



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

Délégation faite au Président

Réf. : P126_2022

Date : 01/04/2022

OBJET : Zone artisanale de la Maison Georges à Beaumont-Hague - Bail dérogatoire avec l'association Pôle d'Excellence Soudage

Exposé

La Communauté d'Agglomération du Cotentin, compétente en matière de développement économique accompagne le projet d'installation d'un Pôle d'excellence soudage, projet porté par un collectif d'industriels regroupés au sein de l'association créée à cet effet « Pôle d'Excellence Soudage ».

Pour ce faire, elle a décidé d'assurer la maîtrise d'ouvrage de la construction d'un bâtiment qui sera implanté sur la ZA de Bénécère à Cherbourg-en-Cotentin.

Afin que l'association puisse démarrer son activité de formation et dans l'attente de son installation dans ces nouveaux locaux prévue pour la rentrée de septembre 2023, la Communauté d'Agglomération du Cotentin met à disposition de l'association un bâtiment industriel situé ZAC Maison Georges à Beaumont-Hague. Celui-ci est composé de bureaux et de deux ateliers de 400 m² chacun.

Dans ce contexte particulier, il est proposé de passer avec l'association un bail dérogatoire fixant les modalités de ladite mise à disposition.

Compte-tenu de l'engagement de l'association à réaliser dans ce bâtiment des travaux d'aménagement conséquents, préalable indispensable à son installation, cette mise à disposition se fera à titre gratuit.

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 DEL2022_018 du 1^{er} mars 2022 portant délégation de pouvoir du Conseil au Bureau et au Président de la Communauté d'Agglomération du Cotentin - Modification n°3,

Décide

- **De passer** avec l'association Pôle d'Excellence Soudage dont le siège est situé Boulevard Félix Amiot, 50100 Cherbourg-en-Cotentin, immatriculée sous le numéro 894 228 741 00019, représentée par M. David LE HIR, en qualité de Président, un bail dérogatoire à compter du 1^{er} avril 2022 pour une durée de 16 mois,
- **De préciser** que les termes du bail dérogatoire fixent les conditions de mise à disposition du bâtiment industriel,
- **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

BAIL DÉROGATOIRE

PRÉAMBULE :

La Communauté d'Agglomération du Cotentin, compétente en matière de développement économique accompagne le projet d'installation d'un Pôle d'excellence soudage, projet porté par un collectif d'industriels regroupés au sein de l'association créée à cet effet « Pôle d'Excellence Soudage ».

Pour ce faire, elle a décidé d'assurer la maîtrise d'ouvrage de la construction d'un bâtiment qui sera implanté sur la ZA de Bénécère à Cherbourg en Cotentin.

Afin que l'association puisse démarrer son activité de formation et dans l'attente de son installation dans ces nouveaux locaux, la Communauté d'Agglomération du Cotentin met à disposition de l'association un bâtiment industriel situé sur la commune de La Hague.

Le présent bail dérogatoire a pour objet de fixer les modalités de cette mise à disposition.

Aussi,

ENTRE LES SOUSSIGNÉS :

La Communauté d'agglomération du Cotentin dont le siège social est situé 8 rue des Vindits 50130 Cherbourg-en-Cotentin, représentée par Benoît ARRIVE, en sa qualité de Vice-Président, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu d'une décision n° XXX en date du XXXXX.

Dénommée ci-après « le bailleur »,
D'une part,

ET

L'association Pôle d'Excellence Soudage, immatriculée sous le SIRET n° 894 228 741 00019, dont le siège social est situé Boulevard Félix Amiot 50100 Cherbourg en Cotentin, et représentée aux fins des présentes par David LE HIR, agissant en sa qualité de Président et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu de la loi et des statuts.

Dénommée ci-dessous « le preneur »,
D'autre part,

IL EST CONVENU ET ARRÊTÉ CE QUI SUIT

Article 1 : Désignation

Article 1.1 : Bien immobilier

La communauté d'agglomération du Cotentin donne à bail dérogatoire à l'association Pôle d'Excellence Soudage qui l'accepte les biens désignés ci-dessous situés ZAC Maison Georges à Beaumont Hague, parcelle cadastrée XXXX.

Un bâtiment industriel constitué d'une charpente métallique et d'un bardage double peau. Il se compose d'une partie tertiaire qui accueillera les bureaux des équipes administratives et

les réfectoires et deux ateliers de 400 m² chacun dans lesquels auront lieu les formations pratiques.

Les plans sont joints en annexes.

Tel que les biens existent, s'étendent, se poursuivent et comportent, avec toutes ses aisances, dépendances et immeubles par destination, servitudes et mitoyennetés, tous droits et facultés quelconques y attachées, sans exception ni réserve.

Les parties ont convenu entre elles de recourir à un bail dérogatoire, en application des dispositions de l'article L.145-5 du code de commerce, et ainsi de déroger au statut des baux commerciaux.

Article 3 : Destination

Les locaux faisant l'objet du présent bail devront être consacrés par le preneur à l'usage exclusif de dispense de formations de soudeurs.

Le preneur devra faire son affaire personnelle des autorisations qui seraient, le cas échéant, nécessaires à l'exercice de son activité dans lesdits locaux conformément aux lois, règlements et prescriptions pouvant s'y rapporter, et plus généralement en respectant le droit du travail. Le preneur devra également faire son affaire personnelle des réclamations éventuelles de tiers relatives à son activité.

Article 4 : Durée du bail

Le présent bail est conclu pour une durée de 16 mois qui commencera à courir le 1^{er} avril 2022 pour se terminer le 31 août 2023.

Article 5 : Renouvellement

Le présent bail dérogatoire est déclaré renouvelable, **la durée totale du bail et de ses renouvellements ne devant pas, en toutes hypothèses, dépasser 3 ans, soit jusqu'au 1^{er} avril 2025.**

Article 6 : État des lieux

Le preneur s'engage à prendre les lieux dans l'état où ils se trouvent lors de son entrée en jouissance.

Un état des lieux est établi contradictoirement et amiablement entre les parties, ou un tiers mandaté par eux, lors de l'entrée en jouissance des lieux et annexé aux présentes ou à défaut conservé par chacune des parties.

A défaut d'accord entre les parties, l'état des lieux est 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 preneur.

Un état des lieux de sortie sera établi dans les mêmes conditions lors de l'expiration du présent bail.

Il sera procédé, en présence du preneur, à une pré-visite au plus tard un mois avant l'expiration ou la résiliation du présent bail.

Cette pré-visite comportera le relevé des opérations à effectuer incombant au preneur. L'état des lieux de sortie constatera si des réparations supplémentaires sont nécessaires.

Le preneur devra, dans les huit jours calendaires de la notification des devis établis par un bureau d'études techniques ou des entreprises qualifiées, donner son accord sur ces devis. S'il ne donne pas son accord dans le délai ci-dessus, les devis seront réputés agréés et le bailleur pourra les faire exécuter par des entreprises de son choix en en réclamant le montant au preneur.

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

Article 7 : Loyer

Article 7.1 : Montant du loyer

Compte-tenu de l'état actuel du bâtiment, l'association prévoit de réaliser des travaux conséquents estimés à 400 000 € pour son aménagement. En contrepartie, le bâtiment sera mis à la disposition de l'association à titre gratuit.

Article 8 : Dépôt de garantie

Sans objet.

Article 9 : Charges, impôts et taxes

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

En sus du loyer, le preneur remboursera au bailleur :

- les impôts et taxes afférents à l'immeuble, en ce compris les impôts fonciers et les taxes additionnelles à la taxe foncière, ainsi que tous impôts, taxes et redevances liés à l'usage du local ou de l'immeuble ou à un service dont le preneur bénéficie directement ou indirectement,
- les taxes municipales afférentes au bien loué, la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, la taxe de balayage, les taxes locatives,
- les fournitures et prestations individuelles ou collectives récupérables sur le preneur.

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

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

Article 10 : Entretien, réparations et travaux

Article 10.1 : Entretien et réparation

Le bailleur aura à sa charge les réparations des gros murs et voûtes, le rétablissement des poutres et des couvertures entières ainsi que celui des murs de soutènement et de clôture. Toutes les autres réparations, grosses ou menues, seront à la seule charge du preneur, notamment les réfections et remplacement 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 autre 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° de l'article R.145-35 du Code de commerce que, les dépenses relatives aux grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code civil ne peuvent pas être imputées au preneur.

Les notices explicatives et les dossiers de contrôle et de maintenance sont joints en annexe.

Article 10.2 : Travaux

Le preneur pourra faire dans les locaux loués, à ses frais, tous travaux, aménagements ou installations conformément à sa destination. Toutefois, aucun aménagement, aucune amélioration, aucune modification des locaux touchant le gros œuvre ou l'aspect extérieur ne pourra être engagé par le preneur sans l'accord préalable et écrit du bailleur.

Ces travaux y compris, le cas échéant, ceux qui pourraient être imposés par des dispositions législatives ou réglementaires quelconques, faits par le preneur en cours de bail, deviendront gratuitement la propriété du bailleur à l'expiration du présent bail. A moins que le bailleur ne préfère demander le rétablissement des lieux dans leur état primitif.

Le preneur souffrira que le propriétaire fasse, pendant le cours du bail, dans les locaux loués, dans les conditions prévues à l'article 1724 du Code civil, tous travaux qui pourraient devenir nécessaires.

Sauf en cas d'urgence et afin de gêner le moins possible l'exploitation du preneur, ces travaux seront réalisés à des périodes choisies d'un commun accord entre les parties. A défaut d'entente amiable sur les dates de réalisation et dans l'intérêt général, les travaux seraient réalisés aux périodes choisies par le bailleur.

Il est précisé qu'aux termes des dispositions du 1° de l'article R.145-35 du Code de commerce ne peuvent pas être imputées au preneur :

- les honoraires liés à la réalisation des 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.

Article 11 : Enseigne

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 lequel 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.

Article 12 : Assurances

Le preneur souscrira sous sa seule responsabilité, avec effet au jour de l'entrée en jouissance, un contrat garantissant au minimum les risques locatifs et les risques de responsabilité civile vis-à-vis des tiers et du bailleur pour les locaux loués ainsi que pour son contenu.

Le preneur devra maintenir et renouveler ses assurances pendant toute la durée du bail, acquitter régulièrement les primes et cotisations et remettre une attestation d'assurance à la date anniversaire du bail au bailleur sans qu'il en soit fait la demande.

Spécialement, le preneur devra adresser au bailleur, dans les quinze jours des présentes, une attestation détaillée des polices d'assurances 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 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'assurance ou un défaut d'assurance de la part du preneur, celui-ci sera tenu personnellement de la réparation des dommages causés aux tiers du fait des lieux loués.

Le bailleur fera garantir les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile qu'il peut encourir en sa qualité de propriétaire des locaux mentionnés à l'article 1.

Article 13 : Cession et sous-location

Le preneur pourra céder son droit au bail ou sous-louer en tout ou en partie les locaux loués, avec le consentement préalable et par écrit du bailleur, **sous peine de nullité des cessions ou sous-locations consenties au mépris de cette clause, et même de résiliation des présentes.**

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

Le 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 une durée de trois années à compter de la date de la cession.

Cependant, en vertu des dispositions de l'article L.622-15 du Code de commerce, en cas de cession du bail par le liquidateur ou l'administrateur cette clause est réputée non écrite.

Dans le cas où 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.

Conformément à l'article L.145-31 du Code de commerce, en cas de sous-location le bailleur doit être appelé à concourir à l'acte.

Article 14 : Établissement 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	1 ^{ère} 2 ^{ème} 3 ^{ème} 4 ^{ème}
de 701 à 1500 personnes	
de 301 à 700 personnes	
Moins de 300 personnes (sauf 5 ^{ème} catégorie)	

<p>Au-dessous du seuil minimum fixé par le règlement de sécurité (art. R123-14 du CCH) pour chaque type d'établissement. Dans cette catégorie :</p> <ul style="list-style-type: none">- le personnel n'est pas pris en compte dans le calcul de l'effectif,- les règles en matière d'obligations sécuritaires sont allégées.	<p>5^{ème}</p>
---	------------------------

Le bailleur déclare et garantit que le bien est classé en établissement recevant du public, catégorie **X**.

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.

Article 15 : Restitution des lieux

Le preneur rendra les locaux loués, au terme du présent bail ou au jour du déménagement si celui-ci le précède, en bon état de réparation, d'entretien et de fonctionnement.

Dans le cas où, à l'expiration de la durée convenue, et au plus tard à l'issue d'un délai d'un mois à compter de l'échéance, le preneur reste **et** est laissé en possession. Il s'opérera un nouveau bail dont l'effet sera réglé par les dispositions des articles L.145-1 et R.145-1 et suivants du Code de commerce, portant statut des baux commerciaux.

Pour éviter l'application du statut des baux commerciaux :

- **Le preneur devra quitter les lieux avant l'expiration du délai d'un mois à compter de l'échéance ;**
- **Le bailleur devra avant l'expiration de ce même délai faire sommation au preneur de quitter les lieux par lettre recommandée avec accusé de réception ou par acte d'huissier et s'il n'obtempère pas, utiliser tous moyens de droit pour s'opposer à ce qu'il reste en possession.**

Dans l'hypothèse où le statut des baux commerciaux s'appliquerait en vertu de la loi, comme dans celui où le bailleur serait d'accord pour conclure un nouveau bail, cette situation serait régularisée dans les plus brefs délais par un nouveau contrat de bail.

Si le preneur se maintenait indûment dans les lieux après expiration d'un délai d'un mois à compter de l'échéance, il encourrait une astreinte de 50 € par jour de retard. Il serait en outre débiteur d'une indemnité d'occupation établie forfaitairement sur la base du loyer global de la dernière année de location majoré de 50%.

Enfin, son expulsion, ainsi que celle de tous occupants de son chef, pourrait avoir lieu sans délai en vertu d'une simple ordonnance de référé rendue par le juge des contentieux de la protection du tribunal Judiciaire territorialement compétent.

La restitution des lieux ne sera considérée comme effective qu'à compter du jour où le preneur aura remis l'ensemble des clés des locaux loués au bailleur ou à son mandataire.

Article 16 : Clause résolutoire

En cas d'inexécution, totale ou partielle, par le preneur de l'une ou l'autre de ses obligations contractuelles, notamment à défaut de paiement des loyers à leurs échéances, le bailleur aura la faculté de résilier de plein droit un mois après une sommation d'exécuter ou un commandement de payer délivré par acte extra-judiciaire au preneur ou à son représentant légal (et à l'administrateur judiciaire également s'il en existe un à ce moment-là) de régulariser sa situation. À peine de nullité, ce commandement doit mentionner la déclaration par le bailleur d'user du bénéfice de la présente clause ainsi que le délai d'un mois imparti au preneur pour régulariser la situation.

Si le preneur refusait d'évacuer les lieux, après résiliation, son expulsion pourrait avoir lieu sans délai sur une simple ordonnance de référé rendue par le juge des contentieux de la protection du Tribunal Judiciaire compétent, exécutoire par provision, nonobstant appel.

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

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

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. Étant néanmoins précisé que l'action en résolution d'un contrat pour non-paiement à l'échéance convenue est une action

fondée sur le défaut de paiement. Cette action tombe sous le coup de la suspension des poursuites individuelles contre le débiteur en procédure collective.

Les dispositions des articles L.622-14 et R.641-21 du Code de commerce, complétées par l'article R.622-13 dudit Code prévoient que le juge-commissaire constate, à la demande de tout intéressé, la résiliation de plein droit des baux des immeubles affectés à l'activité du fonds pour défaut 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.

Article 17 : Rapports techniques

Article 17.1 : État des risques et pollutions

Un état des risques et pollutions fondé sur les informations mises à disposition par arrêté préfectoral est annexé.

Plan de prévention des risques naturels

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

Plan de prévention des risques miniers

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

Plan de prévention des risques technologiques

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

Sismicité

L'immeuble est situé dans une zone 2 (faible).

Radon

La commune se trouve en zone **X**.

Article 17.2 : **Absence de sinistres avec indemnisation**

Le propriétaire déclare qu'à sa connaissance l'immeuble **a ou n'a pas** subi de sinistres ayant donné lieu au versement d'une indemnité, notamment en application de l'article L.125-2 ou L.128-2 du Code des assurances.

Article 17.3 : Diagnostic de performance énergétique

Un diagnostic de performance énergétique (DPE) a été établi, conformément aux dispositions des articles L.134-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation, par **XXX** le **XXX**.

Ledit diagnostic annexé aux présentes n'a qu'une valeur informative.

Le preneur déclare avoir pris connaissance de ce document, être informé de la réglementation en vigueur et vouloir en faire son affaire personnelle sans recours contre le bailleur, qui ne saurait être recherché, ni inquiété à ce sujet.

Ajouter si les locaux ont une surface supérieure ou égale à 2000 m²

Article 18 : Annexe environnementale

Est annexée au présent bail l'annexe environnementale prévue par l'article L.125-9 du Code de l'environnement.

Cette annexe comprend les éléments suivants, fournis par le bailleur :

- la liste, les descriptifs complets ainsi que les caractéristiques énergétiques des équipements existants dans le bâtiment et relatifs au traitement des déchets, au chauffage, au refroidissement, à la ventilation et à l'éclairage ainsi qu'à tout système lié aux spécificités du bâtiment ;
- les consommations énergétiques réelles des équipements et systèmes dont il a l'exploitation ;
- les consommations annuelles d'eau des locaux loués et des équipements et systèmes dont il a l'exploitation ;
- la quantité annuelle de déchets générés par le bâtiment (si le bailleur en assure le traitement), et le cas échéant, la quantité qu'il a fait collecter en vue d'une valorisation ou d'un traitement spécifique.

Article 18.1 : Obligation d'information

Le preneur et le bailleur s'engagent à se communiquer mutuellement toutes les informations utiles relatives aux consommations énergétiques des locaux loués, et à établir annuellement un bilan de l'évolution de la performance énergétique et environnementale des bâtiments et locaux loués.

Article 18.2 : Obligation s'imposant au preneur

Le preneur s'engage à fournir au bailleur :

- la liste, les descriptifs complets ainsi que les caractéristiques énergétiques des équipements existants dans le bâtiment et relatifs au traitement des déchets, au chauffage, au refroidissement, à la ventilation et à l'éclairage ainsi qu'à tout système lié à son activité ;
- les consommations énergétiques réelles des équipements et systèmes dont il a l'exploitation ;
- les consommations annuelles d'eau des équipements et systèmes dont il a l'exploitation ;
- la quantité annuelle de déchets générés par le traitement (si le preneur en assure le traitement), et le cas échéant, la quantité qu'il a fait collecter en vue d'une valorisation ou d'un traitement spécifique.

Article 19 : Destruction - Expropriation

Si les locaux loués venaient à être détruits en totalité par cas fortuit, la convention sera résiliée 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 de la convention avec une diminution du loyer soit sa résiliation totale.

Le présent bail sera également résilié purement et simplement sans indemnité à la charge du preneur en cas d'expropriation d'utilité publique.

Article 20 : Solidarité et indivisibilité

Les obligations résultant de la présente convention 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.

Article 21 : Droit légal de préférence du preneur

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

Il est précisé en tant que de besoin que le caractère personnel du droit de préférence exclut toute substitution.

Article 22 : Mention sur la protection des données personnelles

Conformément à la loi « informatique et libertés » du 6 janvier 1978 modifiée et au Règlement européen n°2016/679/UE du 27 avril 2019 et applicable dès le 25 mai 2018 (R.G.P.D.), vous bénéficiez d'un droit d'accès, de rectification, de portabilité et d'effacement de vos données ou encore de limitation de traitement. Vous pouvez également, pour des motifs légitimes, vous opposer au traitement des données vous concernant.

Vous pouvez, sous réserve de la production d'un justificatif d'identité valide, exercer vos droits en adressant un courrier par voie postale : Commune de Cherbourg-en-Cotentin - Délégué à la Protection des Données - 10, Place Napoléon - 50100 Cherbourg-en-Cotentin ou en envoyant un mail à dpd@cherbourg.fr.

Également, pour toute information complémentaire ou réclamation, vous pouvez contacter la Commission Nationale Informatique et Libertés (C.N.I.L.) sur www.cnil.fr.

Article 23 : Contentieux

En cas de litige survenant dans l'application des dispositions de la convention, les parties s'engagent à rechercher un règlement amiable avant de saisir la juridiction compétente (Tribunal Judiciaire de Cherbourg-en-Cotentin).

Article 24 : Élection de domicile

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile chacune en son siège social sus-indiqué.

Fait, à **XXXX**, en deux exemplaires originaux, le **XXXX**.

Pour la communauté d'agglomération
le Vice-Président

Pour l'association
Le Président

Benoît ARRIVE

David LE HIR

Pièces jointes :

- Plans locaux mis à disposition,
- **État des lieux,**
- Notices explicatives et dossiers de contrôle et de maintenance des équipements,
- État des risques et pollutions,
- Diagnostic de performance énergétique,
- **Annexe environnementale**