets, qu'ils soient les siens, ceux de ses **PRENEURS** ou précédents propriétaires, pouvant le cas échéant se trouver sur les biens loués.

L'article L 541-1 1 du Code de l'environnement dispose notamment que :

« Est un déchet toute substance ou tout objet, ou plus généralement tout bien meuble, dont le détenteur se défait ou dont il a l'intention ou l'obligation de se défaire ».

L'article L 541-4-1 du même Code exclut de la réglementation sur les déchets les sols non excavés, y compris les sols pollués non excavés et les bâtiments reliés au sol de manière permanente.

Les terres prennent un statut de déchet dès qu'elles sont extraites du site de leur excavation.

Selon l'article L 541-2 dudit Code, tout producteur ou détenteur de déchets est tenu d'en assurer ou d'en faire assurer la gestion et en est responsable jusqu'à leur élimination ou valorisation finale, même lorsque le déchet est transféré à des fins de traitement à un tiers.

L'élimination des déchets comporte les opérations de collecte, transport, stockage, tri et traitement nécessaires à la récupération des éléments et matériaux réutilisables ou de l'énergie, ainsi qu'au dépôt ou au rejet dans le milieu naturel de tous autres produits dans les conditions propres à éviter les nuisances.

Le **PRENEUR** s'oblige à faire de même pour les déchets qu'il pourrait produire ou détenir et ce conformément aux dispositions de l'article L 541-2 du Code de l'environnement.

Il est fait observer que le simple détenteur de déchet ne peut s'exonérer de son obligation que s'il prouve qu'il est étranger à l'abandon des déchets et qu'il n'a pas permis ou facilité cet abandon par complaisance ou négligence.

En outre, les parties sont informées des dispositions de l'article L 125-7 du Code de l'environnement telles que relatés ci-après, dispositions applicables dans la mesure où une installation soumise à autorisation ou à enregistrement n'a pas été exploitée sur les lieux :

*«Sauf dans les cas où trouve à s'appliquer l'article L. 514-20, lorsque les informations rendues publiques en application de l'article L. 125-6 font état d'un risque de pollution des sols affectant un terrain faisant l'objet d'une transaction, le vendeur ou le bailleur du terrain est tenu d'en informer par écrit l'acquéreur ou le PRENEUR. Il communique les informations rendues publiques par l'Etat, en application du même article L. 125-6. L'acte de vente ou de location atteste de l'accomplissement de cette formalité.*

*A défaut et si une pollution constatée rend le terrain impropre à sa destination précisée dans le contrat, dans un délai de deux ans après la découverte de la pollution, l'acheteur ou le PRENEUR a le choix de poursuivre la résolution du contrat ou, selon le cas, de se faire restituer une partie du prix de vente ou d'obtenir une réduction du loyer ; l'acheteur peut aussi demander la remise en état du terrain aux frais du vendeur lorsque le coût de cette remise en état ne paraît pas disproportionné au prix de vente.»*

#### 7.7. Modification juridique du preneur

La qualité des parties en présence étant une condition déterminante du bail, le **PRENEUR** s'engage à notifier au **BAILLEUR** toute modification juridique significative dans les meilleurs délais, notamment les changements statutaires (modification de la dénomination, forme et siège social) ou la mise en œuvre d'une procédure collective à son encontre.

En cas de **CO-PRENEURS** par l'effet du présent bail ou de décès du **PRENEUR**, l'obligation des **CO-PRENEURS** ou héritiers sera réputée indivisible et solidaire tant pour le paiement des loyers et de ses accessoires que pour l'exécution des clauses et conditions du présent bail.

Le cas échéant, les héritiers supporteront en outre, et dans les mêmes conditions, les frais de la signification prévue par l'article 877 du Code civil.

#### 7.8. Annexe environnementale

Une annexe environnementale, telle que définie par les articles R 137-1 à R 137-3 du Code de la construction et de l'habitation, doit être dressée lorsque les locaux loués dépassent deux mille mètres carrés.

Cette annexe retranscrit les informations que se doivent mutuellement "**BAILLEUR**" et "**PRENEUR**" sur les caractéristiques des équipements et systèmes du bâtiment et des locaux loués tels que chauffage, ventilation, éclairage, la consommation réelle d'eau et d'énergie et la quantité annuelle de déchets générés. Elle prévoit le programme d'actions sur lequel chacune des parties s'engage à l'effet d'améliorer la performance énergétique et environnementale du bâtiment et des locaux loués.

Les parties, au cours du bail, se communiquent toutes les informations sur les consommations d'énergie, et le "**PRENEUR**" doit permettre au "**BAILLEUR**" l'accès aux locaux loués pour la réalisation de travaux d'amélioration de la performance énergétique

Le cas échéant, les **Conditions Particulières** du bail précise l'existence de l'annexe environnementale.

#### 7.9. Clause résolutoire et occupation sans titre du PRENEUR

En cas de non-exécution, totale ou partielle, ou de non-respect, par le **PRENEUR** de l'une des obligations découlant du présent bail, et notamment de la clause de destination, du paiement à son échéance de l'un des termes du loyer, des charges et impôts récupérables par le **BAILLEUR**, des travaux lui incombant, d'un cahier des charges, de son obligation d'assurance, de la sécurité de son personnel et des tiers, le présent bail sera résilié de plein droit un mois après un commandement de payer délivrés par acte extra-judiciaire au **PRENEUR** de régulariser sa situation. A peine de nullité, ce commandement doit mentionner la déclaration par le **BAILLEUR** d'user du bénéfice de la présente clause ainsi que le délai d'un mois imparti au **PRENEUR** 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 compétent, exécutoire par provision, nonobstant appel. De plus, il encourrait une astreinte par jour de retard indiqué aux **Conditions Particulières** du bail. Il serait en outre débiteur d'une indemnité d'occupation établie forfaitairement sur la base du loyer global de la dernière année de location majoré de cinquante pour cent (50%).

En cas de résiliation suite à un 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 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 des clauses du bail.

Sauf en cas de résiliation amiable (possibilité de versement d'une indemnité), il ne sera jamais dû d'indemnité par le **BAILLEUR**. 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.

#### 7.10. Dispositions contradictoires

Dans le cas où les dispositions d'une clause figurant dans le présent bail se révéleraient contraire aux dispositions du règlement intérieur de l'immeuble, alors seule les dispositions du règlement seraient réputées valides.

Dans le cas où les dispositions du règlement intérieur de l'immeuble ou des conditions générales du bail seraient contradictoires avec celles des **Conditions Particulières**, alors seules ces dernières seraient réputées valides.

#### 7.11. Loi nouvelle et ordre public

Les parties sont averties que les dispositions d'ordre public d'une loi nouvelle s'appliquent aux contrats en cours au moment de sa promulgation. Les dispositions d'ordre public sont celles auxquelles les parties ne peuvent déroger.

### 7.12. Lois et règlements

Pour tout ce qui n'est pas prévu aux présentes, les parties déclarent se soumettre aux lois et règlements applicables en la matière. En outre, les parties sont averties que les dispositions indiquées aux présentes peuvent être modifiées par toutes dispositions législatives ultérieures qui seraient d'ordre public et applicables aux baux en cours.

### 7.13. Fiscalité

Sauf stipulations contraires aux **Conditions Particulières**, le **BAILLEUR** déclare vouloir assujettir le bail à la taxe sur la valeur ajoutée qui sera à la charge du **PRENEUR** en sus du loyer ci-dessus fixé, et acquittée entre les mains du **BAILLEUR** en même temps que chaque règlement.

Il reconnaît avoir été averti de l'obligation de souscrire auprès du service des impôts compétent, la déclaration prévue à l'article 286 alinéas 1 et 2 du Code général des impôts. L'option à la taxe sur la valeur ajoutée prend effet le premier jour du mois au cours duquel elle est formulée au service des impôts.

L'assujettissement du bail à la taxe sur la valeur ajoutée dispense du paiement de la contribution sur les revenus locatifs.

### 7.14. Frais

Sauf disposition contraire dans les **Conditions Particulières**, les frais et honoraires de rédaction du bail et d'établissement d'un état des lieux sont à la charge du **PRENEUR**.

### 7.15. Election de domicile et de juridiction

Sauf dispositions contraires dans les **Conditions Particulières**, pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile :

- le **BAILLEUR** en son siège ;
- le **PRENEUR** dans les locaux loués.

Sauf dispositions contraires dans les **Conditions Particulières**, les parties conviennent que toutes les contestations relatives au présent acte seront soumises à la juridiction compétence dans le ressort de l'immeuble.

## **PARTIE II. CONDITIONS PARTICULIERES**

### **ARTICLE 8. DENOMINATION DES PARTIES – CAPACITE**

#### **8.1. Bailleur**

La Société dénommée **SHEMA : SOCIETE HEROUVILLAISE D'ECONOMIE MIXTE POUR L'AMENAGEMENT**, Société anonyme à conseil d'administration au capital de 9.357.627,00 €, dont le siège est à CAEN (14000), 15 avenue Pierre Mendès-France, identifiée au SIREN sous le numéro 352 823 611 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de CAEN.

#### **8.2. Preneur**

Dénomination de la société : Communauté d'Agglomération du Cotentin

Collectivité territoriale, dont le numéro SIREN est 200067205

Adresse du siège social : sis **CHERBOURG-EN-COTENTIN (50100) – 8, rue des Vindits**,

**Représenté(e) par** par M. LEQUILBEC en vertu de l'arrêté de délégation n° A23\_2021 du 21/06/2021, dûment habilité suivant décision du Président n° xx en date du xx (Annexe 1).  
**(Annexe n° 1).**

#### **8.3. Présence – représentation**

La Société dénommée **SHEMA : SOCIETE HEROUVILLAISE D'ECONOMIE MIXTE POUR L'AMENAGEMENT** est représentée à l'acte par par Monsieur Luc DAVIS, Directeur Général, agissant en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés aux termes d'une délibération prise par le Conseil d'administration, le 1<sup>er</sup> octobre 2018.

La Communauté d'Agglomération du Cotentin représentée à l'acte par par M. LEQUILBEC en vertu de l'arrêté de délégation n° A23\_2021 du 21/06/2021, dûment habilité suivant décision du Président n° xx en date du xx (Annexe 1).

#### **8.4. Déclarations sur la capacité**

Préalablement au bail, les parties déclarent :

- Que les indications portées aux présentes concernant leur identité sont parfaitement exactes.
- Qu'il n'existe aucune restriction à la capacité de donner à bail du **BAILLEUR** ainsi qu'à la capacité de s'obliger et d'effectuer des actes de commerce du **PRENEUR** par suite de faillite personnelle, redressement ou liquidation judiciaire, cessation des paiements, incapacité quelconque.

Le **BAILLEUR** seul :

- Qu'il a la libre disposition des locaux loués.
- Qu'aucune clause de réserve de propriété ne peut être invoquée par les fournisseurs des éléments de matériel, mobilier, agencements ou installation compris dans les locaux loués.

#### **8.5. Documents relatifs à la capacité des parties**

Les pièces suivantes ont été produites à l'appui des déclarations des parties sur leur capacité :

Concernant le **BAILLEUR** :

- Extrait K bis.
- Certificat de non faillite.
- Compte rendu de l'interrogation du site bodacc.fr.

Concernant le **PRENEUR** :

- Extrait K bis.
- Certificat de non faillite.

- Compte rendu de l'interrogation du site bodacc.fr.

Ces documents ne révèlent aucun empêchement des parties à la signature des présentes.  
L'ensemble de ces pièces est annexé.

Si plusieurs personnes sont comprises sous une même dénomination **BAILLEUR** ou **PRENEUR**, elles agiront solidairement entre elles.

## **ARTICLE 9. DESIGNATION**

Le présent bail porte sur le bien dont la désignation suit :

### **Désignation de l'ensemble immobilier :**

#### **A CHERBOURG EN COTENTIN (50100), rue de l'Abbaye**

Dans un ensemble immobilier, ancien hopital militaire de style napoléonien, composé de divers bâtiments, chapelle, maison de gardien, dépendances, parc arboré, voie de circulation et aires de stationnement.

Le tout figurant ainsi au cadastre :

Préfixe	Section	N°	Lieudit	Surface
	BH	472		0ha 17a 97ca
	BH	473		0ha 00a 45ca
	BH	474		0ha 17a 99ca
	BH	475		0ha 00a 45ca
	BH	518		0ha 08a 68ca
	BH	517		9ha 41a 68ca
Soit une contenance totale de :				<b>9ha 87a 22ca</b>

Un extrait de plan cadastral est annexé.

Précision est ici faite qu'un état descriptif de division de l'ensemble immobilier a été réalisé par la société de Géomètres-experts, GEOMAT, dont le siège social est situé à TOURLAVILLE (50110), 23 rue Pasteur.

**Une copie de cet état descriptif de division est ci-annexée aux présentes.**

### **Désignation du (des) lot(s) loué(s) :**

Lot numéro (*numéro de l'état descriptif de division réalisé par le géomètre en chiffre et lettres*) :

- Lot A1E05 à A1E13, A1E15, AC01 et lot AC02
- Lot A1E14
- Lot A1C01, lot A1C02
- Lot A1W02, lot A1W05, lot A1W06, lot A1W07, lot A1W08
- Lot A1W01

D'une surface d'environ de 366m<sup>2</sup>

LOTS BATIMENT	ETAGE	DESIG	T1	T1a	T1b	T2a	T2a1	T3	T4	T5	T7	T10	T10c	T11	T12
A1E05	E1	Salle	76	101	88	273	249	187	158	202	223	161	251	223	384
A1E06	E1	Salle	75	100	88	271	247	187	157	202	223	161	251	223	380
A1E07	E1	Salle	86	114	100	310	282	213	180	229	253	183	286	253	434
A1E08	E1	Salle	82	110	96	298	271	204	172	220	243	175	274	243	417
A1E09	E1	Salle	77	103	90	279	254	192	162	206	228	164	257	228	390
A1E10	E1	Salle	83	111	97	300	273	207	174	223	245	177	277	245	420
A1E11	E1	Salle	75	100	88	271	247	187	157	202	223	161	251	223	380
A1E12	E1	Salle	86	114	100	310	282	213	180	229	253	183	286	253	434
A1E13	E1	Salle	82	110	96	298	271	204	172	220	243	175	274	243	417
A1E14	E1	Salle	76	101	88	273	249	187	158	202	223	161	251	223	384
A1E15	E2	Salle	86	114	100	310	282	213	180	229	253	183	286	253	434
A1C01	E1	Salle	153	204	179	552	503	381	320	411	453	327	511	453	774
A1C02	E1	Salle	212	283	248	767	698	528	444	569	628	453	708	628	1 074
A1W01	E1	Salle	162	217	190	588	535	405	341	436	481	347	543	481	824
A1W02	E1	Salle	74	99	87	269	245	185	156	200	220	159	249	220	377
A1W05	E1	Salle	80	107	94	290	264	200	168	216	238	172	269	238	407
A1W06	E1	Salle	80	107	94	290	264	200	168	216	238	172	269	238	407
A1W07	E1	Salle	80	107	94	290	264	200	168	216	238	172	269	238	407

**Un plan du (des) lot(s) est demeuré ci-annexé aux présentes.**

Tel que le BIEN existe, s'étend, se poursuit et comporte, avec toutes ses aisances, dépendances et immeubles par destination, servitudes et mitoyennetés, tous droits et facultés quelconques y attachées, sans exception ni réserve, autres que celles pouvant être le cas échéant relatives aux présentes.

#### **ARTICLE 10. ORIGINE DE PROPRIETE**

Le bien immobilier objet des présentes appartient au **BAILLEUR** par suite de l'acquisition qu'il en a faite de :  
L'Etat (Ministère de la défense),

Suivant acte reçu par le Préfet de la Manche, le 25 mars 2005.

Une copie authentique dudit acte a été publiée au service de la Publicité Foncière de CHERBOURG EN COTENTIN, LE 19 MAI 2005, volument 2005P n°1525

#### **ARTICLE 11. DESTINATION DES LIEUX**

Le bien loué est affecté à usage **de bureaux pour les services de la Communauté d'Agglomération du Cotentin** à l'exception :

- de toute autre activité, et notamment celle qui génère une quelconque nuisance sonore visuelle, ou olfactive,
- de toute activité commerciale.

#### **ARTICLE 12. ETAT DES LIEUX**

Un état des lieux a été dressé à l'entrée du **PRENEUR** le *(date de l'état des lieux)*, *(contradictoirement entre les parties)*  
Il est demeuré ci-annexé aux présentes après mention.

#### **ARTICLE 13. ATTESTATION ASSURANCE DES LOCAUX**

Le **PRENEUR** remet au **BAILLEUR** une attestation d'assurance concernant les locaux loués.

#### **ARTICLE 14. DUREE**

Le bail est conclu pour une durée de *trois* années entières et consécutives commençant à courir à compter **du 1er mai 2022**, pour se terminer le **30 avril 2025**.



## **ARTICLE 15. REGLEMENT INTERIEUR DE L'IMMEUBLE**

*Le règlement intérieur est annexé au présent bail.*

## **ARTICLE 16. ASTREINTE – PRENEUR OCCUPANT SANS TITRE**

Dans tous les cas où le **PRENEUR** se maintiendrait indûment dans les locaux loués, il encourrait un astreinte d'un montant de *deux cent quatre vingt huit* EUROS (*288* EUR) euros par jour de retard.

## **ARTICLE 17. LOYER INITIAL**

Le loyer annuel est fixé en principal à *trente neuf mille trois cent quatre vingt trois euros..* (*39 383.00€ HT EUROS* (EUR)).

Le dit loyer indiqué ci-dessus s'entend, hors taxes, hors charges, la taxe sur la valeur ajoutée étant en sus et à la charge du **PRENEUR**.

Le montant du loyer **TOUTES TAXES COMPRISES** est de (*quarante sept mille deux cent cinquante neuf euros et soixante centimes*) **EUROS (47 259.60) EUR** dont *sept mille huit cent soixante seize euros et soixante centimes (7 876.60€EUR)* de taxe à la valeur ajoutée au taux de 20 %, hors charges indiquées ci-après.

Le loyer est payable par trimestres civils et *d'avance, les 1<sup>er</sup> Janvier, 1<sup>er</sup> Avril, 1<sup>er</sup> Juillet et 1<sup>er</sup> Octobre de chaque année.*

## **ARTICLE 18. INDICE DE REFERENCE DE LA REVISION**

Les parties conviennent à titre de condition essentielle et déterminante d'indexer le loyer sur *l'indice des loyers des activités tertiaires (ILAT)* publié par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques.

Il est précisé que le dernier indice connu à ce jour est celui du *du 4<sup>ème</sup> trimestre 2021 publié le 25/03/2022 d'une valeur de 118,97.*

## **ARTICLE 19. MONTANT DU DEPOT DE GARANTIE**

Un dépôt de garantie s'élevant à la somme de *neuf mille huit cent quarante cinq euros* **EUROS (9 845€EUR)** a été versée préalablement aux présentes, au **BAILLEUR**, qui le reconnaît et lui en donne bonne et valable quittance.

## **ARTICLE 20. PROVISION SUR IMPOTS CONTRIBUTIONS ET TAXES ET CHARGES ACCESSOIRES DU LOYER**

- La provision pour impôts, contribution et taxes s'élève à un montant annuel de *trois milles trois cent soixante* **EUROS (3 360 EUR)**, payable en en même temps que le loyer, soit *huit cent quarante* **EUROS ((840 EUR)** par *trimestre.*
- La provision sur charges accessoires comprend les charges et prestations, en sus de celles figurant aux conditions générales du présent bail, **suivantes** :
  - le personnel de nettoyage ou prestataire de nettoyage et d'entretien des parties communes de l'ensemble immobilier ;
  - les charges et prestations, toutes dépenses d'exploitation, de réparation et d'entretien, de ravalement, de décoration, de remplacement, de rénovation et d'amélioration, de nettoyage de l'Immeuble y compris le nettoyage extérieur des vitres, des espaces verts de l'ensemble immobilier, des abords (voie, stationnement), l'entretien, les réparations, la

création, la vérification, la rénovation, la modernisation, le fonctionnement, le remplacement de toute nature, des équipements, escaliers et diverses installations s'ils existent (service de sécurité - système de détection d'incendie - installation électrique - groupe électrogène - matériel de sécurité - colonnes montantes - ascenseurs - chauffage - climatisation - ventilation etc...), quand bien même ces dépenses résulteraient de la vétusté ou de la force majeure ou seraient imposées par l'Administration, injonction municipale ou réglementation future. Il est ici rappelé que les grosses réparations visées à l'article 606 du Code Civil demeurent à la charge du bailleur.

- les fluides et énergies (abonnement et consommation en eau, gaz, électricité) nécessaires au fonctionnement du site et du bâtiment concerné. Il est ici précisé que, si des sous-compteurs ont été installés et permettent d'identifier les consommations d'eau et de chauffage, il sera effectué un relevé de ces sous-compteurs en fin d'année afin de régulariser les provisions qui auraient été appelées sur cette ligne de charges.
- l'entretien et réparation des chéneaux des toitures, paratonnerre, descentes d'eau pluviales, etc.; les redevances relatives à l'entretien ou au remplacement des équipements et installations techniques de toutes natures ;
- les frais de peinture, d'épuration des réseaux et de drainage ;
- l'éclairage des parties communes, l'entretien du portail automatique de l'ensemble immobilier, l'entretien du contrôle d'accès ;
- les frais de dératisation, de désinfection, de désinsectisation, d'élimination et/ou d'éloignement de tous nuisibles, de nuisance de toute nature ;
- la gestion, y compris les honoraires de gestion ; la quote-part de charge de l'Association Syndicale Libre si elle existe,
- les contrôles réglementaires à réaliser sur les équipements à usage commun;
- la vérification des équipements et moyens de secours ou de prévention des incendies ayant un caractère commun;
- le gardiennage ou la conciergerie et entretien du local affecté au gardien ou concierge, s'il existe, et plus généralement toutes interventions s'y rattachant,
- Contrat assistance technique pour l'entretien du bâtiment ;
- la surveillance ou télésurveillance, équipements dédiés et interventions, s'ils existent,
- les primes d'assurances et franchises du bailleur ;
- et, plus généralement, toutes dépenses entraînées par le fonctionnement, l'entretien et les réparations afférentes au bâtiment, aux parties communes de l'ensemble immobilier de plus grande importance, bâtiments et extérieurs, et à leurs éléments d'équipements communs, celles prévues au règlement intérieur et/ou de copropriété s'il existe, en ce compris les charges réputées non récupérables par les usages ou accords collectifs.

Le BAILLEUR rappelle que cette liste n'est pas exhaustive et qu'à cette liste pourront s'ajouter les charges afférentes à des prestations nouvelles de l'immeuble.

Un cahier des charges locatives est ci-annexé aux présentes. Il permet, pour le preneur, de connaître des espaces communs généraux et spéciaux de l'ensemble immobilier. Ce cahier des charges précise également les équipements et réseaux communs aux différents lots.

Le PRENEUR devra si référer en matière de charges locatives, et il déclare en avoir pris connaissance dès avant ce jour, et vouloir s'y soumettre.

Elle s'élève à un montant annuel de **quatorze mille neuf cent quarante quatre EUROS (14 944 EUR)**, payable en en même temps que le loyer, soit **trois mille sept cent trente six EUROS (3 736 EUR)** par **trimestre**.

## **ARTICLE 21. INTERETS DE RETARD DE PAIEMENT**

Tout sommes non réglée par le **PRENEUR** à sa date d'exigibilité (loyer, provisions ou toute autre somme), portera intérêts au taux EURIBOR 3 mois ( à savoir la moyenne des taux EURIBOR à 3 mois du mois précédant celui de la date d'exigibilité des sommes dues) majoré de 3 points, avec un minimum de 10% l'an, dans la limite du taux de l'usure, payables avec la somme principale sans préjudice de l'exercice de la clause résolutoire prévue ci-après. Cette indemnité sera due de plein droit, sans mise en demeure préalable et son versement ne vaudra pas octroi au **PRENEUR** d'un délai de règlement.

## **ARTICLE 22. LIEU ET MODALITES DE PAIEMENT**

### **22.1. Adresse de paiement :**

*A compléter*

### **22.2. Modalité de paiement :**

*A compléter( virement / prélèvement SEPA/ chèque )*

### **22.3. Adresse d'envoi des quittances :**

A L'ADRESSE DU BIEN LOUE.

## **ARTICLE 23. PLAN DE PREVENTION DES RISQUES**

Un état des risques en date du (*date de la signature*) fondé sur les informations mises à disposition par le Préfet est annexé.

A cet état sont joints :

- la cartographie du ou des risques majeurs existants sur la commune avec localisation du BIEN concerné sur le plan cadastral,
- la liste des arrêtés de catastrophe naturelle de la commune.

### **23.1. Plan de prévention des risques naturels**

L'immeuble est situé dans le périmètre de plans de prévention des risques naturels :

- un plan de prévention contre les risques d'inondation prescrit et approuvé :

Le règlement du plan de prévention contre ce risque prévoit des prescriptions de travaux.

- Un plan de prévention contre les risques de submersion marine prescrit.

Le règlement du plan de prévention contre ce risque ne prévoit pas des prescriptions de travaux.

### **23.2. Plan de prévention des risques miniers**

L'immeuble n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques.

### **23.3. Plan de prévention des risques technologiques**

L'immeuble n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques technologiques.

#### 23.4. Sismicité

L'immeuble est situé dans une zone faible.

#### 23.5. Aléa – Retrait gonflement des argiles

Aux termes des informations mises à disposition par la Préfecture du département, le BIEN est concerné par la cartographie de l'aléa retrait gonflement des argiles établie par le Ministère de l'écologie, de l'énergie et du développement durable et de la mer ainsi que par la direction départementale de l'équipement.

Le **PRENEUR** déclare en avoir connaissance et en faire son affaire personnelle, se déclarant parfaitement informé des risques liés à cette situation.

Une copie de la cartographie d'aléa retrait gonflement des argiles est demeurée annexée.

#### **ARTICLE 24. DIAGNOSTICS TECHNIQUES**

Le diagnostic amiante est ci-annexé aux présentes.

#### **ARTICLE 25. INFORMATIONS ENVIRONNEMENTALES**

Les bases de données suivantes ont été consultées :

- La consultation de la base de données BASIAS (Base des anciens sites industriels et activités de services). Une copie de la liste des sites industriels issue de la base de données BASIAS est annexée.
- La consultation de la base de données BASOL (Base de données sur les sites et sols pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif). Une copie des recherches est annexée.
- La consultation de la base des installations classées soumises à autorisation ou à enregistrement du ministère de l'écologie, de l'énergie, du développement durable et de l'aménagement du territoire. Une copie des recherches est annexée.
- La consultation de la base GEORISQUES. Une copie des recherches est annexée.

#### **ARTICLE 26. URBANISME**

Un certificat d'urbanisme délivré par la Mairie de CHERBOURG EN COTENTIN est ci-annexé.

#### **ARTICLE 27. TRAVAUX RELATIFS AUX E.R.P.**

Aucune disposition contraire aux dispositions générales

#### **ARTICLE 28. ANNEXE ENVIRONNEMENTALE**

*A compléter*

#### **ARTICLE 29. FISCALITE**

Le **PRENEUR** déclare *vouloir* soumettre ses loyers à la Taxe sur la Valeur Ajoutée.

#### **ARTICLE 30. FRAIS**

Aucune disposition contraire aux dispositions générales

**ARTICLE 31. ELECTION DE DOMICILE ET DE JURIDICTION**

Aucune disposition contraire aux dispositions générales

**ARTICLE 32. RAPPEL FINAL**

DATES				
Effet du bail	Fin du bail	Echéances triennales		
<i>01.05.2022</i>	<i>30.04.2025</i>	30.04.2028		

ELEMENTS FINANCIERS							
Loyer HT annuel (EUR)	TVA (EUR)	Loyer TTC (EUR)	Echéances	Provisions par échéances(H.T. (EUR))		Dépôt de garantie (EUR)	Indice de référence
				Charges	Diverses		
<i>39 383€</i>	<i>7 876.60</i>	<i>47 259.6</i>	<i>Trimestriement d'avance</i>	<i>14 944€</i>	<i>3360€</i>	<i>9 845€</i>	<i>118.97</i>

**ARTICLE 33. AUTRES DISPOSITIONS**

**Néant.**

## **PARTIE III. MENTIONS DE FIN D'ACTE**

### **ARTICLE 34. CONCLUSION DU CONTRAT**

Les parties déclarent que les dispositions de ce contrat ont été, en respect des dispositions impératives de l'article 1104 du Code civil, négociées de bonne foi, et qu'en application de celles de l'article 1112-1 du même Code, toutes les informations connues de l'une dont l'importance est déterminante pour le consentement de l'autre ont été révélées. Elles affirment que le présent contrat reflète l'équilibre voulu par chacune d'elles.

Fait à [~]

En autant d'exemplaires originaux que de parties (un exemplaire supplémentaire, étant à prévoir dans l'hypothèse d'un enregistrement),

Le [~]

Renvoi (s) approuvé (s)

Mot (s) nul (s) [~]

Ligne (s) rayée (s) nulle (s) [~]

---

**LE BAILLEUR**

---

**LE PRENEUR (\*)**

*\* La signature doit être précédée de la mention manuscrite : « Lu et approuvé. Bon pour accord »*

## **LISTE DES ANNEXES**

**Annexe n° 1 - Documents relatifs à la capacité des parties - Bailleur**

**Annexe n° 2 – Documents relatifs à la capacité des parties - Preneur**

**Annexe n° 3 – Extrait de plan cadastral**

**Annexe n° 4 - Plan des locaux loués**

**Annexe n° 5 – Cahier des charges locatives**

**Annexe n° 6 – Règlement intérieur**

**Annexe n° 7 – Diagnostic amiante**

**Annexe n° 8 – Diagnostic mérules**

**Annexe n° 9 - Etat des risques naturels et technologiques**

**Annexe n° 10 – Mandat SEPA**