

Publié le 11/10/2023



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

Délégation faite au Président

Réf. : P337_2023

Date : 06/10/2023

**OBJET : Espace d'activité des Vindits - Bail commercial conclu avec l'association
CNAM NORMANDIE**

Exposé

L'association CNAM NORMANDIE, spécialisée en formation continue d'adultes, a demandé la mise à disposition des locaux à usage de bureau n°14bis de 35,20 m² et n°25 de 58 m² situés à l'espace d'activités des Vindits à Cherbourg-en-Cotentin.

En conséquence, il est proposé de passer avec celle-ci un bail commercial fixant les modalités de mise en œuvre de ladite mise à disposition et notamment le coût de la redevance et des charges fixé conformément aux tarifs en vigueur.

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

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

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

Décide

- **De passer** avec l'association CNAM NORMANDIE, immatriculée sous le numéro 824 565 469, dont le siège est situé Esplanade Rabelais, Place Saint Clair, 14200 Hérouville-Saint-Clair, représentée par son Président, un bail commercial à compter du 4 septembre 2023 pour se terminer le 3 septembre 2032,
- **De préciser** que les termes du bail commercial fixent les conditions de mise à disposition des locaux à usage de bureau n°14bis de 35,20 m² et n°25 de 58 m² et notamment le coût de la redevance trimestrielle ainsi que les charges y afférents,

- **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 COMMERCIAL

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 M. David MARGUERITTE, en sa qualité de Président, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes.

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

ET

L'**Association CNAM NORMANDIE** enregistrée au répertoire SIRENE sous le n° 824 565 469, dont le siège est à Hérouville-Saint-Clair 14200, Esplanade Rabelais, Place Saint Clair, et représentée aux fins des présentes par Monsieur Philippe EUDELIN, 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 commercial à l'Association CNAM NORMANDIE qui l'accepte les biens désignés ci-dessous situés 8, rue des Vindits, Cherbourg-Octeville 50130 Cherbourg-en-Cotentin, parcelle cadastrée Section AY Plan n°784.

Au sein de l'espace d'activité des Vindits :

- ***Un local numéroté 14bis à usage de bureau d'une superficie de 35,20 m² situé au rez-de-chaussée de l'ensemble immobilier ;***
- ***Un local numéroté 25 à usage de bureau d'une superficie de 58 m² situé au premier étage de l'ensemble immobilier***

Le preneur aura la jouissance des sanitaires communs sur site ainsi que des emplacements de stationnement.

Tel que le bien existe, s'étend, se poursuit et comporte, avec toutes ses aisances, dépendances et immeubles par destination, servitudes et mitoyennetés, tous droits et facultés quelconques y attachées, sans exception ni réserve.

Article 3 : Destination

Les locaux faisant l'objet du présent bail devront être consacrés par le preneur à l'usage exclusif de Formation continue d'adultes.

Toutefois, le preneur pourra adjoindre des activités connexes ou complémentaires dans les conditions prévues par l'article L.145-47 du Code de commerce (déspécialisation restreinte) ou être autorisé à exercer des activités différentes dans les cas prévus par l'article L.145-48 du même Code (déspécialisation plénière).

Le preneur devra occuper lui-même ces locaux paisiblement, conformément aux articles 1728 et 1729 du Code civil.

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 code 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 9 ans commençant à courir le 4 septembre 2023 pour se terminer le 3 septembre 2032.

Article 5 : Faculté de résiliation 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, L.145-21, L.145-23-1, L.145-24, afin de construire, de reconstruire ou de surélever l'immeuble existant, de réaffecter le local d'habitation accessoire à cet usage, de transformer à usage principal d'habitation un immeuble existant par reconstruction, rénovation ou réhabilitation, ou d'exécuter des travaux prescrits ou autorisés dans le cadre d'une opération de restauration immobilière et en cas de démolition de l'immeuble dans le cadre d'un projet de renouvellement urbain.

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.

Article 6 : 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.

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 tacite 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 tacitement pour une durée indéterminée aux mêmes clauses et conditions.

Article 7 : 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 8 : Loyer

Article 8.1 : Montant du loyer

Conformément à la délibération n° DEL2022_165 en date du 6 Décembre 2022, le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel hors taxes de 142,00 €/m² que le preneur s'oblige à payer au siège du bailleur. **Ce loyer est payable trimestriellement** soit 3 308,60 € HT.

Le preneur versera au bailleur, en même temps que chaque terme de loyer, le montant de la taxe sur la valeur ajoutée de 20 % **soit des échéances trimestrielles TTC de 3 970,32 €.**

Ce loyer sera payable à terme échu le 15 du mois suivant chaque trimestre civil et sera donc payé pour la première fois le 15 octobre 2023. (Premier loyer du 04/09/2023 au 30/09/2023)

Article 8.2 : Charges

En sus du loyer, le preneur supportera toutes les charges afférentes au local loué, quelle qu'en soit la nature, y compris les éventuelles charges de gestion, le propriétaire ne conservant à sa charge que les grosses réparations définies par l'article 606 du Code Civil.

Le preneur versera une provision forfaitaire pour charges de **9,00 € HT/m²/an**, TVA en sus au taux en vigueur (au prorata de l'occupation pour l'année en cours).

L'apurement des charges aura lieu une fois l'an (année N+1) après l'arrêté des comptes de l'exercice pour l'année N. Selon le cas, le preneur sera remboursé du trop-perçu ou appelé à régler le complément.

Ces charges seront payables à terme échu le 15 du mois suivant chaque trimestre civil et seront donc payées pour la première fois le 15 octobre 2023. (Prorata du 04/09/2023 au 30/09/2023)

Article 8.3 : Révision légale 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.

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 1^{er} trimestre de l'année 2023, à savoir 128,68. (indice de base)

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

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 juge des contentieux de la protection du tribunal judiciaire territorialement compétent, 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.

La demande de révision du loyer doit être formée par acte extra judiciaire ou par lettre recommandée avec accusé de réception, le réajustement prend effet à compter de la date de cette demande.

Article 9 : Dépôt de garantie

Le preneur versera un dépôt de garantie d'un montant équivalent à un mois de redevance hors charges, soit **1.102,87 € HT**. A cet effet, il recevra une facture à régler auprès du Trésor Public de **1 102.87 €**.

Ce dépôt de garantie ne sera pas productif d'intérêts.

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

En cas de cession du bail ou de l'immeuble et du bail, les parties conviennent expressément que le cédant devra transmettre le dépôt de garantie au cessionnaire afin que ce dernier, en sa qualité de nouveau bailleur, profite des droits et supporte les obligations attachés à celui-ci, le cessionnaire devant alors se substituer purement et simplement au cédant afin que ce dernier ne soit ni recherché ni inquiété.

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

En cas de variation de loyer ainsi qu'il a été prévu ci-dessus, la somme versée à titre de dépôt de garantie ne sera pas modifiée.

Article 10 : 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.

Pour satisfaire aux obligations de l'article L.145-40-2 du Code de commerce, un inventaire détaillé des charges, impôts, taxes et redevances précisant leur répartition entre les parties est établi et annexé au présent bail.

Par ailleurs, le bailleur communique au locataire, à sa demande, tout document justifiant le montant des charges, impôts, taxes et redevances imputés à celui-ci.

Article 11 : Conditions

Article 11.1 : Entretien et réparations

Le bailleur aura à sa charge les réparations des gros murs et voûtes, le rétablissement des poutres et des couvertures entières ainsi que celui des murs de soutènement et de clôture. Toutes les autres réparations, grosses ou menues, seront à la seule charge du preneur, notamment les réfections et remplacements des glaces, vitres, volets ou rideaux de fermeture.

Le preneur devra maintenir en bon état de fraîcheur les peintures intérieures et extérieures.

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

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.

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

Article 11.2 : 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.

Article 11.3 : Mise aux normes

Par dérogation à l'article 1719 alinéa premier du Code civil, le preneur aura la charge exclusive des travaux prescrits par l'autorité administrative, que ces travaux concernent la conformité générale des locaux loués 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 les locaux loués soient toujours conformes 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 les locaux loués ou l'immeuble

dans lequel ils se trouvent, dès lors qu'ils relèvent des grosses réparations sur les gros murs, voûtes, les poutres et les couvertures entières.

Article 11.4 : 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.

Article 11.5 : Améliorations

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 sa charge de remettre les lieux en l'état.

Article 11.6 : 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 simples améliorations, 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 loyer, 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.

Article 11.7 : 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.

Article 11.8 : Exploitation

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

Article 12 : Rapports techniques

Article 12.1 : État des risques et pollutions

Plan de prévention des risques naturels

L'immeuble *est* 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 2 (faible).

Radon

La commune se trouve en zone 3.

Article 12.2 : Absence de sinistres avec indemnisation

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

Article 12.3 : Diagnostic de performance énergétique

Un diagnostic de performance énergétique sera transmis dans les plus brefs délais au preneur, à titre informatif, conformément aux dispositions des articles L 134-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation.

Un diagnostic de performance énergétique doit notamment permettre d'évaluer :

- les caractéristiques du logement ainsi que le descriptif des équipements,
- le bon état des systèmes de chauffage fixes et de ventilation,
- la valeur isolante du bien immobilier, la consommation d'énergie et l'émission de gaz à effet de serre. L'étiquette mentionnée dans le rapport d'expertise n'est autre que le rapport de la quantité
- L'énergie primaire consommée du bien à vendre ou à louer sur la surface totale du logement. Il existe 7 classes d'énergie (A, B, C, D, E, F, G), de « A » (bien économe) à « G » (bien énergivore).

Les conclusions du diagnostic seront portées à la connaissance du preneur.

Il est précisé que le preneur ne pourra se prévaloir à l'encontre du bailleur des informations contenues dans ce diagnostic.

La personne qui établit le diagnostic de performance énergétique le transmet à l'Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie selon un format standardisé par l'intermédiaire de l'application définie à l'article R. 134-5-5 du Code de la construction et de l'habitation, en retour, elle reçoit le numéro d'identifiant du document.

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 de 701 à 1500 personnes de 301 à 700 personnes Moins de 300 personnes (sauf 5ème catégorie)	1 ^{ère} 2 ^{ème} 3 ^{ème} 4 ^{ème}
Au-dessous du seuil minimum fixé par le règlement de sécurité (art. R123-14 du CCH) pour chaque type d'établissement. 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.	5 ^{ème}

Le bailleur déclare et garantit que le bien est classé en établissement recevant du public pour les communs, catégorie 5ème.

L'espace d'activité des Vindits est classé en ERT (Etablissement Recevant des Travailleurs).

Le bailleur attire l'attention du preneur sur l'absence d'ascenseur qui permet l'accessibilité au local situé au 1^{er} étage aux personnes à mobilité réduite.

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 : 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. 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.

Article 16 : Assurances

Le preneur souscritra 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, 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 17 : Cession et sous-location

Le preneur ne pourra en aucun cas et sous aucun prétexte céder son droit au bail ou sous louer en tout ou partie les locaux loués. Le non-respect de cette clause entraîne à l'encontre de ce dernier l'inopposabilité de la cession ou de la sous-location au bailleur et **constitue un motif de résiliation du présent bail.**

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 18 : Destruction - Expropriation

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.

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

Article 19 : Restitution des locaux loués et remise des clés

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 acquis, 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 ou, à défaut, régler au bailleur le coût des travaux nécessaires pour leur remise en état.

Il sera procédé, en la présence du preneur dûment convoqué ou de son représentant, à l'état des lieux au plus tard un mois avant l'expiration du bail.

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

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

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

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

Si le preneur se maintenait indûment dans les lieux, il encourrait une astreinte de cinquante euros (50,00 €) 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 majorée de cinquante pour cent (50%). Son expulsion pourrait avoir lieu sans délai en vertu d'une ordonnance de référé rendue par le juge des contentieux de la protection du tribunal judiciaire territorialement compétent.

Article 20 : 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 le présent bail 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 resté sans effet. 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 territorialement compétent, exécutoire par provision, nonobstant appel.

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

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

Conformément au deuxième alinéa de l'article L.145-41 du Code de commerce, tant que la résiliation ne sera pas constatée ou prononcée par une décision de justice ayant acquis l'autorité de la chose jugée, le juge pourra, en accordant des délais dans la limite de deux ans, suspendre la résiliation et les effets de la présente clause.

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. Etant 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 21 : Solidarité et indivisibilité

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.

Article 22 : Taxe sur la valeur ajoutée

Le présent bail est soumis de plein droit au régime de la TVA conformément à l'article 256 A du Code Général des Impôts.

Les parties s'engagent à se soumettre à l'ensemble des obligations de déclaration et de comptabilité.

Article 23 : Droit légal de préférence 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.

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

Article 24 : Droit légal de priorité 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.

Article 25 : 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 26 : Contentieux

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

Article 27 : Élection de domicile

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

Fait, à Cherbourg-en-Cotentin, en deux exemplaires originaux, le 4 septembre 2023.

Pour la Communauté d'Agglomération
du Cotentin, et par délégation,
Le Vice-Président

Benoît ARRIVE

Pour l'association CNAM NORMANDIE

Le Président

Philippe EUDELIN

Pièces jointes :

- **État des lieux,**
- **Etat des risques**