

Publié le 28/12/2023



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

Délégation faite au Président

Réf. : P481_2023

Date : 27/12/2023

OBJET : Prise à bail des locaux situés dans le Centre d'Affaires de l'Atlantique - 1er étage du bâtiment F et parkings privés

Exposé

Dans le cadre de la recherche de nouveaux locaux pour ses bureaux, la Communauté d'Agglomération du Cotentin a l'opportunité de prendre à bail des espaces situés au 1^{er} étage du bâtiment F 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 bureaux et pièces annexes formant le lot n° 9 de la copropriété pour une surface de 293 m² ainsi que 3 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 AUCHAGOR représentée par Monsieur Daniel HOCHET 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.

La prise de possession des locaux sera effective au 1^{er} janvier 2024.

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°DEL2023_082 du 29 juin 2023 portant délégation de pouvoir du Conseil au Bureau et au Président de la Communauté d'Agglomération du Cotentin - Modification n°6,

Vu le Code civil,

Vu l'avis du Domaine sur la valeur locative en date du 27 septembre 2023,

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

Décide

- **De prendre à bail** à compter du 1^{er} janvier 2024 les locaux à usage de bureaux d'une surface totale de 293 m² formant le lot numéro 9 de l'ensemble immobilier en copropriété dénommé « Centre d'affaires de l'Atlantique » ainsi que les 3 places de parkings formant les lots numéros 19, 20, 28 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** 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) 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



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

Envoyé en préfecture le 28/12/2023
Reçu en préfecture le 28/12/2023
Publié le
ID : 050-200067205-20231228-P481_2023-AR



BAIL DE DROIT COMMUN

ENTRE LES SOUSSIGNES :

La Société « AUCHAGOR », Société Civile, au capital de 1.000 €uros, dont le siège social est situé 14 Rue Camille Pelletan à CHERBOURG en COTENTIN (50130), et immatriculée au registre du Commerce et des Sociétés de CHERBOURG sous le numéro SIREN 480 012 285,

Représentée par Monsieur Daniel HOCHET, Georges, Auguste, né le 7 Août 1947, demeurant à CHERBOURG en COTENTIN (50130), 14 Rue Camille Pelletan, agissant aux présentes, en sa qualité de Gérant, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes,

D'UNE PART

Ci-après dénommé "**LE BAILLEUR**"

Et,

La Communauté d'Agglomération du Cotentin, dont le siège est situé à CHERBOURG en COTENTIN (50102), Centre d'Affaire de l'Atlantique, Boulevard Félix Amiot,

Représentée par Monsieur Frédéric LEQUILBEC, Conseiller délégué agissant aux présentes en vertu de la décision du Président, par arrêté de délégation n° 123 2021, en date du 31 Juin 2021

D'AUTRE PART

Ci-après dénommé "**LE LOCATAIRE**"

IL A ETE FAIT ET CONVENU CE QUI SUIT :

Par les présentes, la Société « AUCHAGOR », donne à bail, à la « **Communauté d'Agglomération su COTENTIN** », qui accepte, 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 (50100)

« CENTRE D'AFFAIRES DE L'ATLANTIQUE »

Bâtiment SEPFA

Impasse Piédagnel, à l'angle de la Rue de Tourville

Dans un immeuble en copropriété, à usage d'activités de service, cadastré section AB n°132 et 164 pour une contenance totale de 13a 66ca, les lots suivants :

- Locaux d'une superficie d'environ 293 m², situés côté Est de l'immeuble, au 1^{er} étage, s'accédant par le Hall d'entrée commun au Rez-de-chaussée, et le palier du 1^{er} étage, formant le Lot n° 9 de la copropriété, et représentant les 160/1.000èmes des parties communes générales de l'immeuble.

Il existe également un escalier de secours, côté EST, avec sortie sur l'Impasse Piédagnel.

- **Trois emplacements de stationnement, situés le long de la voie d'accès, à proximité immédiate de l'entrée des locaux**
Formant les lots n° 19, 20 et 28 de la copropriété, et représentant les 3 / 1.000èmes des parties communes générales.

Ci-après désignées, ensemble,
Les « Locaux »

Les Locaux loués faisant partie d'un ensemble immobilier en copropriété, le LOCATAIRE s'engage à respecter les termes et conditions du règlement y afférant. A cet effet, un exemplaire du règlement de copropriété et de ses modificatifs, est annexé aux présentes.

Il est précisé que la superficie indiquée est donnée à titre indicatif et sans aucune garantie de mesurage. Ainsi, toute différence entre la surface indiquée ci-dessus et les dimensions réelles des locaux ne saurait justifier ni réduction, ni augmentation de loyer.

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 **Locaux** forment un tout matériellement et juridiquement indivisible.

DUREE DU BAIL

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de **DIX ANNEES (10 années)** entières et consécutives commençant à courir le **1^{er} Janvier 2024**, pour se terminer le **31 Décembre 2033**.

Il se poursuivra jusqu'à cette date, sauf résiliation par l'une ou l'autre des parties, selon les modalités définies aux dispositions générales.

DESTINATION DES LIEUX

Les locaux présentement loués sont destinés exclusivement à usage de **BUREAUX, pour les services de la Communauté d'Agglomération 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 SIX CENT SOIXANTE SIX EUROS ET TRENTE SEPT CENTIMES (3.666,37 euros)**, payable par trimestre et d'avance, après facturation, soit la somme de **DIX MILLE NEUF CENT QUATRE VINGT DIX NEUF EUROS ET ONZE CENTIMES (10.999,12 euros)**, au plus tard le 5 des mois de Janvier, Avril, Juillet et Octobre de chaque année.

Le montant du loyer annuel initial est donc de **QUARANTE TROIS MILLE NEUF CENT QUATRE VINGT SEIZE EUROS ET QUARANTE CINQ CENTIMES (43.996,45 euros)**.

Le loyer ne sera pas assujetti à la TVA, comme indiqué ci-après, au paragraphe TVA.

En sus du loyer, et en même temps que lui, le preneur acquittera les charges ainsi qu'il est stipulé ci-dessus sous le titre "Impôts - Charges et Taxes"

INDEXATION DU LOYER

Le loyer ci-dessus fixé sera soumis, outre les révisions légales évoquées au paragraphe précédent, 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 **1^{er} Trimestre 2023 soit : 128,59**

La première indexation interviendra le **1^{er} Janvier 2025**, 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 le 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 devra justifier de leur paiement au **BAILLEUR** à toute réquisition et notamment, à l'expiration du bail, dans la limite des trois (3) dernières années, avant tout enlèvement des objets mobiliers, matériel et marchandises.

La taxe foncière restera à la charge du BAILLEUR.

En outre, la Communauté d'Agglomération du Cotentin, LOCATAIRE, étant exonérée 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 BAILLEUR, auprès du Maire de CHERBOURG en COTENTIN, dès maintenant, pour l'informer de la prise à bail des locaux du présent bail, à compter du 1^{er} Janvier 2024 et lui demander d'informer le service des impôts de la demande d'exonération de ladite taxe.

En cas de non-respect de cet engagement, le LOCATAIRE serait redevable de la taxe d'ordures ménagères.

Le LOCATAIRE règlera au BAILLEUR en même temps que le loyer une provision mensuelle pour les charges locatives relatives à la copropriété, pour les lots loués, d'un montant actuel de CENT CINQUANTE EUROS (150 euros).

L'état récapitulatif annuel des charges et taxes 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.

Si, en fin d'année, les provisions versées se révèlent inférieures aux charges réelles, le **LOCATAIRE** s'engage à rembourser, sur premier appel du **BAILLEUR**, toutes les sommes qui seront nécessaires pour compenser le montant total des charges réelles et la provision sera réajustée en conséquence.

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.

Etant précisé que le **BAILLEUR** aura le droit à toute époque de faire visiter par son architecte ou son gérant les locaux loués afin de s'assurer que ceux-ci sont entretenus par le **LOCATAIRE** en conformité des stipulations ci-dessus. Il pourra faire intervenir à tout moment, un huissier pour faire un état des lieux.

- 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** fera son affaire personnelle de la garde et de la surveillance des locaux.

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** veillera à ne rien faire qui puisse apporter un trouble de jouissance aux voisins et à n'exercer aucune activité contraire aux bonnes mœurs.

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 aucun 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.

Le **LOCATAIRE** supportera tous les travaux liés à son activité, qui pourraient être nécessaires pour mettre le local loué et les équipements ou installations compris dans la location, en conformité avec la réglementation existante (lois décrets, arrêtés, etc), y compris tous travaux de mise aux normes PMR, qui devraient être effectués à l'intérieur du local loué, en excluant expressément les parties communes.

4. PUBLICITÉ

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

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 à propos.

En cas de mise en vente, le **LOCATAIRE** devra laisser visiter les biens loués les jours ouvrables de 8H30 à 12H00 et de 13H30 à 17H30, sous réserve de prévenir le locataire au moins 48h à l'avance, et fournir à la première demande du Bailleur toutes les justifications qui pourraient lui être demandées de la bonne exécution du bail.

De même, il devra laisser visiter les biens loués suivant les mêmes modalités par LE **BAILLEUR** ou d'éventuels locataires dès la délivrance du congé donné par l'un ou l'autre, pendant une période de six mois précédant la date effective de son départ. Ces visites ne pourront avoir lieu qu'aux heures ouvrables après préavis de 24 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

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**.

Toute infraction pourra entraîner la résiliation immédiate des présentes, ainsi que tous les dommages et intérêts si bon semble au **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.

Si l'état des lieux ne peut être établi dans les conditions ci-dessus invoquées, il sera établi par un huissier de justice, sur l'initiative de la partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre LE **BAILLEUR** et LE **LOCATAIRE**.

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 est fourni au **LOCATAIRE**. Etant ici précisé que le **BAILLEUR** n'ayant pas la possibilité de fournir au diagnostiqueur les factures des trois dernières années, de l'ancien locataire, le DPE est vierge. Il est annexé aux présentes et a été réalisé par la Société EXIM.

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

Un diagnostic a été effectué par la Société EXIM. Une copie du rapport est annexée aux présentes.

11. ETAT DES RISQUES ET POLLUTION DES 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

Les **LOCAUX** 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.

e) 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.

Zone de bruit - Plan d'exposition au bruit des aérodromes

L'immeuble ne se trouve pas dans une zone de bruit définie par un plan d'exposition au bruit des aérodromes, prévu par l'article L 112-6 du Code de l'urbanisme.

Consultation des bases de données environnementales

Diverses bases de données environnementales ont été consultées, afin de déterminer si la Commune de CHERBOURG en COTENTIN est concernée.

1°) BASIAS (Base des anciens sites industriels et activités de services)

Il résulte de ladite base de données que la Commune de CHERBOURG en COTENTIN est concernée par des sites industriels en activité.

2°) BASOL (Base de données sur les sites et sols pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif)

Il résulte de ladite base de donnée qu'il existe des sites concernés sur la Commune de CHERBOURG en COTENTIN

3°) Base de données des installations classées

Il résulte de ladite base de données qu'il existe des établissements soumis à la réglementation des installations classées sur la Commune de CHERBOURG en COTENTIN.

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.

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

Il est ici précisé, qu'en accord entre les parties, le présent bail est consenti et accepté pour une période de DIX ans (10) dont SIX ans (6) ferme.

Ensuite le LOCATAIRE pourra notifier au BAILLEUR son intention de mettre fin au contrat à la fin de chaque année, mais seulement à compter de la fin de la sixième année, à la date anniversaire du bail sous réserve de respecter un préavis de six 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.

AUTORISATIONS ADMINISTRATIVES

Le LOCATAIRE fera son affaire personnelle, sans recours contre qui que ce soit et notamment contre l'Agence LE FRANC, de toutes les autorisations administratives ou autres concernant l'exploitation de son commerce ou de son activité.

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 TVA.

DEPOT DE GARANTIE

Aucun dépôt de garantie ne sera réclaté au locataire pour la présente location, et ce en accord avec le **BAILLEUR**.

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, à l'exclusion de toute autre mutation, et notamment d'échange ou d'apport en société.

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 ne requièrent pas l'enregistrement du présent bail.

FRAIS

Tous les frais, droits et honoraires de négociation et de rédaction du présent bail dus à l'Agence LE FRANC, 32 Rue Albert Mahieu à CHERBOURG, mandataire du **BAILLEUR**, soit :

- La somme Hors taxes de **CINQ MILLE CENT QUATRE VINGT €UROS (5.180 €uros HT)**, augmentée de la TVA, au taux actuel de 20 %, soit la somme de **SIX MILLE DEUX CENT SEIZE €UROS (6.216 €uros TTC)**

- La somme Hors taxes de **MILLE €UROS (1.000 €uros HT)**, augmentée de la TVA, au taux actuel de 20 %, soit la somme de **MILLE DEUX CENT €UROS (1.200 €uros TTC)** seront supportés par **La Communauté d'Agglomération du Cotentin**, qui s'y oblige, et seront payables à la signature du présent bail.

DOMICILE

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.

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.

SIGNATURE ELECTRONIQUE

« Les parties déclarent qu'elles valideront la signature de ce document via un procédé de signature électronique, certifié Eidas ».

Société « AUCHAGOR »
Représentée par Monsieur HOCHET
Bailleur

Communauté d'Agglomération du COTENTIN
Représentée par Monsieur LEQUILBEC
Locataire