



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

Délégation faite au Président

Réf. : P457_2020

Date : 21/12/2020

OBJET : Prise à bail de locaux situés dans le Centre d'Affaires de l'Atlantique au 2ème étage du bâtiment C et parkings privatifs

Exposé

Dans le cadre de la recherche de ses nouveaux locaux, la Communauté d'Agglomération du Cotentin a l'opportunité de prendre à bail des bureaux situés au 2ème étage du bâtiment C du « Centre d'Affaires de l'Atlantique », ensemble immobilier en copropriété situé Boulevard Maritime - Ville de Cherbourg-en-Cotentin (50100).

Ce bail porte sur un ensemble de neuf bureaux et pièces annexes formant le lot n° 299 de la copropriété pour une surface de 280 m² ainsi que 5 places de parkings privées tel qu'il est précisé dans le projet joint en annexe.

Il convient ainsi de régulariser ce bail de droit commun avec le propriétaire, la SCI Les ORCHIDEES représentée par Monsieur Pascal GIFFARD en sa qualité de gérant, étant précisé que ce projet a été négocié par l'agence LE FRANC située 32, rue Albert Mahieu à Cherbourg-en-Cotentin.

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 DEL2020_180 du 8 décembre 2020 portant délégation de pouvoir du Conseil au Bureau et au Président de la Communauté d'Agglomération du Cotentin,

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

Vu l'avis du Domaine sur la valeur locative en date du 23 octobre 2020,

Vu le projet de bail de droit commun adressé par l'agence le Franc ci-annexé,

Décide

- **De prendre** à bail les locaux à usage de bureaux d'une surface totale de 280 m² formant le lot numéro 299 de l'ensemble immobilier en copropriété dénommé « Centre d'affaires de l'Atlantique » ainsi que les 5 places de parkings formant les lots numéros 154, 155, 183, 184 et 185 de cet ensemble immobilier, dans les conditions énoncées au projet de bail ci-annexé.
- **De dire** que les crédits afférents sont prévus au budget principal, ligne de crédit 75090.
- **D'autoriser** le Vice-Président ou le Conseiller Délégué à signer toute pièce nécessaire à l'exécution de la présente décision.

Le Président,

David MARGUERITTE



AGENCE LE FRANC
GOHEL / GRAND-GUILLOT / BASTARD
32 rue Albert MAHIEU - CHERBOURG EN COTENTIN

Envoyé en préfecture le 21/12/2020
Reçu en préfecture le 21/12/2020
Affiché le 
ID : 050-200067205-20201221-P457_2020-AR

BAIL DE DROIT COMMUN

ENTRE LES SOUSSIGNES :

**La SCI « LES ORCHIDEES » dont le siège social est à CHERBOURG EN COTENTIN
Commune déléguée de LA GLACERIE (5070) – 38 Rue Lucet, Représentée par Monsieur
Pascal GIFFARD agissant en sa qualité de gérant demeurant à**

D'UNE PART

Ci-après dénommé "LE BAILLEUR"

Et,

**LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU COTENTIN dont le siège est situé à
CHERBOURG en COTENTIN (50102) – Hôtel Atlantique – Boulevard Félix Amiot
représentée par Monsieur Frédéric LEQUILBEC, Conseiller délégué en vertu de l'arrêté
de délégation A118-2020, et agissant aux présentes en vertu de la décision du Président
n°XX en date du XX, exécutoire le XX**

D'AUTRE PART

Ci-après dénommé « LE LOCATAIRE »

IL A ET E CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIT

Par ces présentes, la SCI « LES ORCHIDEES » donne à bail à LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU COTENTIN les locaux dont la situation et la désignation suivent et ce, aux charges et conditions particulières et générales ci-après énoncées.

DESIGNATION DES LIEUX LOUES

**Ville de CHERBOURG EN COTENTIN
Centre d'affaires de l'Atlantique
25 et 27 Rue Dom Pedro**

Dans un ensemble immobilier, dénommé « CENTRE D'AFFAIRES DE L'ATLANTIQUE » composé des bâtiments A, B, C, D, E et cadastré pour une superficie totale de 1ha 52a 43ca.

- 1) Dans le bâtiment C, au 2^{ème} étage : un grand local à usage de bureaux d'une superficie de 280m², s'accédant par escalier commun et ascenseur et comprenant :**

Entrée, espace d'accueil grand couloir de distribution avec sortie au fond par escalier de secours, 9 bureaux, salle de réunion local archives, local photocopieur, local informatique, salle de pause, sanitaires femmes et hommes.

Ce local formant le lot n°299 de la copropriété et représentant :

Les 372/11.239^{ème} de la propriété du sol et des parties communes générales.

Les 1740/13.544^{èmes} des parties communes générales du bâtiment C.

2) Cinq emplacements de parking privés.

Les cinq places formant les lots n°154 – 155 – 183 – 184 – 185, et représentant ensemble les 10/11.239^{ème} de la copropriété.

Plans ci-annexés.

Le LOCATIRE déclare avoir pris connaissance du règlement de copropriété et s'engage à respecter ledit règlement.

Tel que lesdits locaux existent, s'étendent, se poursuivent et comportent avec toutes leurs aisances et dépendances, sans aucune exception ni réserve, et sans qu'il soit nécessaire d'en faire plus ample désignation, le LOCATAIRE déclarant parfaitement les connaître, pour les avoir vus et visités préalablement aux présentes.

Il est expressément convenu que les biens loués forment un tout matériellement et juridiquement indivisible.

DUREE DU BAIL

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de **DIX ANNEES** entières et consécutives commençant à courir, en accord entre les 2 parties, à compter du **1^{er} JANVIER 2021**, pour se terminer le **31 DECEMBRE 2030**.

Il se poursuivra par tacite reconduction pour cette même durée, sauf résiliation par l'une ou l'autre des parties, selon les modalités prévues ci-après.

Il est toutefois ici précisé que le locataire s'engage à ne pas résilier le présent Bail avant le terme de la sixième année comme indiqué plus loin au paragraphe Résiliation.

DESTINATION DES LIEUX

Les locaux présentement loués sont destinés exclusivement à usage de **BUREAUX** pour les services de la **COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU COTENTIN**.

Les lieux loués ne pourront être affectés même temporairement à un autre usage et il ne pourra y être exercé aucune autre activité que celle indiquée ci-dessus.

LOYER

En outre, le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer mensuel de **TROIS MILLE QUATRE CENT CINQUANTE TROIS EUROS ET TRENTE TROIS CENTIMES (3.453,33 €)**, payable par trimestre et d'avance après facturation, soit la somme de **DIX MILLE TROIS CENT CINQUANTE NEUF EUROS ET QUATRE VINGT DIX NEUF CENTIMES (10.359,99 €)** au plus tard le **CINQ** du mois de chaque début de trimestre. Le montant annuel initial est donc de **QUARANTE ET UN MILLE QUATRE CENT TRENTE NEUF EUROS ET QUATRE VINGT SEIZE CENTIMES (41.439,96 €)**.

Le loyer ne sera pas assujéti à la TVA comme indiqué plus loin.

En sus du loyer, et en même temps que lui, le preneur acquittera les charges ainsi qu'il est stipulé ci-après au paragraphe « Impôts – charges – et Taxes ».

INDEXATION DU LOYER

Le loyer ci-dessus fixé sera soumis à une indexation annuelle, et sera donc augmenté ou diminué, sans qu'il soit besoin de l'accomplissement d'aucune formalité ou demande préalable, proportionnellement à la variation de l'**ILAT** (Indice des Loyers des Activités Tertiaires), publié trimestriellement par l'INSEE.

Est retenu comme indice de référence initiale, l'indice du **2^{ème} trimestre 2020 soit : 114,33**

La première indexation interviendra le **1^{er} JANVIER 2022**, et ainsi de suite chaque année.

Dans le cas où l'indice choisi viendrait à disparaître ou à ne plus pouvoir recevoir d'application pour quelque raison que ce soit, il lui serait substitué l'indice le plus voisin, déterminé en cas d'incertitude, par un expert mandataire commun des parties, désigné d'un commun accord entre elles ou à défaut, par ordonnance du Président du Tribunal saisi sur requête par la partie la plus diligente.

IMPOTS, TAXES & CHARGES

LE LOCATAIRE acquittera à compter du jour de l'entrée en jouissance ses contributions et charges personnelles, et plus généralement tous impôts, contributions et taxes auxquels il est ou sera assujetti personnellement. Il est également ici précisé :

- **que le locataire aura à sa charge, la quote-part des charges locatives de copropriété réclamées par le Syndic pour les locaux loués qui feront l'objet d'une provision mensuelle fixée à la somme de 160 euros (Cent soixante euros) payable en même temps que chaque terme de loyer, ladite provision étant révisable chaque année.**
- **que la taxe foncière restera à la charge du BAILLEUR étant précisé que la Communauté d'Agglomération du Cotentin, LOCATAIRE, étant exonéré de la taxe d'enlèvement des ordures ménagères conformément à l'article 1521 du code des impôts s'engage à intervenir officiellement, à la demande du propriétaire, auprès du Maire de Cherbourg en Cotentin avant le 22 décembre 2020 pour l'informer de la prise en location des locaux du présent Bail à compter du 1^{er} Janvier 2021 et lui demander d'informer le service des impôts de la demande d'exonération de ladite taxe.**

L'état récapitulatif annuel des charges locatives, en conséquence, la copropriété, sera adressé au LOCATAIRE après arrêté des comptes annuels.

Il sera procédé à une régularisation en fin d'exercice et la provision sera réactualisée chaque année en fonction des dépenses réellement engagées.

CHARGES ET CONDITIONS

Le présent bail est consenti et accepté sous les charges et conditions ordinaires et de droit en pareille matière et notamment sous celles suivantes que LE LOCATAIRE s'oblige à bien et fidèlement exécuter à peine de tous dépens et dommages-intérêts et même de résiliation des présentes.

1. ENTRETIEN ET RÉPARATIONS

LE LOCATAIRE prendra les biens loués dans l'état où ils se trouveront au moment de l'entrée en jouissance, et hormis les obligations de l'article 1719 du code civil à la charge du BAILLEUR, et durant toute la durée du bail, le LOCATAIRE :

- Devra tenir le local, objet des présentes, en bon état de réparations locatives et de menu entretien.
- Ne pourra exiger du BAILLEUR aucun travaux ni d'aménagement de quelque nature que ce soit ; le BAILLEUR ne devant au surplus pendant le cours du bail supporter que les travaux nécessaires à assurer le clos et le couvert tels qu'ils sont définis par l'article 606 du Code Civil.
- Ne pourra rien faire ni laisser faire, qui puisse détériorer les lieux loués et devra prévenir, sans aucun retard et par lettre recommandée avec accusé de réception, sous peine d'en être personnellement responsable, le BAILLEUR, de toutes dégradations et détériorations qui viendraient à se produire dans les lieux loués et qui rendraient nécessaires des travaux incombant au BAILLEUR.
- Ne pourra établir, dans les locaux loués ou y laisser séjourner aucun dépôt de matières inflammables ou explosives.
- Devra se conformer à tous les règlements d'hygiène et autres le tout de manière que le BAILLEUR ne soit jamais inquiété ni recherché.
- Devra souffrir les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues pouvant grever les lieux loués sauf à profiter de celles actives, le tout à ses risques et périls.
- Devra faire son affaire personnelle et exclusive de tous travaux, installations, mises aux normes, transformations ou réparations quelle qu'en soit la nature, qui seraient imposés par les autorités administratives, la loi ou les règlements présents ou à venir, en raison de ses activités présentes ou futures.

A l'expiration du bail, LE LOCATAIRE rendra les biens loués en bon état de réparations, d'entretien et de fonctionnement.

2. CONDITIONS GÉNÉRALES DE JOUISSANCE

LE LOCATAIRE devra tenir constamment garnis les biens loués de matériel, objets et effets mobiliers lui appartenant personnellement, en quantité et de valeur suffisante pour répondre en tout temps du paiement du loyer et des accessoires et de l'exécution de toutes les conditions du présent bail. LE LOCATAIRE participera aux frais de la garde et de la surveillance des locaux (voir dans convention jointe annexe 1).

LE LOCATAIRE devra jouir des biens loués suivant leur destination en bon père de famille, et se conformer à tous règlements qui s'appliquent à l'ensemble immobilier dans lequel il exerce et dont il reconnaît avoir eu connaissance.

LE LOCATAIRE fera son affaire de l'élimination des déchets liés à son activité

LE LOCATAIRE s'engage à ne pas charger les planchers d'un poids supérieur à celui qu'ils peuvent supporter et en cas de doute de s'assurer de ce poids auprès d'un architecte.

LE LOCATAIRE devra satisfaire à toutes les charges de ville, de police, réglementation sanitaire, voirie, salubrité, hygiène, ainsi qu'à toutes celles pouvant résulter des plans d'aménagement de la ville, et autres charges, dont les locataires sont ordinairement tenus, de manière à ce que le BAILLEUR ne puisse aucunement être inquiété ni recherché à ce sujet.

LE LOCATAIRE fera son affaire personnelle pour toutes réclamations ou contestations qui pourraient survenir du fait de son activité dans les biens loués, de façon à ce que le BAILLEUR ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet.

LE LOCATAIRE s'engage à maintenir les biens loués en état permanent d'exploitation effective et normale.

LE LOCATAIRE souffrira tous travaux quelconques qui seraient exécutés dans les biens loués ou dans l'immeuble dont ils dépendent. Il ne pourra prétendre à cette occasion à aucune indemnité ni réduction de loyer, quand bien même la durée des travaux excéderait vingt et un jours.

3. AMÉNAGEMENTS-TRAVAUX

LE LOCATAIRE ne pourra effectuer aucuns travaux de transformation, changement de distribution sans accord préalable et écrit du BAILLEUR.

En cas d'autorisation du BAILLEUR pour effectuer de tels travaux, LE LOCATAIRE devra les effectuer à ses risques et périls sans que LE BAILLEUR puisse être ni inquiété ni recherché à ce sujet. Si ces travaux affectent le gros œuvre, ils devront être exécutés sous la surveillance d'un architecte dont les honoraires seront à la charge du LOCATAIRE, qui devra souscrire une assurance dommages-ouvrage.

Tout embellissement, amélioration et installation faits par LE LOCATAIRE dans les lieux loués resteront à la fin du présent bail la propriété du BAILLEUR sans indemnité et devront être remis en bon état d'entretien en fin de jouissance.

LE BAILLEUR a la faculté d'exiger à tout moment, aux frais du LOCATAIRE, à l'exception des travaux qu'il aurait autorisés sans réserve, la remise immédiate des lieux en l'état lorsque les transformations mettent en péril le bon fonctionnement des équipements ou la sécurité du local ou de l'immeuble en général.

LE LOCATAIRE devra déposer à ses frais tous coffrages, équipements, installations, décoration qu'il aurait effectués dont l'enlèvement serait nécessaire notamment pour la recherche et la réparation de fuites de toute nature, de fissures dans les conduits de fumée ou de ventilation.

4. PUBLICITÉ

LE LOCATAIRE aura le droit d'installer, dans l'emprise de sa façade commerciale, toute publicité extérieure indiquant sa dénomination et sa fonction, à condition qu'elle respecte les règlements administratifs en vigueur qui s'appliquent à l'ensemble immobilier dans lequel il exerce et notamment le règlement de copropriété dont il reconnaît avoir eu connaissance. Il s'engage à acquitter toutes taxes pouvant être dues à ce sujet.

Il devra en faire la déclaration préalable au syndic de la copropriété.

L'installation sera faite aux frais du LOCATAIRE. Il devra l'entretenir constamment en parfait état et sera seul responsable des accidents que sa pose ou son existence pourrait occasionner. En cas de restitution des biens, LE LOCATAIRE devra faire disparaître toute trace de scellement après enlèvement desdites enseignes ou publicités.

5. ASSURANCES

LE BAILLEUR, directement, fera garantir les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile qu'il peut encourir en sa qualité de propriétaire.

LE BAILLEUR assurera la totalité de l'ensemble immobilier en valeur de construction à neuf, contre les risques d'incendie, d'explosion, tempête, grêle, neige sur les toitures, ouragan, cyclone, dégâts des eaux, chutes d'appareils de navigation aérienne, choc de véhicules terrestres à moteur, dommages électriques, bris de glaces, grèves, émeutes et mouvements populaires, attentats, catastrophes naturelles et autres événements naturels hors catastrophes naturelles, auprès d'une ou plusieurs compagnies notoirement solvables et maintiendra cette assurance pendant toute la durée du bail.

LE BAILLEUR et ses assureurs renoncent à tous recours contre le LOCATAIRE et ses assureurs pour les dommages directs et indirects consécutifs à leur survenance des risques énoncés ci-dessus.

LE LOCATAIRE devra assurer et maintenir assurés, auprès d'une compagnie notoirement solvable, les biens loués, les aménagements, les objets mobiliers, matériel et marchandises contre l'incendie, les risques locatifs, les risques professionnels, le recours des voisins et des tiers, les dégâts des eaux, la recherche de fuites, les explosions, les bris de glace, le vandalisme, tous dommages matériels et immatériels et généralement tous les autres risques.

Si l'activité exercée par LE LOCATAIRE entraîne pour LE BAILLEUR, directement ou indirectement, des surprimes d'assurances, LE LOCATAIRE sera tenu tout à la fois d'indemniser LE BAILLEUR du montant de la surprime par lui payée et, en outre, de le garantir contre toutes réclamations. Il devra justifier de tout à chaque réquisition du BAILLEUR.

LE LOCATAIRE s'engage, en cas de sinistre quelconque, à n'exercer aucun recours en garantie contre LE BAILLEUR.

En cas de sinistre, quelle qu'en soit la cause, les sommes qui seront dues au LOCATAIRE par la ou les compagnies ou sociétés d'assurances, formeront, en lieu et place des objets mobiliers et du matériel, jusqu'au remplacement et au rétablissement de ceux-ci, la garantie du BAILLEUR.

LE LOCATAIRE devra maintenir et renouveler ses assurances pendant toute la durée du bail, acquitter régulièrement les primes et cotisations et justifier du tout à toute réquisition du BAILLEUR et au moins annuellement, à la date anniversaire du bail, sans qu'il lui en soit fait la demande.

6. VISITE DES LIEUX

LE LOCATAIRE devra laisser, le BAILLEUR, son mandataire, son architecte, tous entrepreneurs et ouvriers, et toutes personnes autorisées par lui, pénétrer dans les lieux loués, pour constater leur état quand LE BAILLEUR le jugera utile mais après avoir, au préalable, averti le locataire.

En cas de mise en vente, le LOCATAIRE devra laisser visiter les biens loués les jours ouvrables de 9H00 à 12H00 et de 14H00 à 17H30, sous réserve d'être prévenu comme précisé ci-après.

De même, il devra laisser visiter les biens loués suivant les mêmes modalités par LE

BAILLEUR ou d'éventuels candidats locataires dès la délivrance du congé donné par l'une ou l'autre des parties, pendant une période de six mois précédant la date effective de son départ. Ces visites ne pourront avoir lieu qu'après un préavis de 48 heures de la part du BAILLEUR.

Dans tous les cas, LE LOCATAIRE souffrira l'apposition d'écriteaux ou d'affiches annonçant la vente ou la location.

7. SOUS-LOCATION

En application de l'Article L 145-31 du code du Commerce, le LOCATAIRE s'interdit toute sous-location totale ou partielle des locaux faisant l'objet du présent bail, les prêter même à titre gratuit, les mettre à disposition, en tant que locaux équipés, sans l'accord écrit du BAILLEUR.

8. FIN DU BAIL PAR CAS FORTUIT

Si par cas fortuit ou force majeure, les biens loués venaient à être détruits en totalité, le présent bail sera résilié de plein droit, sans indemnité de la part du bailleur et sans préjudice du recours que ce dernier aurait à l'encontre du LOCATAIRE si la destruction lui était imputable

9. ETAT DES LIEUX

Lors de la prise de possession des locaux et lors de leur restitution, un état des lieux sera établi contradictoirement et amiablement par les parties ou par un tiers mandaté par elles.

10. DIAGNOSTICS IMMOBILIERS

Le Diagnostic de performance énergétique

Le diagnostic de performance énergétique prévu à l'article L. 134-1 du code de la construction et de l'habitation a été effectué par la Société **DEFIM**.

Règlementation AMIANTE

L'immeuble objet des présentes, ayant fait l'objet d'un permis de construire, délivré avant le 1^{er} Juillet 1997, il est concerné par l'application des articles L. 1334 13 et R. 1334-29-7 du code de la santé publique. Le diagnostic pour les parties communes a été réalisé par la Société DIATEK en date du 14/09/2005 et pour les parties privatives par la société DEFIM en date du 21/03/2017. Les rapports sont annexés aux présentes.

11. ETAT DES SERVITUDES RISQUES ET D'INFORMATION SUR LES SOLS

Etant ici rappelé que, conformément à l'article L. 125-5 du code de l'environnement, l'ACQUEREUR est informé si le bien immobilier est situé dans des zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles ou miniers, prescrit ou approuvé, ou dans des zones de sismicité définies par décret en Conseil d'Etat, et de l'existence des risques visés par ces plans ou ce décret.

Cet état des risques est fondé sur les informations mises à disposition par le Préfet.

a) Plan de prévention des risques naturels

L'IMMEUBLE objet des présentes, est situé dans une commune faisant l'objet d'un plan de prévention des risques naturels prescrit et approuvé.

Les risques pris en compte sont : Inondation par débordement, submersion marine et chutes de blocs.

b) Plan de prévention des risques technologiques

La commune n'est pas située dans le périmètre d'un plan de prévention des risques technologiques.

c) Plan de prévention des risques miniers

La commune n'est pas située dans le périmètre d'un plan de prévention des risques miniers.

d) Plan zonage réglementaire pour la prise en compte de la sismicité

En application des articles R 563-4 et R 125-23 du code de l'environnement modifiés par les décrets n°2010-1254 et 2010-1255, l'ACQUEREUR reconnaît avoir été informé que la commune est située dans une zone de sismicité de niveau 2.

Un état des servitudes risques et d'information sur les sols datant de moins de six mois ainsi que les représentations cartographiques sont annexés aux présentes en application de l'article L 125-5-1 du code de l'environnement.

L'ACQUEREUR prend acte de cette information, déclarant en faire son affaire personnelle sans recours contre quiconque.

Radon

L'immeuble se trouve dans une zone à potentiel Radon de catégorie 3. Le radon est un gaz radioactif d'origine naturelle issu de la désintégration de l'uranium et du radium présents dans le sol et les roches, qui peut s'accumuler dans les espaces clos.

Le radon représente le tiers de l'exposition moyenne de la population française aux rayonnements ionisants. Le radon est classé comme cancérigène. L'activité volumique du radon (ou concentration de radon) à l'intérieur des habitations s'exprime à Becquerel par mètre cube (Bq/m³).

La cartographie établie par l'IRSN est demeurée, ci-jointe et annexée après mention.

LE BAILLEUR déclare qu'à sa connaissance, l'immeuble, objet des présentes, n'a subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles, visés à l'article L. 125-2, ou technologiques, visés à l'article L. 128-2 du code des assurances.

RESILIATION-CONGE

Le LOCATAIRE pourra notifier au BAILLEUR son intention de mettre fin au contrat à la fin de chaque année, à la date anniversaire du bail sous réserve de respecter un préavis de six mois.

Toutefois, il est convenu et accepté par les deux parties, que le locataire ne pourra pas donner congé avant le terme de la sixième année soit le 31 DECEMBRE 2027 avec au préalable un préavis de 6 mois.

Les notifications correspondantes devront être effectuées par lettre recommandée avec avis de réception ou signifiées par acte d'huissier de justice.

Au terme du présent bail, chacune des parties pourra, sous réserve de respecter un préavis de six mois, demander la résiliation du bail par lettre recommandée avec avis de réception ou la signifier par acte d'huissier de justice.

Aux termes du bail et sans dénonciation préalable du bail, dans des conditions énoncées ci-dessus, il se poursuivra par tacite reconduction pour la même durée.

CLAUSE RESOLUTOIRE

Il est ici expressément stipulé qu'à défaut de paiement à son échéance d'un seul terme de loyer, charges, taxes et accessoires ou en cas d'inexécution de l'une ou plusieurs des conditions du présent bail, ainsi que des obligations imposées par la loi et les règlements, il sera, si bon semble au BAILLEUR, résolu de plein droit et sans aucune formalité judiciaire, un mois après un simple commandement de payer ou une sommation d'exécuter les conditions en souffrance restées sans effets, et contenant déclaration par LE BAILLEUR de son intention d'user du bénéfice de la présente clause ; que l'offre ou l'exécution ultérieures ne pourront arrêter l'effet de la présente clause.

Si malgré ce qui précède, il est nécessaire de recourir à l'expulsion du LOCATAIRE ou de son cessionnaire, il suffira pour le contraindre, d'une simple ordonnance de référé rendue par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance du lieu de la situation de l'immeuble.

CLAUSE PENALE

A défaut du paiement du loyer, charges, taxes et accessoires dus à chaque terme en vertu du présent bail, les sommes dues seront majorées, à titre d'indemnités forfaitaires, et indépendamment de tous frais et honoraires exposés par LE BAILLEUR, ou son mandataire, pour le recouvrement des sommes exigibles, de TROIS pour cent et d'un intérêt de retard calculé au taux légal en matière civile.

En cas de résolution ou de résiliation judiciaire du présent bail, du fait ou à la demande du LOCATAIRE, le montant total des loyers, charges, taxes et accessoires versés ou exigibles d'avance, le dépôt de garantie, même si une partie n'en a pas été versée, resteront acquis au BAILLEUR à titre d'indemnité forfaitaire, et ce sans préjudice de tous autres indemnités ou dommages intérêts que serait fondé à lui réclamer LE BAILLEUR.

L'indemnité d'occupation due par le LOCATAIRE en cas de non délaissement des lieux après résolution ou résiliation judiciaire, ou expiration du bail sans droit au renouvellement sera établie sur la base journalière d'un pour cent du dernier loyer annuel, et sans préjudice de tous autres indemnités ou dommages-intérêts que serait fondé à lui réclamer LE BAILLEUR.

OPTION T.V.A.

Les parties déclarent ne pas soumettre la présente location au régime de la T.V.A.

DEPOT DE GARANTIE

Aucun dépôt de garantie ne sera versé à la conclusion du présent BAIL.

DROIT DE PREFERENCE

Il est ici précisé qu'en cas de mise en vente des locaux objet de la présente location par le BAILLEUR, ce dernier s'engage à prévenir en priorité, le locataire et lui donner la préférence pour l'acquisition dans les conditions de formes suivantes :

Le BAILLEUR devra en informer LE LOCATAIRE, par lettre recommandée avec avis de réception, adressée à son siège. Cette lettre contiendra, à peine de nullité, le prix proposé, son mode de paiement et les conditions de la vente.

La date de cet avis fixera le point de départ d'un délai de trente jours francs, durant lequel le LOCATAIRE pourra user de son droit de préférence.

A cet effet, il notifiera son accord au BAILLEUR, par lettre recommandée avec avis de réception.

Passé ce délai et sans manifestation de volonté de sa part, LE LOCATAIRE sera déchu de son droit.

Les parties conviennent que :

1) Ce droit de préférence ne jouera qu'en cas de vente ou de toute autre mutation à un tiers sans lien de parenté.

2) En cas de mutation à titre gratuit, pour quelque cause et forme que ce soient, les héritiers, ayants droit ou ayants cause du BAILLEUR devront respecter ce pacte de préférence.

3) Ce droit de préférence est strictement personnel au LOCATAIRE et il ne pourra être cédé ou transmis sous quelque forme et à qui que ce soit.

Le droit de préférence est consenti pour une durée illimitée.

SOLIDARITÉ - INDIVISIBILITÉ

Les obligations résultant du présent bail pour LE LOCATAIRE constitueront pour tous ses ayants droit et pour toutes personnes tenues au paiement et à l'exécution, une charge solidaire et indivisible.

INFORMATIQUE ET LIBERTÉS

Les informations recueillies par le mandataire dans le cadre du présent contrat font l'objet d'un traitement informatique nécessaire à l'exécution des missions confiées au mandataire par le présent contrat. Conformément à la loi informatique et libertés du 6 janvier 1978 modifiée, les parties bénéficient d'un droit d'accès, de rectification et de suppression des informations qui les concernent. Pour exercer ces droits, les parties peuvent s'adresser à l'agence, aux coordonnées ci-dessus.

ENREGISTREMENT

En outre, les parties requièrent l'enregistrement du présent bail.

DOMICILE ET FRAIS

Pour l'exécution des présentes et notamment la réception de tous actes extra-judiciaires ou de poursuites, les parties font élection de domicile, en leurs sièges sociaux respectifs, étant rappelé le BAILLEUR a confié la conclusion et la rédaction du Bail, objet de la présente location à l'Agence LE FRANC sise 32 rue Albert Mahieu - 50100 CHERBOURG EN COTENTIN dont les honoraires de négociation sont pour un montant de **5.180 € hors taxes soit 6.216 € T.T.C et de rédaction pour un montant de 1.000 € hors taxes soit 1.200 € T.T.C** sont à la charge de la COMMUNAUTE d'AGGLOMERATION DU COTENTIN.

Tous les litiges auxquels le présent contrat pourrait donner lieu, concernant tant sa validité, son interprétation, son exécution, sa résiliation, leurs conséquences et leurs suites seront soumis à la compétence exclusive des tribunaux du ressort de la situation de l'immeuble.

De convention expresse entre les parties, le présent contrat est régi et soumis au droit français.

Mots rayés nuls./.

Lignes rayées nulles./.

Reports en marge approuvés./.

FAIT ET SIGNE EN **TROIS** EXEMPLAIRES, A CHERBOURG, le

Pour la SCI « LES ORCHIDEES »

Bailleur

Monsieur Pascal GIFFARD

Gérant

Pour la CAC

Locataire