

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 18/09/2017

Notification : 18/09/2017

Pour l'"autorité Compétente"  
par délégation

**Procès-verbal constatant la mise à disposition  
De la Zone Artisanale du Bois Nicolas  
à la communauté de Communes FALAISES DU TALOU**

Entre

La commune de PETIT-CAUX, représentée par Monsieur Patrick MARTIN, Maire, habilité à cet effet par une délibération du conseil municipal du **04 Avril 2017**,

Et

La Communauté de Communes Falaises du Talou, représentée par Monsieur Gérard PICARD, Président, habilité à cet effet par une délibération du conseil communautaire du **13 Avril 2017**,

**Préambule**

Dans le cadre de la compétence obligatoire « Développement économique : Immobilier, foncier et animation du tissu économique », la communauté de Communes FALAISES DU TALOU, a défini d'intérêt communautaire :

- « Création, aménagement, entretien et gestion des zones d'activités – industrielles, commerciales, tertiaires, artisanales, touristiques, portuaires et aéroportuaires ».

En application de l'article L 5211-5 renvoyant aux dispositions des trois premiers alinéas de l'article L 1321-1, des deux premiers alinéas de l'article L 1321-2 et aux articles L 1321-3, L 1321-4, L 1321-5 du code général des collectivités territoriales, la mise à disposition constitue le régime de droit commun applicable aux transferts de biens et équipements nécessaires à l'exercice d'une compétence transférée, dans le cadre de l'intercommunalité.

La communauté de Communes FALAISES DU TALOU se substitue de plein droit, à la date du transfert de la compétence pour cette action « Création, aménagement, entretien et gestion des zones d'activités – industrielles, commerciales, tertiaires, artisanales, touristiques, portuaires et aéroportuaires ».

Conformément aux dispositions des articles L 1321-1 et suivants du code général des collectivités territoriales, le présent procès-verbal, établi entre la commune de PETIT CAUX et la communauté de Communes Falaises du Talou, a pour objet de préciser les modalités de mise à disposition des biens concernés.

Ceci ayant été exposé, il est convenu ce qui suit :

**Article 1<sup>er</sup> - Objet**

Par le présent procès-verbal, la commune de PETIT CAUX met à la disposition de la Communauté de Communes FALAISES DU TALOU, qui l'accepte, les biens correspondants au montant cité à l'article 2.

Cette mise à disposition est consentie dans les conditions précisées dans les articles ci-après.

**Article 2 - Consistance des biens**

Les biens objets de la présente mise à disposition se composent de :

1° - **344 259,02 €** inscrits à l'état de l'actif de la commune de PETIT-CAUX sous les numéros d'inventaire répertoriés ci-dessous.



2° - **5 019,30 €** inscrits à l'état de l'actif de la commune de PETIT-CAUX sous les numéros d'inventaire répertoriés ci-dessous et correspondant à la mise à disposition de 4 563m<sup>2</sup> de voirie, (conformément au plan joint) au prix de **1,10 €**, correspondant au prix retenu dans le rapport de la Commission Locale d'Evaluation des Charges Transférée du 12 juillet 2017.

3° - **1591,74 €** inscrits à l'état de l'actif de la commune de PETIT-CAUX sous les numéros d'inventaire répertoriés ci-dessous et correspondant à la mise à disposition de deux parcelles, ZB 180 de 1 141m<sup>2</sup> et ZB 179 de 1 220m<sup>2</sup>, louées à la Société SPIE NUCLEAIRE (bail joint en annexe), montant du loyer annuel versé par la société : **8 196,00 €**

4° - Dix points lumineux de l'éclairage public situés le long de la voirie (voir plan joint)

La commune de PETIT-CAUX déclare être le valable propriétaire du bien, objet de la présente mise à disposition.

**Article 3 - Modalités de la mise à disposition**

Conformément à l'article L 1321-2 du code général des collectivités territoriales, la présente mise à disposition est consentie à titre gratuit.

La communauté de Communes FALAISES DU TALOU, bénéficiaire de la présente mise à disposition, assume à compter de ce transfert, l'ensemble des droits et obligations du propriétaire. Elle possède tous pouvoirs de gestion. Elle assure l'entretien du bien remis. Elle agit en justice en lieu et place du propriétaire.

La communauté de Communes FALAISES DU TALOU, peut procéder à tous les travaux de réfection propre à assurer le maintien de l'affectation du bien. Toute modification des équipements mis à disposition s'effectuera en concertation avec la commune de PETIT-CAUX.

**Article 4 - Contrats en cours**

La communauté de Communes FALAISES DU TALOU se substitue dans les droits et obligations de la commune de PETIT-CAUX en ce qui concerne l'ensemble des contrats en cours relatifs au bien mis à disposition. La commune de PETIT-CAUX constate la substitution et la notifie à ses cocontractants. Un double de cette notification est adressé à la communauté de Communes FALAISES DU TALOU.

**Article 5 - Désaffectation des biens**

Conformément aux dispositions de l'article L 1321-3 du code général des collectivités territoriales, en cas de désaffectation totale ou partielle des biens, la commune de PETIT CAUX recouvrera l'ensemble de ses droits et obligations sur le bien affecté.

**Article 6 - Comptabilisation du transfert**

La présente mise à disposition sera constatée, au niveau comptable par opérations d'ordre non budgétaire.

Fait en trois exemplaires, à PETIT-CAUX, le 12.09.2017

Pour la communauté de Communes FALAISES DU TALOU, le Président,

Pour la commune de PETIT-CAUX, le Maire,





2° - **5 019,30 €** inscrits à l'état de l'actif de la commune de PETIT-CAUX sous les numéros d'inventaire répertoriés ci-dessous et correspondant à la mise à disposition de 4 563m<sup>2</sup> de voirie, (conformément au plan joint) au prix de **1,10 €**, correspondant au prix retenu dans le rapport de la Commission Locale d'Evaluation des Charges Transférée du 12 juillet 2017.

3° - **1591,74 €** inscrits à l'état de l'actif de la commune de PETIT-CAUX sous les numéros d'inventaire répertoriés ci-dessous et correspondant à la mise à disposition de deux parcelles, ZB 180 de 1 141m<sup>2</sup> et ZB 179 de 1 220m<sup>2</sup>, louées à la Société SPIE NUCLEAIRE (bail joint en annexe), montant du loyer annuel versé par la société : **8 196,00 €**

4° - Dix points lumineux de l'éclairage public situés le long de la voirie (voir plan joint)

La commune de PETIT-CAUX déclare être le valable propriétaire du bien, objet de la présente mise à disposition.

### Article 3 - Modalités de la mise à disposition

Conformément à l'article L 1321-2 du code général des collectivités territoriales, la présente mise à disposition est consentie à titre gratuit.

La communauté de Communes FALAISES DU TALOU, bénéficiaire de la présente mise à disposition, assume à compter de ce transfert, l'ensemble des droits et obligations du propriétaire. Elle possède tous pouvoirs de gestion. Elle assure l'entretien du bien remis. Elle agit en justice en lieu et place du propriétaire.

La communauté de Communes FALAISES DU TALOU, peut procéder à tous les travaux de réfection propre à assurer le maintien de l'affectation du bien. Toute modification des équipements mis à disposition s'effectuera en concertation avec la commune de PETIT-CAUX.

### Article 4 - Contrats en cours

La communauté de Communes FALAISES DU TALOU se substitue dans les droits et obligations de la commune de PETIT-CAUX en ce qui concerne l'ensemble des contrats en cours relatifs au bien mis à disposition. La commune de PETIT-CAUX constate la substitution et la notifie à ses cocontractants. Un double de cette notification est adressé à la communauté de Communes FALAISES DU TALOU.

### Article 5 - Désaffectation des biens

Conformément aux dispositions de l'article L 1321-3 du code général des collectivités territoriales, en cas de désaffectation totale ou partielle des biens, la commune de PETIT CAUX recouvrera l'ensemble de ses droits et obligations sur le bien affecté.

### Article 6 - Comptabilisation du transfert

La présente mise à disposition sera constatée, au niveau comptable par opérations d'ordre non budgétaire.

Fait en trois exemplaires, à PETIT-CAUX, le 12.09.2017

Pour la communauté de Communes FALAISES DU TALOU, le Président,

Pour la commune de PETIT-CAUX, le Maire,



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

076-247600729-20170912-12092017-2-87-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 18/09/2017

Notification : 18/09/2017

Pour l'"autorité Compétente"  
par délégation



ETAT DE L'ACTIF ZA BOIS NICOLAS								
N° INVENTAIRE	ARTICLE COMPTABLE	DESIGNATION DU BIEN	DATE ACQUISITION	DUREE AMORTISSEMENT	VALEUR BRUTE	AMORTISSEMENTS AU 31/12/2016	VALEUR NETTE	
TERRAINS070	2111	ZA BOIS NICOLAS DECHETTERIE	07/02/2001	0 an(s)	4 883.75 €	0.00 €	4 883.75 €	
IMM082	21318	DECHETTERIE ST MARTIN	31/12/2005	0 an(s)	324 366.13 €	0.00 €	324 366.13 €	
14-2131/04/01	21318	AMENAGEMENT PLATEFORME POUR DECHET	27/04/2004	0 an(s)	2 293.34 €	0.00 €	2 293.34 €	
IMM082-2315-10	2152	DECHETTERIE TOUT VENANT	16/07/2010	0 an(s)	5 652.75 €	0.00 €	5 652.75 €	
MATVOIRIE2010	2152	DECHETTERIE MATERIEL VOIRIE	16/04/2010	0 an(s)	2 708.94 €	0.00 €	2 708.94 €	
MATVOIRIEST2010-2	21578	DECHETTERIE MATERIEL VOIRIE	30/07/2010	2 an(s)	2 860.68 €	2 860.68 €	0.00 €	
MATERIELDIVERSS2010-10	2188	DECHETTERIE MATERIEL	30/07/2010	10 an(s)	5 968.04 €	3 580.80 €	2 387.24 €	
VOIRIE2016-2315-15	2315	DECHETTERIE REPASSAGE RESINE THERMO BANDE STOP	04/11/2016	0 an(s)	1 966.87 €	0.00 €	1 966.87 €	
<b>TOTAUX</b>					<b>350 700.50 €</b>	<b>6 441.48 €</b>	<b>344 259.02 €</b>	





ETAT DE L'ACTIF ZA BOIS NICOLAS							
N° INVENTAIRE	ARTICLE COMPTABLE	DESIGNATION DU BIEN	DATE ACQUISITION	DUREE AMORTISSEMENT	VALEUR BRUTE	AMORTISSEMENTS AU 31/12/2016	VALEUR NETTE
VOIRIE003	2151	ZA BOIS NICOLAS		0 an(s)	5 019.30 €	0.00 €	5 019.30 €

ETAT DE L'ACTIF ZA BOIS NICOLAS							
N° INVENTAIRE	ARTICLE COMPTABLE	DESIGNATION DU BIEN	DATE ACQUISITION	DUREE AMORTISSEMENT	VALEUR BRUTE	AMORTISSEMENTS AU 31/12/2016	VALEUR NETTE
TERRAINS070	2111	ZA BOIS NICOLAS (PARCELLES LOUEES)	15/10/2002	0 an(s)	1591.74 €	0.00 €	1591.74 €











10633803  
PC/AML/

**L'AN DEUX MILLE SEIZE,  
LE VINGT DEUX JUILLET  
A ENVERMEU (Seine-Maritime), 26 Rue des Canadiens, en l'Etude,  
Maître Pascale CHEDRU, Notaire soussigné ,**

**A reçu le présent acte contenant BAIL COMMERCIAL,**

**A LA REQUETE DE :**

**- "BAILLEUR" -**

La **COMMUNE DE PETIT CAUX**, Autre collectivité territoriale, personne morale de droit public située dans le département de la Seine-Maritime, dont l'adresse est à PETIT-CAUX (76370), 3 rue du Val des Comtes, identifiée au SIREN sous le numéro 200 056 943..

**- "PRENEUR" -**

La Société dénommée **SPIE NUCLEAIRE**, Société par actions simplifiée au capital de 1.458.976,00 €, dont le siège est à CERGY PONTOISE CEDEX (95863), 10 Avenue de l'Entreprise, identifiée au SIREN sous le numéro 662 049 287 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PONTOISE.

Un extrait Kbis est demeuré annexé.

**PRESENCE - REPRESENTATION**

- La **COMMUNE DE PETIT CAUX** est représentée à l'acte par Madame Danielle LARCHEVEQUE, agissant en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés aux termes d'un arrêté rendu par Monsieur le Maire de PETIT CAUX en date du 26 avril 2016, reçue en préfecture le 2 mai 2016, demeurée jointe et annexée aux présentes après mention.

- La Société dénommée **SPIE NUCLEAIRE** est représentée à l'acte par Monsieur Jean-Marie BOULARD, Responsable Logistique Opérationnelle de ladite société, en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par Monsieur Olivier DOMERGUE, aux termes d'une procuration sous signatures privées en date à CERGY du 4 juillet 2016, demeurée jointe et annexée aux présentes après mention.

Ledit Monsieur DOMERGUE ayant agi en sa qualité de directeur général de ladite société.

Si plusieurs personnes sont comprises sous une même dénomination "Bailleur" ou "Preneur", elles agiront solidairement entre elles.

**DELIBERATION MUNICIPALE**

Le représentant de la Commune est spécialement autorisé à réaliser la présente opération pour le compte de celle-ci aux termes :

- d'une délibération motivée du Conseil de communauté en date du 26 novembre 2015 reçue par le Préfet le 2 décembre 2015, demeurée annexée.

- d'une délibération motivée du Conseil municipal de ladite Commune en date du 4 janvier 2016 reçue par la Sous-préfecture de DIEPPE le 8 janvier 2016, demeurée annexée.

Le représentant de la Commune déclare que lesdites délibérations ont été publiées sous forme d'affichage d'extraits du compte-rendu de la séance effectué dans la huitaine ainsi que l'article L 2121-25 du Code général des collectivités territoriales le prévoit.

Observation étant faite que le délai de deux mois prévu par l'article L 2131-6 du Code sus visé s'est écoulé sans que la Commune ait reçu notification d'un recours devant le Tribunal administratif par le représentant de l'Etat dans le département pour acte contraire à la légalité, ainsi que son représentant sus-nommé le déclare.

## EXPOSE

### I-Baux commerciaux initiaux :

Les parcelles louées aux termes des présentes ont antérieurement fait l'objet de baux commerciaux, savoir :

#### -Concernant la parcelle cadastrée section ZB n° 179 :

Une parcelle de terrain à prendre dans le terrain constituant la zone artisanale du Bois-Nicolas cadastrée section ZB n° 98 et 100 a fait l'objet d'un bail commercial établi aux termes d'un acte reçu par Maître Jean-François CHEVALIER notaire à ENVERMEU le 15 décembre 1995 consenti par la COMMUNAUTE DE COMMUNE DU PETIT CAUX aux droits de laquelle se trouve la COMMUNE DE PETIT CAUX au profit de la société dénommée AMEC SPIE THERMATOME aux droits de laquelle se trouve la société dénommée SPIE Nucléaire pour une durée ayant commencé à courir le 1<sup>er</sup> janvier 1996, pour se terminer le 31 décembre 2004, renouvelé jusqu'au 31 décembre 2013.

Etant ici précisé que la parcelle cadastrée section ZB n° 179 est issue de la division des parcelles cadastrées section ZB n° 98 et 100 susvisée constituant l'assise foncière de la zone artisanale du Bois-Nicolas.

#### -Concernant la parcelle cadastrée section ZB n° 180 :

Ladite parcelle a fait l'objet d'un bail commercial établi aux termes d'un acte reçu par Maître Pascale CHEDRU notaire à ENVERMEU le 27 juin 2006 consenti par la COMMUNAUTE DE COMMUNE DU PETIT CAUX aux droits de laquelle se trouve la COMMUNE DE PETIT CAUX au profit de la société dénommée AMEC SPIE THERMATOME aux droits de laquelle se trouve la société dénommée SPIE Nucléaire pour une durée ayant commencé à courir rétroactivement le 1<sup>er</sup> mars 2006, pour se terminer le 28 février 2015.

### II-Protocole d'accord :

Lesdites parcelles ayant été occupées sans que lesdits baux soient renouvelés,

Un protocole transactionnel a été conclu entre la Communauté de Commune du Petit Caux aux droits de laquelle se trouve le Commune du Petit Caux et la société SPIE Nucléaire, pour un montant de ONZE MILLE DEUX CENT CINQUANTE ET UN EUROS ET QUATRE-VINGT-NEUF CENTIMES (11.251,89 EUR) correspondant à l'occupation des parcelles pendant la période hors bail, allant du 1<sup>er</sup> janvier 2014 au 31 décembre 2015.

Les parties déclarent qu'une somme de CINQ MILLE CENT DIX-HUIT EUROS ET QUARANTE-CINQ CENTIMES (5.118,45 EUR) a été réglée sur facture en date du 22 mai 2015, mais non comprise dans le décompte annexé aux pouvoirs susvisés et approuvé par Monsieur Olivier DOMERGUE susnommé. Et qu'en conséquence le solde restant dû est de ONZE MILLE DEUX CENT CINQUANTE ET UN EUROS ET QUATRE-VINGT-NEUF CENTIMES (11.251,89 EUR).

Le BAILLEUR s'oblige à émettre un titre de recettes et le PRENEUR s'engage à régler ladite somme dans les meilleurs délais.

Une copie de la délibération motivée du Conseil de Communauté en date du 26 novembre 2015 est annexée.

**Ceci exposé, le "Bailleur" et le "Preneur" conviennent de conclure un nouveau bail ainsi qu'il suit.**



## BAIL COMMERCIAL

Le "Bailleur" confère un bail commercial, conformément aux articles L 145-1 et suivants du Code de commerce, au "Preneur" qui accepte, les locaux dont la désignation suit :

### DESIGNATION

#### Immeuble article un

A PETIT CAUX Anciennement SAINT-MARTIN-EN-CAMPAGNE (SEINE-MARITIME) Zone artisanale du bois nicolas.

Un terrain, sur lequel le preneur a édifié des constructions en vertu des autorisations ci-après visées.

Cadastré :

Section	N°	Lieudit	Surface
ZB	179	PLAINE DU CALVAIRE	00 ha 12 a 20 ca

### Lotissement

Ledit BIEN présentement loué forme le lot n°8 du lotissement dénommé "Zone artisanale du BOIS NICOLAS" créé suivant arrêté numéro 618-94-J 0001 délivré par Monsieur le Préfet de la SEINE MARITIME en date du 8 septembre 1994, publié au bureau des hypothèques de DIEPPE le 25 novembre 1994 volume 1994 P numéro 3576.

#### **Le preneur déclare avoir effectué les travaux suivants :**

##### **1° Construction d'un atelier de stockage :**

Un permis de construire a été délivré le 22 janvier 1996 par Monsieur le Maire de la Commune de SAINT MARTIN EN CAMPAGNE.

La déclaration d'ouverture de chantier a été effectuée le 11 juin 1997, avec déclaration de chantier ouvert depuis le 1<sup>er</sup> mars 1996.

La déclaration d'achèvement des travaux a été déposée en la maire de la Commune de SAINT MARTIN EN CAMPAGNE le 11 juin 1997, avec déclaration de travaux achevé au 30 mars 1997.

Le certificat de conformité a été délivré par Monsieur le Maire de la Commune de SAINT MARTIN EN CAMPAGNE en date du 13 août 1997.

Une copie de ces documents est annexée.

##### **2° Extension d'un hangar de stockage et de bureau :**

Un permis de construire a été délivré le 18 novembre 2013 par Monsieur le Maire de la Commune de SAINT MARTIN EN CAMPAGNE.

Une copie dudit document est annexée.

#### **Immeuble article deux**

A PETIT CAUX Anciennement SAINT-MARTIN-EN-CAMPAGNE (SEINE-MARITIME) Zone artisanale du Bois Nicolas.

Un terrain.

Cadastré :

Section	N°	Lieudit	Surface
ZB	180	« Plaine du Calvaire »	00 ha 11 a 41 ca

### Lotissement

Ledit BIEN présentement loué forme le lot n°9 du lotissement dénommé "Zone artisanale du BOIS NICOLAS" susvisé.

Tels que lesdits BIENS se poursuivent et comportent, figurent au plan cadastral et au plan de division dressé par Monsieur Richard DODELIN, Géomètre

EXPERT à EU, demeurés annexés, sans exception ni réserve, autres que celles pouvant être le cas échéant relatées aux présentes.

### **DUREE**

Le présent bail est conclu pour une durée de neuf années entières et consécutives ayant commencé à courir rétroactivement le 1<sup>er</sup> janvier 2016, pour se terminer le 31 décembre 2024.

Les parties sont averties que le déplaçonnement du loyer s'applique si, à la suite d'une tacite prorogation (absence de renouvellement exprès), le bail est supérieur à douze années (article L 145-34 troisième alinéa du Code de commerce).

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

### **FACULTE DE RESILIATION TRIENNALE**

Le "Bailleur" tient de l'article L 145-4 du Code de commerce la faculté de donner congé par acte extrajudiciaire à l'expiration de chaque période triennale seulement s'il entend invoquer les dispositions des articles L 145-18 (reprise pour construire ou reconstruire) L 145-21 (reprise temporaire pour surélévation de l'immeuble), L 145-23-1 (reprise des locaux accessoires d'habitation non affectés à cet usage), L 145-24 (reprise d'un terrain loué nu).

Le "Preneur" bénéficie en toute hypothèse, aux termes de cet article L 145-4, de la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale, et ce au moins six mois à l'avance.

En outre, le "Preneur" admis au bénéfice de ses droits à la retraite du régime social auquel il est affilié ou d'une pension d'invalidité attribuée dans le cadre de ce régime social, aura la faculté de donner congé à tout moment du bail, à charge de motiver celui-ci et de l'adresser six mois à l'avance (article L 145-4 quatrième alinéa du Code de commerce). Cette faculté de résiliation a été étendue à l'associé unique d'E.U.R.L. et au gérant majoritaire depuis au moins deux ans d'une S.A.R.L. titulaire du bail (article L 145-4 cinquième alinéa du Code de commerce).

Le congé peut être donné par le "Preneur" par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte extrajudiciaire, à son libre choix.

### **DROIT AU RENOUVELLEMENT**

Le " Preneur " bénéficiera du droit au renouvellement du bail à son expiration de telle sorte que le statut des baux commerciaux soit toujours applicable à cette époque.

Le " Bailleur " devra adresser au " Preneur " plus de six mois avant l'expiration du bail, exclusivement par voie d'Huissier, un congé avec offre de renouvellement.

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

A défaut de congé de la part du " Bailleur " et de demande de renouvellement de la part du " Preneur " dans les délais et formes sus-indiqués, le bail se prolongera pour une durée indéterminée aux mêmes clauses et conditions.

### **RAPPORTS TECHNIQUES**

#### **Environnement**

Le "Bailleur" déclare qu'à sa connaissance le bâtiment dans lequel se trouvent les locaux objets des présentes et son terrain d'assiette n'ont pas été utilisés aux fins d'une activité nuisible pour l'environnement ou réglementée dans ce cadre, et notamment qu'ils n'ont accueilli aucune installation classée autorisée ou simplement déclarée n'ayant pas respecté les dispositions légales et réglementaires, notamment en matière de cessation d'activité et de remise en état du site.

Le "Preneur" devra informer le "Bailleur" de tout projet qui, bien que conforme à la destination convenue entre les parties, pourrait avoir une incidence sur la législation ou la réglementation applicable en matière d'environnement, et il devra justifier auprès de lui du respect des règles légales et réglementaires applicables aux installations classées pour la protection de l'environnement (par abréviation ICPE). De même, le "Preneur" devra soumettre, si nécessaire, ses équipements aux règles et procédures applicables aux ICPE.

Tout fait du "Preneur" pendant le cours du bail qui serait contraire aux règles des installations classées et à celle des installations de stockage de déchets pourra permettre au "Bailleur" d'user de la clause résolutoire prévue aux présentes, sans attendre que la situation environnementale ne s'aggrave.

Le "Preneur" restera seul responsable de tous dommages causés à l'environnement par son exploitation.

En cas de cession de bail, le "Preneur" fera son affaire personnelle du respect de la procédure prévue de changement d'exploitant et la cession du bail ne pourra devenir définitive que dès lors que le cessionnaire aura été pris en compte par l'Administration comme nouvel exploitant.

Le "Preneur" devra, en fin de bail, remettre le bien loué dans l'état dans lequel il l'a reçu, et ne pourra prétendre à indemnisation si l'état de remise est supérieur à celui d'origine.

Le "Preneur", ayant l'obligation de remettre au "Bailleur" en fin de jouissance le bien loué exempt de substances dangereuses pour l'environnement ainsi que des résidus de son activité, devra produire les justifications de ces enlèvements et dépollution (tels que : bordereaux de suite de déchets industriels – factures des sociétés ayant procédé à la dépollution, à l'enlèvement et au transport – déclaration de cessation d'activité – arrêté préfectoral de remise en état). Il supportera toutes les conséquences juridiques et financières d'une éventuelle remise en état des locaux.

Le tout de façon à ce que le "Bailleur" ne soit pas inquiété sur ces sujets.

### **Amiante**

Chacune des parties reconnaît que le notaire soussigné l'a pleinement informée des dispositions du Code de la santé publique imposant au propriétaire de locaux tels que ceux loués aux présentes dont le permis de construire a été délivré avant le 1<sup>er</sup> juillet 1997 d'établir un dossier technique amiante contenant un repérage étendu des matériaux et produits contenant de l'amiante.

Le "preneur" déclare qu'un contrôle a été effectué le 27 mai 2016, par DIAG ANALYZ, dont le rapport est demeuré annexé.

Les conclusions de ce rapport sont les suivantes : « il a été repéré des matériaux et produits contenant de l'amiante ».

### **URBANISME**

Les documents d'urbanisme sont annexés.

Le "Preneur" s'oblige à faire son affaire personnelle de l'exécution des charges et prescriptions, du respect des servitudes publiques et autres limitations administratives au droit de propriété mentionnées sur les documents annexés.

Il reconnaît avoir reçu du notaire soussigné toutes explications et éclaircissements sur la portée, l'étendue et les effets de ces charges, prescriptions et limitations.

### **PLAN DE PREVENTION DES RISQUES**

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.

### **Etat des risques naturels, miniers et technologiques**

Un état des risques en date du 22 juillet 2016 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.

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

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

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

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

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

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

### **Sismicité**

L'immeuble est situé dans une zone 1-très faible.

#### **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.

### **ABSENCE DE SINISTRES AVEC INDEMNISATION**

En application de l'article L 125-5 IV du Code de l'environnement, le propriétaire déclare que, pendant la période où il a détenu l'immeuble celui-ci n'a pas subi de sinistres ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L 125-2 ou de l'article L 128-2 du Code des assurances.

### **LUTTE CONTRE LES TERMITES**

Le Notaire informe les parties de l'obligation qui leur est faite de déclarer à la Mairie la présence de termites dans l'immeuble.

Le propriétaire de l'immeuble déclare n'avoir pas à ce jour effectué une telle déclaration à la Mairie.

### **DESTINATION DES LIEUX LOUES**

Les locaux faisant l'objet du présent bail devront être consacrés par le "Preneur" à l'exploitation de son activité industrielle ou artisanale consistant en travaux d'installation électrique ainsi que l'activité de stockage et de bureau, à l'exclusion de toute autre même temporairement.

Toutefois, le "Preneur" pourra adjoindre des activités connexes ou complémentaires dans les conditions prévues par l'article L 145-47 du Code de

commerce (désécialisation restreinte) ou être autorisé à exercer des activités différentes dans les cas prévus par l'article L 145-48 du même Code (désécialisation plénière).

Il est fait observer que l'activité dont il s'agit ne contrevient ni aux dispositions des articles L 631-7 et suivants du Code de la construction et de l'habitation ni à des dispositions réglementaires contractuelles pouvant exister.

### CHARGES ET CONDITIONS

**-ETAT DES LIEUX - INFORMATION** - Le "Preneur" prend les lieux loués dans leur état actuel, sans pouvoir faire aucune réclamation à ce sujet au "Bailleur", ni exiger de lui aucune réparation et remise en état.

Les parties sont informées des dispositions de l'article L145-40-1 du Code de commerce aux termes desquelles un état des lieux doit être établi contradictoirement et amiablement par le bailleur et le locataire lors de la prise de possession des locaux par le locataire ainsi qu'au moment de leur restitution ou lors de la conclusion d'une cession de droit au bail.

Si l'état des lieux ne peut être établi contradictoirement et amiablement, il devra être établi par un huissier de justice, à l'initiative de la partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre le bailleur et le preneur.

Il est fait observer que le bailleur qui n'a pas fait toutes diligences pour la réalisation de l'état des lieux ne peut invoquer la présomption de l'article 1731 du Code civil aux termes duquel « s'il n'a pas été fait d'état des lieux, le preneur est présumé les avoir reçus en bon état de réparations locatives, et doit les rendre tels, sauf la preuve contraire ».

Conformément à l'exposé ci-dessus le preneur étant déjà dans les lieux, les parties déclarent ne pas avoir dressé d'état des lieux.

Etant ici précisé que concernant la parcelle cadastrée section ZB numéro 180, un état des lieux a été établi par le Cabinet GONDRE-DELAVIGNE en date du 10 mai 2006, annexé au bail commercial en date du 27 juin 2006 susvisé.

**- ENTRETIEN - REPARATIONS.** - 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 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.

Il est précisé qu'aux termes des dispositions des 1° et 2° de l'article R 145-35 du Code de commerce que ne peuvent être imputés au locataire :

- 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°.

Ne sont pas comprises dans les dépenses mentionnées ci-dessus celles se rapportant à des travaux d'embellissement dont le montant excède le coût du remplacement à l'identique.

**- GARNISSEMENT.** - Le "Preneur" garnira et tiendra constamment garnis les lieux loués d'objets mobiliers, matériel et marchandises en quantité et de valeur suffisante pour répondre en tout temps du paiement des loyers et charges et de l'exécution des conditions du bail.

- **TRANSFORMATIONS.** - 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 du "Bailleur" dont les honoraires seront à la charge du "Preneur".

- **MISES 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 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.

En application des dispositions du second alinéa de l'article R 145-35 du Code de commerce, ne peuvent être imputées au locataire 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.

- **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.

- **AMELIORATIONS.** - 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.

- **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".

Le "Bailleur" précise qu'il n'a pas fait de travaux les trois années précédentes. Il indique qu'il n'envisage pas dans les trois années suivantes d'effectuer de travaux.

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

- **JOUISSANCE DES LIEUX.** - 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.

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

- **SERVITUDES.**- Aux termes du bail commercial reçu par Maître Pascale CHEDRU, notaire à ENVERMEU, le 27 juin 2006, susvisé, concernant la parcelle cadastrée section ZB numéro 180, il a été indiqué ce qui suit littéralement rapporté :

*« Le bailleur déclare que **LE BIEN** loué est grevé des servitudes ci-après telles que constituées dans l'acte de vente reçu par Maître Pascale CHEDRU Notaire sus-nommé le 30 août 2004, contenant vente par la commune de SAINT MARTIN EN CAMPAGNE au profit du bailleur :*

*« VOIRIE DE LA ZONE ARTISANALE »*

*« Les parties précisent que la voirie de la zone artisanale du Bois Nicolas est cadastrée de la façon suivante : »*

*\*Section ZB n°120 pour 03A 61Ca,*

*\*Section ZB n°171 pour 04A 38Ca,*

*\*Section ZB n°131 pour 34A 42Ca,*

*\*Section ZB n°133 pour 05A 23Ca,*

*\*Section ZB n°135 pour 00A 06Ca,*

*\*Section ZB n°175 pour 04A 39Ca,*

*Ensemble : 52A 09Ca*

*Observation étant ici faite que la parcelle cadastrée 175 est détachée d'un immeuble de plus grande importance cadastré section ZB numéro 173 lieudit « Plaine du Calvaire », pour une contenance de 07A 39Ca, dont le surplus après division, est cadastré section ZB numéro 174 lieudit « Plaine du Calvaire » pour une contenance de 03A 00Ca, ainsi qu'il résulte d'un document d'arpentage n°578 R, vérifié et numéroté au Service du Cadastre de DIEPPE le 16 septembre 2002.*

*Conformément aux délibérations municipale et communautaire énoncées ci-dessus, la commune de SAINT MARTIN EN CAMPAGNE met à la disposition de la COMMUNAUTE DE COMMUNES DU PETIT CAUX la voirie de la zone artisanale du Bois Nicolas. Cette mise à disposition permettra à la COMMUNAUTE DE COMMUNES DU PETIT CAUX d'assurer l'entretien de cette voirie.*

*Et tant que de besoin, la commune de SAINT MARTIN EN CAMPAGNE concède à la COMMUNAUTE DE COMMUNES DU PETIT CAUX et à ses successeurs, à titre gratuit et à titre de servitude perpétuelle, un droit de passage par tous moyens de locomotion, à toute heure du jour et de la nuit sur les parcelles constituant la voirie de la zone artisanale du Bois Nicolas à SAINT MARTIN EN CAMPAGNE, ce qui est accepté par les parties. »*

*Pour les besoins de la publicité foncière, cette servitude s'exercera sur les parcelles appartenant à la commune de SAINT MARTIN EN CAMPAGNE cadastrées de la façon suivante :*

Commune de SAINT MARTIN EN CAMPAGNE lieudit « Plaine du Calvaire »

\*Section ZB n°120 pour 03A 61Ca

\*Section ZB n°171 pour 04A 38Ca

\*Section ZB n°131 pour 34A 42Ca

\*Section ZB n°133 pour 05A 23Ca

\*Section ZB n°135 pour 00A 06Ca

\*Section ZB n°175 pour 04A 39Ca

Ensemble : 52A 09Ca

Au profit des parcelles présentement vendues cadastrées savoir :

Commune de SAINT MARTIN EN CAMPAGNE

Section	Nos	ADRESSE OU LIEUDIT	CONTENANCE
ZB	168	Plaine du Calvaire	11A 70Ca
ZB	127	Plaine du Calvaire	00A 25Ca
ZB	164	Plaine du Calvaire	35A 47Ca
ZB	163	Plaine du Calvaire	00A 51Ca
ZB	153	Plaine du Calvaire	41A 59Ca
ZB	134	Plaine du Calvaire	14A 25Ca
ZB	132	Plaine du Calvaire	<u>00A 46Ca</u>

Contenance totale : 1Ha 04A 23Ca

Il est ici précisé que la parcelle présentement louée provient de la division du n°164 de la section ZB pour 35A 47Ca.

Le preneur déclare vouloir faire son affaire personnelle des servitudes relatées ci-dessus ».

- **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. Le magasin devra être constamment ouvert sauf fermeture hebdomadaire ou pour congés ou pour permettre l'exécution de travaux.

#### **- ETABLISSEMENT RECEVANT DU PUBLIC – INFORMATION -**

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



Le "Preneur" déclare être informé que les caractéristiques du local commercial, 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.

- **ENSEIGNES.**- Le "Preneur" pourra apposer sur la façade du magasin 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.

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.

#### - **IMPOTS - CHARGES** -

1°) - 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 acquit, notamment en fin de jouissance et avant tout enlèvement d'objets mobiliers, matériel et marchandises.

2°) - 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.

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

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

Spécialement, le "Preneur" devra adresser au "Bailleur", dans les quinze jours des présentes, une attestation détaillée des polices d'assurance souscrites.

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

Le "Preneur" assurera pendant la durée du bail contre l'incendie, l'explosion, la foudre, les ouragans, les tempêtes, le dégât des eaux, le bris de glaces, le vol, le vandalisme, et compte tenu des impératifs de l'activité exercée dans les lieux loués, le matériel, les aménagements, équipements, les marchandises et tous les objets mobiliers les garnissant. Il assurera également le recours des voisins et des tiers et les risques locatifs.

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

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

Si, à la suite d'un sinistre, il s'avère une insuffisance d'assurances ou un défaut d'assurance de la part du "Preneur", celui-ci sera réputé, pour les dommages qu'il aura subis, avoir renoncé à tous recours contre le syndicat des copropriétaires ou les autres occupants de l'immeuble. De plus, il sera tenu personnellement de la réparation des dommages causés aux tiers du fait des lieux loués.

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

Toutefois, il pourra, sans avoir besoin de ce consentement :

- consentir une cession du bail à son successeur dans le commerce,
- consentir des cessions ou sous-location au profit de sociétés appartenant au groupe du preneur.

Le "Preneur" demeurera garant solidaire de son cessionnaire pour le paiement du loyer et l'exécution de toutes les conditions du bail, et cette obligation de garantie s'étendra à tous les cessionnaires, et ce pendant trois années à compter de la cession. Cependant, en vertu des dispositions de l'article L622-15 du Code de commerce, en cas de cession du bail par le liquidateur ou l'administrateur cette clause est réputée non écrite.

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

L'article L145-16-1 du Code de commerce dispose que si la cession du bail commercial est accompagnée d'une clause de garantie du cédant au bénéfice du bailleur, ce dernier doit informer le cédant de tout défaut de paiement du locataire dans le délai d'un mois à compter de la date à laquelle la somme aurait dû être acquittée par celui-ci.

**- 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.

**- VISITE DES LIEUX.**

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, il est convenu entre les parties que ces visites ne pourront avoir lieu qu'aux jours et heures d'ouverture du preneur, et sous réserve d'en avoir informé ce dernier au minimum soixante-douze avant lesdites visites, de façon à ne pas perturber l'exercice de l'activité. Le "Preneur" supportera l'apposition sur la vitrine par le "Bailleur" de tout écriteau ou 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.

**- RESTITUTION DES LIEUX - REMISE DES CLEFS.** - 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 des contributions à sa charge, notamment la taxe locale sur la publicité extérieure et la contribution économique territoriale, tant pour les années écoulées que pour l'année en cours, et du paiement de tous les termes de son loyer.

Il devra rendre les locaux en bon état de réparations compte tenu de l'état d'usure normale et de la vétusté, 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 deux 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" le jour du déménagement du "Preneur" à l'effet de constater si des réparations supplémentaires sont nécessaires.

Le "Preneur" devra, dans les quinze 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 clause pénale, 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.

#### **CLAUSE D'EXCLUSIVITE**

Le "Bailleur" s'interdit de louer ou mettre à disposition au profit de qui que ce soit tout ou partie du même immeuble pour l'exploitation d'un commerce identique à celui du "Preneur".

#### **NON RESPONSABILITE DU BAILLEUR**

Le "Bailleur" ne garantit pas le "Preneur" et, par conséquent, décline toute responsabilité dans les cas suivants :

- en cas de vol, cambriolage 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 des services dans les lieux loués, sauf s'ils sont dues à la vétusté.

#### **TOLERANCES**

Toutes tolérances au sujet des conditions de l'acte, qu'elles qu'en auraient pu être la fréquence et la durée, ne pourront jamais être considérées comme modification ni suppression de ces conditions.

## LOIS ET REGLEMENTS

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.

## LOYER

Le bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel de HUIT MILLE CENT QUATRE-VINGT-SEIZE EUROS (8.196,00 EUR) que le "Preneur" s'oblige à payer dans les bureaux de Monsieur le Receveur Municipal du Bailleur, en douze termes égaux de SIX CENT QUATRE-VINGT-TROIS EUROS (683,00 EUR) chacun.

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

Les parties sont averties que le déplaçonnement du loyer s'applique si, à la suite d'une tacite prorogation (absence de renouvellement exprès), le bail est supérieur à douze années (article L 145-34 troisième alinéa du Code de commerce).

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

Ce loyer sera payable à terme échu les premiers de chaque mois et pour la première fois dès réception du titre de recettes émis par le BAILLEUR, en ce compris l'arriéré de loyers depuis la date d'effet du bail.

## REVISION LEGALE DU LOYER

La révision légale du loyer est soumise aux dispositions des articles L 145-34 et suivants, du Code de commerce, et R 145-20 du même Code.

Elle prend effet à compter de la date de la demande en révision.

Le loyer sera indexé sur l'indice trimestriel des loyers commerciaux publié par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques.

A cet effet, le réajustement, tant à la hausse qu'à la baisse, du loyer s'effectuera, conformément aux dispositions de l'article L 145-38 du Code de commerce, tous les trois ans 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 de la précédente révision.

Il est précisé que le dernier indice connu à ce jour est celui du premier trimestre de l'année 2016, soit : 108,40.

L'application de cette clause d'indexation se fera dès la publication de l'indice.

La demande de réajustement doit être formée par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec accusé de réception.

Dans le cas où il est rapporté la preuve d'une modification matérielle des facteurs locaux de commercialité ayant elle-même entraîné une variation de plus de 10% de la valeur locative, la variation de loyer qui découle de cette révision ne peut conduire à des augmentations supérieures, pour une année, à 10 % du loyer acquitté au cours de l'année précédente.

Au cas où cet indice cesserait d'être publié, l'indexation sera alors faite en prenant pour base soit l'indice de remplacement soit un nouvel indice choisi en conformité des dispositions légales applicables.

Si les parties ne pouvaient s'accorder sur le nouvel indice à adopter, un expert judiciaire sera désigné par le Président du Tribunal de grande instance, statuant en matière de référé, et ce 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.

#### **DEPOT DE GARANTIE - ABSENCE**

Les parties déclarent ne convenir d'aucun dépôt de garantie.

#### **CLAUSE RESOLUTOIRE**

En cas de non-exécution par le "Preneur" de l'un quelconque de ses engagements tel que le non respect de la clause de destination, le non-paiement à son échéance de l'un des termes du loyer, ou des charges et impôts récupérables par le "Bailleur", le présent bail sera résilié de plein droit un mois après une sommation d'exécuter ou 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.

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

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

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

#### **SOLIDARITE ET INDIVISIBILITE**

Les obligations résultant du présent bail pour le "Preneur" constitueront pour tous les ayants cause et ayants droit et pour toutes personnes tenues au paiement et à l'exécution une charge solidaire et indivisible. Dans le cas où les significations prescrites par l'article 877 du Code civil deviendraient nécessaires, le coût en serait payé par ceux à qui elles seraient faites.

#### **CONTRIBUTION SUR LES REVENUS LOCATIFS**

La contribution sur les revenus locatifs est applicable aux revenus nets perçus tirés de la location de locaux situés dans des immeubles achevés depuis quinze ans au moins.

La contribution sur les revenus locatifs est due par les personnes morales soumises à l'impôt société et les sociétés de personnes dont un membre au moins est soumis à l'impôt sur les sociétés. Elle est due sur les loyers tirés de la location de locaux situés dans des immeubles achevés depuis quinze ans au moins au premier janvier de l'année d'imposition. Elle est supportée pour moitié par le "Bailleur" et pour moitié par le "Preneur".

Le "Preneur" remboursera au "Bailleur", si elle est due, la totalité de la contribution sur les revenus locatifs.

Il est précisé qu'échappent à la contribution sur les revenus locatifs les revenus des immeubles appartenant à l'Etat, aux collectivités territoriales (régions, départements, communes) et aux établissements publics qui en dépendent (article 234 nonies du Code Général des Impôts).

#### **DROIT DE PREFERENCE DU PRENEUR**

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

#### **DROIT DE PRIORITE DU BAILLEUR**

Le "Bailleur" bénéficie d'un droit de priorité en cas de cession du bail, droit de priorité régi par les dispositions de l'article L 145-51 du Code de commerce qui en définit les modalités. Ce droit de priorité n'est possible que si le "Preneur" veut céder son bail alors qu'il a demandé à bénéficier de ses droits à la retraite ou a été admis au bénéfice d'une pension d'invalidité attribuée par le régime d'assurance invalidité-décès des professions artisanales ou des professions industrielles et commerciales.

#### **DECLARATIONS**

Le "Bailleur" déclare ce qui suit :

Il n'est pas susceptible actuellement ou ultérieurement d'être l'objet de poursuites ou de mesures pouvant entraîner l'expropriation totale ou partielle de ses biens.

Il n'a jamais été et n'est pas actuellement en état de faillite, liquidation judiciaire, règlement judiciaire ou procédure de sauvegarde.

Il n'est pas en état de cessation de paiement.

Il déclare en outre qu'il n'existe aucun droit concédé par lui à un tiers, aucune restriction d'ordre légal et plus généralement aucun empêchement quelconque de nature à faire obstacle aux présentes.

Le "Preneur" atteste que rien ne peut limiter sa capacité pour l'exécution des engagements qu'il prend aux termes des présentes, il déclare notamment :

- qu'il n'est pas et n'a jamais été en état de cessation de paiements, sous une procédure de sauvegarde, liquidation judiciaire, règlement judiciaire, redressement, suspension provisoire des poursuites ou procédures similaires ;

- et qu'il ne se trouve pas dans un des cas d'incapacité prévus pour l'exercice d'une profession commerciale.

Il est en outre précisé que la destination permise par le bail n'entre pas dans le cadre des dispositions de l'article 631-7 du Code de la construction et de l'habitation et n'est pas prohibée par un quelconque règlement.

#### **IMMATRICULATION - AVERTISSEMENT**

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

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

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

En cas de décès du "Preneur", ses ayants droit, bien que n'exploitant pas le fonds, peuvent demander le maintien de l'immatriculation de leur ayant-cause pour les besoins de sa succession.

**COPIE EXECUTOIRE**

Une copie exécutoire des présentes sera remise au "Bailleur".

**FRAIS**

Tous les frais, droits et honoraires du bail et tous ceux qui en seront la suite ou la conséquence, y compris le coût de la copie exécutoire à remettre au "Bailleur", seront supportés par le "Preneur" qui s'y oblige, ainsi que les frais d'état des lieux à établir que ce soit en début, en fin de bail ou lors de sa cession, sauf en cas d'application du deuxième alinéa de l'article L 145-401 du Code de commerce.

Chacune des parties, devra néanmoins rembourser à l'autre les frais des actes extra-judiciaires et les frais de justice motivés par des infractions aux présentes dont elle serait la cause.

**ELECTION DE DOMICILE**

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile savoir :

- Le "Bailleur" en son Hôtel de Ville à PETIT CAUX (76370) 3 rue du Val des Comtes,
- Le "Preneur" en son siège social à CERGY PONTOISE CEDEX (95863), 10 Avenue de l'Entreprise.

**USAGE DE LA LETTRE RECOMMANDEE**

Aux termes des dispositions de l'article R 145-38 du Code du commerce, lorsqu'une partie a recours à la lettre recommandée avec demande d'avis de réception, dans la mesure où les textes le permettent, la date de notification à l'égard de celle qui y procède est elle de l'expédition de sa lettre et, à l'égard de celle à qui elle est faite, la date de première présentation de la lettre. Lorsque la lettre n'a pas pu être présentée à son destinataire, la démarche doit être renouvelée par acte extrajudiciaire.

**MENTION LEGALE D'INFORMATION**

L'office notarial dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes.

Pour la réalisation de la finalité précitée, les données des parties sont susceptibles d'être transférées à des tiers, notamment :

- les partenaires légalement habilités tels que les services de la publicité foncière de la DGFIP,
- les offices notariaux participant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales.

Pour les actes relatifs aux mutations d'immeubles à titre onéreux, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013, les informations relatives à l'acte, au bien qui en est l'objet, aux montants de la transaction, des taxes, frais et commissions seront transmises au Conseil supérieur du notariat ou à son délégué pour être transcrites dans une base de données immobilières.

En vertu de la loi N°78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, les parties peuvent exercer leurs droits d'accès et de rectification aux données les concernant auprès du correspondant Informatique et Libertés désigné par l'office à : cil@notaires.fr.

**FORMALISME LIE AUX ANNEXES**

Les annexes, s'il en existe, font partie intégrante de la minute.

Lorsque l'acte est établi sur support papier les pièces annexées à l'acte sont revêtues d'une mention constatant cette annexe et signée du notaire, sauf si les feuilles de l'acte et des annexes sont réunies par un procédé empêchant toute substitution ou addition.

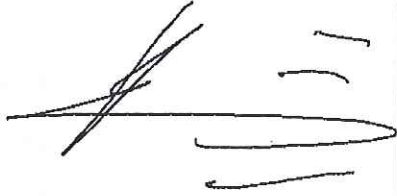
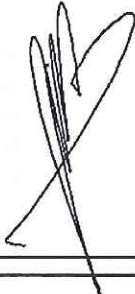
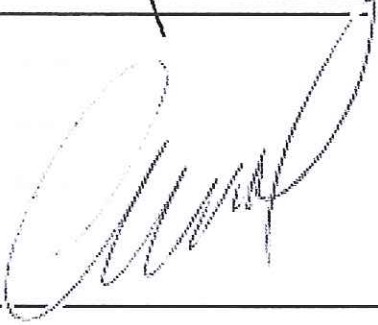
Si l'acte est établi sur support électronique, la signature du notaire en fin d'acte vaut également pour ses annexes.

**DONT ACTE sans renvoi**

Généré en l'office notarial et visualisé sur support électronique aux lieu, jour, mois et an indiqués en entête du présent acte.

Et lecture faite, les parties ont certifié exactes les déclarations les concernant, avant d'apposer leur signature sur tablette numérique.

Puis le notaire qui a recueilli l'image de leur signature manuscrite a lui-même signé au moyen d'un procédé de signature électronique sécurisé.

<p><b>Mme LARCHEVEQUE Danielle</b>  <b>représentant de la COMMUNE DE</b>  <b>PETIT CAUX a signé</b>  à ENVERMEU  le 22 juillet 2016</p>	
<p><b>M. BOULARD Jean-Marie</b>  <b>représentant de la société</b>  <b>dénommée SPIE NUCLEAIRE a</b>  <b>signé</b>  à ENVERMEU  le 22 juillet 2016</p>	
<p><b>et le notaire Me CHEDRU</b>  <b>PASCALE a signé</b>  à L'OFFICE  L'AN DEUX MILLE SEIZE  LE VINGT DEUX JUILLET</p>	



Copie exécutoire délivrée à chacune des parties intéressées le 22 juillet 2016.

