



ANNEXE 2 : PROPOSITION DE BAIL COMMERCIAL

Bail commercial pour
l'exploitation d'un ensemble
immobilier composé de
locaux situés au 14 et 16 rue
du Général de Gaulle à
Louviers (27400)

Entre les soussignés,

La Commune de Louviers

19 Rue Pierre Mendès France 27400 Louviers, représentée par son Maire, Monsieur François-Xavier PRIOLLAUD, dûment habilité par la délibération n°xxx du Conseil municipal en date du xxx,

Désignée ci-après « la commune », le « propriétaire » ou le « bailleur »,

Et

SAS URBAN CONNECT CORPORATION

3095 rue de Carentonne 27300 BERNAY, représentée par son dirigeant en exercice, Monsieur Pascal BOUTEL,

Désigné(e) ci-après par : « l'occupant », « le preneur ».

Les soussignées étant ci-après également dénommées collectivement dans le corps de l'acte les "parties".

IL A ÉTÉ ARRÊTÉ ET CONVENU CE QUI SUIT :

I - Conditions Générales.....	7
Article 1 – Définition de certains termes employés dans le présent bail	7
Article 2 – Convention de bail.....	8
Article 3 – Durée – Congés	8
3.1 Durée du bail.....	8
3.2 Congés.....	8
Article 4 – Loyer et Indexation.....	8
4.1 Loyer	8
4.2 Modalités de paiement du loyer.....	9
4.3 Indexation du loyer.....	9
Article 5 – Pénalités – Intérêts de retard et frais	10
5.1 Majoration via intérêt conventionnel	10
5.2 Majoration via un taux d'intérêt légale majoré.....	10
5.3 Frais de précontentieux et contentieux	10
Article 6 – Dépôt de garantie	10
6.1 Versement du dépôt de garantie	10
6.2 Remboursement du dépôt de garantie.....	10
Article 7 – Impôts et taxes	10
7.1 Inventaire des charges et impôts.....	10
7.2 Justification du paiement des charges et impôts.....	11
Article 8 – Charges et abonnement.....	11
8.1 Dépenses liées aux fluides.....	11
8.2 Demande d'indemnisation liées aux fluides	11
8.3 Dépenses liées aux charges générales	11
8.4 Dépenses d'entretien, de sécurité et de conformité.....	11
8.5 Souscription de contrats spécifiques pour l'exploitation des locaux loués	11
8.6 Gestion des locaux loués et transmission des contrats souscrits.....	12
8.7 Remboursement des charges et taxes.....	12
Article 9 – Prise de possession et jouissances des locaux.....	12
9.1 Conditions de prise de possession des locaux loués.....	12
9.2 Établissement d'un état des lieux d'entrée.....	12
9.3 Référence à l'état d'entrée dans les lieux	12
9.4 Reconnaissance de la jouissance des lieux.....	12
Article 10 – Destination des locaux loués.....	12
10.1 Affectation des locaux loués.....	12
10.2 Obtention de toute autorisation pour l'exercice des activités dans les locaux loués	13
10.3 Absence de remise en cause de l'affectation et de la destination des locaux loués	13
Article 11 – Garnissement des locaux loués	13
Article 12 – Charges et conditions locatives	13

Accusé de réception en préfecture
027-242703765-20250331-25-041-DE
Date de télétransmission : 04/04/2025
Date de réception préfecture : 04/04/2025

12.1 Engagements du preneur	13
12.2 Engagements des parties	15
12.3 Autorisation préalable pour réaliser des travaux	15
12.4 Bénéfice des travaux réalisés par le preneur au profit du bailleur	15
12.5 Défaillance du preneur	15
12.6 Remboursement des frais engagés par le bailleur	15
12.7 Prise en charge de frais supportés par le bailleur vis-à-vis du preneur	15
12.8 Prise en charge par le preneur des frais liés aux réseaux/concessions	15
12.9 Prise en charge par le preneur des frais liés aux déchets	16
12.10 Prise en charge par le preneur des frais liés aux dégradations	16
12.11 Obligation du preneur vis-à-vis du voisinage	16
Article 13 – Respect des règlements en vigueur	16
13.1 Respect des obligations légales et réglementaires par le preneur	16
Article 14 – Assurances	17
14.1 Assurance des locaux loués	17
14.2 Recours	18
14.3 Assurance d'exploitation	19
14.4 Déclaration des sinistres	19
Article 15 – Déclaration et réparation des vices et dommages affectant les locaux loués	19
15.1 Information du bailleur en cas de sinistre	19
15.2 Garantie du libre accès aux entreprises mandatées	20
15.3 Versement de dommages-intérêts au bailleur	20
Article 16 – Destruction des locaux loués	20
16.1 Conséquences d'une destruction totale des locaux loués	20
16.2 Conséquences d'une destruction partielle des locaux loués	20
16.3 Effets d'une résiliation anticipée du bail	20
Article 17 – Sous-location	21
Article 18 – Cession	21
18.1 Cession de l'intégralité du droit au bail	21
18.2 Information préalable de la cession et assurance de la solvabilité au bailleur	21
18.3 Garantie de solidarité entre preneurs	21
18.4 Projet de cession du bail	21
18.5 Engagement de solidarité entre preneurs	21
18.6 Formalisme de l'acte de cession	21
18.7 Conditions de cession	22
18.8 Applicabilité des règles	22
Article 19 – Exploitation personnelle et location gérance	22
Article 20 – Visite des locaux loués – déménagement	22
20.1 Droit de visite du bailleur	22
20.2 Information du bailleur en cas de déménagement	22

Accusé de réception en préfecture 027-212703755-20250331-25-041-DE Date de télétransmission : 04/04/2025 Date de réception préfecture : 04/04/2025

20.3 Imputation des frais d'accès aux locaux loués non accessibles en cas d'impératif	22
Article 21 – Restitution des locaux loués.....	23
21.1 Justification du paiement des charges et impôts	23
21.2 Remise en parfait état des locaux loués	23
21.3 Conditions pour restituer les locaux loués au bailleur.....	23
21.4 Conséquences du retard pris pour la remise en location des locaux loués.....	23
Article 22 – Clause résolutoire.....	23
22.1 Conséquence en cas de non-exécution des obligations du preneur.....	23
22.2 L'ouverture à des dommages-intérêts pour le bailleur	24
22.3 Évacuation forcée des locaux loués.....	24
22.4 Mise en place d'une indemnité d'occupation forfaitaire	24
22.5 Remise en état des locaux loués.....	25
Article 23 – Faculté de substitution du bailleur.....	25
Article 24 – Diagnostics.....	25
24.1 Risques technologiques et risques naturels prévisibles	25
24.2 Diagnostic de performance énergétique	25
24.2 Diagnostic amiante et plomb	25
Article 25 – Risques de pollution	26
Article 26 – Obligation d'information.....	26
II - Conditions particulières.....	27
Article 27 – Désignation et localisation des locaux loués	27
Article 28 – Destination des locaux loués.....	28
Article 29 – Durée et date de prise d'effet du bail – Mise à disposition des locaux loués – Conditions résolutoires	28
Article 30 Loyer - Indexation.....	28
30.1 Montant du Loyer	28
30.2 Indexation du Loyer	29
Article 31 – Dépôt de garantie	29
Article 32 – Lieu de règlement.....	29
Article 33 – Annexes.....	29
Article 34 – Frais et enregistrement	29
Article 35 – Notification – élection de domicile.....	29
Article 36 – Droit applicable et Attribution de compétence	30
Article 37 – Tolérances.....	30
III – Annexes.....	32
Annexe 1 : Plan des locaux.....	32
Annexe 2 : Inventaire des charges, impôts, taxes et redevances	40
Annexe 3 : Diagnostics	42
Annexe 4 : Règlement de copropriété pour le 16 rue du Général de Gaulle.....	43

Préambule

La ville de Louviers a lancé un appel à manifestation d'intérêt pour l'exploitation d'un ensemble immobilier destiné à l'installation d'un tiers-lieu commerçant dédié à la valorisation de l'excellence normande. Le projet s'inscrit notamment dans le cadre du programme national « Action Cœur de Ville » de soutien à l'attractivité des villes moyennes dotées d'une fonction de centralité. Ce bail commercial constitue le cadre juridique de la réalisation d'un projet, innovant et humaniste qui repose notamment sur une collaboration active avec l'ensemble des forces vives de la cité et une convergence de vue avec les orientations stratégiques définies par la collectivité. Ce partage d'une vision commune sous-tend la pérennité de ce tiers-lieu commerçant.

I - Conditions Générales

Article 1 – Définition de certains termes employés dans le présent bail

Sans préjudice des autres termes par ailleurs définis par le bail, les parties ont expressément décidé qu'à chaque fois qu'ils seront utilisés dans le corps du bail les termes dont la première lettre figure en majuscule ont la signification suivante, qu'ils soient employés au singulier ou au pluriel, à moins que le texte n'exige une autre interprétation :

- "annexe" désigne les annexes du bail qui en font partie intégrante.
- "article" désigne tout article du bail.
- "bail" désigne le présent contrat de bail commercial composé de l'exposé, du sommaire, des conditions générales, des conditions particulières et des annexes, conclu entre bailleur et le preneur et portant sur les locaux loués.
- "bailleur" désigne la Commune de Louviers, propriétaire des locaux loués.
- "clause résolutoire" désigne la clause résolutoire visée à l'article 22 des conditions générales.
- "conditions générales" désigne la première partie du bail visant à régir les rapports locatifs sous réserve de l'application des conditions particulières.
- "conditions particulières"
" désigne la seconde partie du bail régissant les relations contractuelles entre le bailleur et le preneur. L'exposé, les conditions générales, les conditions particulières et les annexes forment ensemble le bail ; en cas de contrariété, les conditions particulières priment les conditions générales et les annexes.
- "date de prise d'effet" désigne la date à laquelle la durée de jouissance des locaux loués pris à bail par le preneur commencera à courir, c'est-à-dire la date prévue à l'article 29 des conditions particulières.
- " exposé" désigne l'exposé visé au préambule du bail.

"locaux loués"	désigne les locaux sis 14 et 16 rue du Général de Gaulle 27400 Louviers ; tel que ces locaux loués sont décrits à l' <u>article 27</u> des conditions particulières et aux plans figurant en <u>annexe 1</u> .
"loyer"	désigne le loyer hors taxes et hors charges, pour les locaux loués donné à bail par le bailleur au preneur, dont sera redevable le preneur au bailleur, tel qu'il ressort des stipulations de l' <u>article 30</u> des conditions particulières.
"parties"	a la signification qui lui est donnée en tête du bail.
"preneur"	désigne le candidat.
"sommaire"	désigne le sommaire au présent bail.

Article 2 – Convention de bail

La présente convention s'inscrit dans le cadre d'un bail commercial.

Le bailleur donne à bail, sous les conditions résolutoires figurant à l'article 29 des conditions particulières, les locaux loués au preneur qui accepte, dans le cadre des dispositions des articles L.145-1 à L. 145-60, R. 145-1 à R. 145-33, D. 145-12 à D. 145-19 du Code de commerce, des articles non abrogés du Décret n°53-960 du 30 septembre 1953 et des conditions définies par le Bail.

Article 3 – Durée – Congés

3.1 Durée du bail

Le bail est consenti et accepté pour une durée de **neuf (09) années entières** et consécutives commençant à courir compter de la date de prise d'effet fixée à l'article 29 des conditions particulières.

3.3 Congés

Selon l'article L 145-4 du Code de commerce, le preneur a la faculté de faire cesser le bail à l'expiration de chaque période triennale en notifiant congé au bailleur six (6) mois au moins à l'avance, par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Cette faculté ne peut être exercer avant le terme de la 9^e année échue sauf avec l'accord du preneur.

D'autre part, le bailleur dispose de la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale (article L. 145-9 du Code de commerce) s'il invoque les dispositions des articles L. 145-18, L. 145-21 et L. 145-24 du Code de commerce afin de construire, de reconstruire ou de surélever l'immeuble existant, de réaffecter le local d'habitation accessoire à cet usage 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.

Article 4 – Loyer et Indexation

4.1 Loyer

Le bail est consenti et accepté moyennant le loyer annuel hors droits et hors charges déterminé à l'article 30 des conditions particulières.

Le présent bail sera soumis à la Taxe sur la Valeur Ajoutée (TVA).

4.2 Modalités de paiement du loyer

Le loyer sera versé tous les 3 mois échus, selon les modalités définies à l'article 30 du présent bail.

Le preneur s'engage à verser le loyer au plus tard, le cinquième jour de chaque nouvelle période qui débute.

Le loyer sera payable uniquement par virement bancaire, via le site de ChorusPro, à bonne date, sur le compte bancaire communiqué par le bailleur au preneur.

En cas de résiliation, le dernier loyer sera ajusté compte tenu de l'occupation effective du preneur dans les locaux loués et demandé par le bailleur dès la signature de l'état des lieux de sortie.

4.3 Indexation du loyer

Sans préjudice de l'application des dispositions du Code de commerce relatives à la révision, ce dernier sera indexé annuellement en fonction de la variation de l'indice des loyers commerciaux/ des activités tertiaires publié trimestriellement par l'INSEE au Journal Officiel.

Au titre de la première indexation, l'indice de référence, indiqué dans les conditions particulières, étant le dernier indice publié à la date de prise d'effet, l'indice de comparaison, à la date de révision, étant le dernier indice publié correspondant au même trimestre de l'année suivante, il en résulte le loyer facturé.

Pour les années suivantes, le dernier loyer facturé sera indexé, l'indice de référence sera l'indice ayant servi d'indice de comparaison lors de la précédente indexation et l'indice de comparaison, l'indice du même trimestre de l'année suivante.

À moins que le bailleur y renonce expressément, cette indexation prendra effet chaque année à la date anniversaire de la date de prise d'effet, et, pour la première fois, à la première date anniversaire de la date de prise d'effet.

Le réajustement du loyer sera de plein droit et s'effectuera sans aucune formalité ou demande préalable.

En cas de cessation de publication ou de disparition de l'indice choisi et si un nouvel indice était publié afin de se substituer à celui actuellement en vigueur, le loyer se trouverait de plein droit indexé sur ce nouvel indice et le passage de l'indice précédent au nouvel indice s'effectuerait en utilisant le coefficient de raccordement nécessaire.

Dans le cas où aucun indice de remplacement ne serait pas publié, les parties conviennent de lui substituer un indice choisi d'un commun accord entre elles, reflétant le plus exactement possible le coût de la construction à l'échelon national.

À défaut d'accord entre les parties, l'indice de remplacement sera déterminé par un expert désigné par les parties.

Faute d'accord entre les parties sur le nom de l'expert, celui-ci sera désigné par ordonnance de référé à la requête de la partie la plus diligente.

Accusé de réception en préfecture 027-212703755-20250331-25-041-DE Date de télétransmission : 04/04/2025 Date de réception préfecture : 04/04/2025

Dans tous les cas, l'expert aura tous les pouvoirs d'amiable compositeur et sa décision sera définitive et sans recours. Les frais d'expertise seront supportés par le bailleur seul qui s'y oblige.

Article 5 – Pénalités – Intérêts de retard et frais

5.1 Majoration via intérêt conventionnel

Toute somme due à titre de loyer, charges ou accessoires et non payée à son échéance exacte sera de plein droit et à dater de ladite échéance productive au profit du bailleur d'un intérêt conventionnellement fixé à cinq pour cent (5%) par mois de retard jusqu'à complet paiement, sans préjudice du droit réservé au bailleur de faire jouer la clause résolutoire.

5.2 Majoration via un taux d'intérêt légale majoré

De plus et dans un délai de huit (8) jours après notification, toute somme non réglée par le preneur à sa date d'exigibilité, qu'il s'agisse du loyer ou de toute autre somme, portera intérêt de plein droit à compter de sa date d'exigibilité jusqu'à son paiement effectif, au taux d'intérêt légal majoré de cinq points, des sommes dues, sans préjudice du droit réservé au bailleur de faire jouer la clause résolutoire.

5.3 Frais de précontentieux et contentieux

Le preneur sera en outre redevable au bailleur de tous les frais de précontentieux ou de contentieux résultant d'un manquement du preneur aux obligations du bail.

En cas de diligence extrajudiciaires ou de procédure judiciaire, il devra rembourser au bailleur, tous les frais et honoraires d'huissier, en ce compris le droit proportionnel, de même que les frais et honoraires d'avocat ou autre conseil que celui-ci aura eu à supporter dans la limite de l'éventuelle condamnation dont il fera l'objet au titre de l'article 700 du Code de Procédure Civile.

Article 6 – Dépôt de garantie

6.1 Versement du dépôt de garantie

Aux termes d'un compte fait entre les parties, le bailleur reconnaît avoir reçu et donne quittance d'une somme de 1 000 € (mille euros) à titre de dépôt de garantie.

Ce dépôt de garantie sera restitué au preneur une fois l'état des lieux de sortie signé, sous réserve de la déduction des frais supportés par le bailleur pour permettre une parfaite remise en l'état des locaux.

6.2 Remboursement du dépôt de garantie

Le dépôt de garantie sera remboursé au preneur après le calcul des éventuelles charges incombant au preneur et après déménagement et remise des clés, déduction faite des sommes dont il pourrait être débiteur envers le bailleur, en fin de jouissance, au titre du loyer, de la remise en état des locaux loués, de la réparation de dégâts éventuels, des impôts et sommes de toute nature dont il serait redevable.

Article 7 – Impôts et taxes

7.1 Inventaire des charges et impôts

Est annexé au présent bail (**annexe 3**) un inventaire précis et limitatif des catégories de charges, impôts, taxes et redevances liés à ce bail, comportant l'indication de leur répartition entre le bailleur et le locataire.

Cet inventaire donne lieu à un état récapitulatif annuel adressé par le bailleur au preneur dans le délai de deux mois, à compter de chaque échéance triennale (articles R145-37 et L145-40-2 du code de commerce). En cours de bail, le bailleur informe le preneur des nouvelles charges, impôts, taxes et redevances.

7.2 Justification du paiement des charges et impôts

Le preneur devra justifier au bailleur à sa demande, du paiement desdits impôts, contributions, charges et taxes à leur échéance.

Article 8 – Charges et abonnement

8.1 Dépenses liées aux fluides

Le preneur devra souscrire à son nom et à ses frais exclusifs tous abonnements à l'eau, à l'électricité, au gaz, en payer régulièrement les primes et cotisations à leurs échéances, de sorte que le bailleur ne soit pas inquiété à ce sujet, et supporter toutes les réparations qui deviendraient nécessaires aux compteurs, canalisations, ainsi qu'à tous robinets.

Toutefois, en cas de consommation dépassant la capacité de l'installation existante, le preneur pourrait à ses frais et risques, installer des lignes d'approvisionnement correspondant à ses besoins, à partir des arrivées principales.

8.2 Demande d'indemnisation liées aux fluides

Le preneur ne pourra demander aucune indemnisation en cas d'arrêt des fournitures d'électricité, d'eau, du câble, du chauffage, ou autres alimentations techniques.

8.3 Dépenses liées aux charges générales

Le preneur supportera l'intégralité des charges afférentes aux locaux loués, à l'exception des travaux énumérés à l'article 606 du Code civil et de l'assurance du bailleur.

8.4 Dépenses d'entretien, de sécurité et de conformité

Le preneur sera également tenu de supporter, au prorata des surfaces occupées, l'intégralité des dépenses relatives à l'entretien, au fonctionnement, à la sécurité et à la mise en conformité-et de ses équipements, ainsi que la réparation et le remplacement si nécessaire desdits équipements.

8.5 Souscription de contrats spécifiques pour l'exploitation des locaux loués

La souscription de tous les contrats nécessaires ou utiles à l'exploitation des locaux loués, sera assurée par le preneur auprès d'entreprises qualifiées qui effectueront périodiquement des contrôles de sécurité et des opérations de maintenance concernant toutes les installations techniques et éléments d'équipements.

Le coût des prestations de ces entreprises sera supporté par le preneur.

8.6 Gestion des locaux loués et transmission des contrats souscrits

Le preneur exploite seul les locaux loués, il en assure l'entretien, la maintenance et la gestion en accord avec le bailleur et souscrit l'ensemble des contrats utiles à la bonne maintenance et à l'entretien des locaux loués.

Il sera tenu également d'en justifier au bailleur en lui communiquant copie des contrats souscrits ainsi que les audits de contrôle de sécurité annuels éventuels.

8.7 Remboursement des charges et taxes

Les charges ou taxes appelées directement auprès du bailleur lui seront remboursées par le preneur sur présentation de factures.

Article 9 – Prise de possession et jouissances des locaux

9.1 Conditions de prise de possession des locaux loués

Le preneur prendra possession des locaux loués en l'état au jour de la date de prise d'effet sans pouvoir exiger du bailleur, ni lors de la prise de possession ni en cours de bail, aucun aménagement ni aucun équipement de quelle que nature que ce soit, hormis ceux décrits dans l'annexe 2.

Les locaux devront cependant être en conformité et en parfaite cohérence avec le projet d'exploitation soumis par le preneur, dont ce dernier a parfaitement connaissance. Ceci signifiant que les aménagements et la configuration des locaux seront établis suivant le plan d'exploitation des espaces du preneur. Les travaux à la charge de la ville sont réalisés pour une exploitation sans autres travaux pour le bailleur que ceux d'embellissement et d'animation.

9.2 Établissement d'un état des lieux d'entrée

Un état des lieux d'entrée sera dressé à la remise des clefs par les services de la Ville de Louviers, contradictoirement et amiablement entre le propriétaire et le preneur. Le coût de cet état des lieux d'entrée sera supporté par le bailleur.

9.3 Référence à l'état d'entrée dans les lieux

Cet état des lieux sera le document auquel les parties entendent se référer pour l'appréciation des éventuelles mesures de remise en état d'origine et travaux devant être mis en œuvre lors de la restitution des locaux loués.

9.4 Reconnaissance de la jouissance des lieux

Le preneur reconnaît que les locaux loués lui permettent l'exercice de l'activité autorisée en vertu du présent bail.

Article 10 – Destination des locaux loués

10.1 Affectation des locaux loués

Les locaux loués devront être affectés conformément à leur destination telle que rappelée dans les conditions particulières et dans un usage exclusif :

- D'exploitation commerciale pour la vente de produits manufacturés

Accusé de réception en préfecture 027-212703755-20250331-25-041-DE Date de télétransmission : 04/04/2025 Date de réception préfecture : 04/04/2025

- De restauration ;
- De conférences, d'animations, démonstrations ;
- D'exposition d'artisans des métiers d'arts et d'ateliers auprès du public ;
- Toutes autres activités portant l'animation du lieu.

Le preneur fera son affaire personnelle de tous les griefs qui pourraient être faits au bailleur au sujet des activités du preneur, de manière que le bailleur ne soit jamais inquiété, ni recherché et soit garanti contre toutes les conséquences pouvant en résulter.

Les activités autorisées ne devront donner lieu à aucune contravention ni aucune plainte, ni réclamation de la part de qui que ce soit, le bailleur se réservant la possibilité, dans le cas contraire, de demander la résiliation du présent bail.

10.2 Obtention de toute autorisation pour l'exercice des activités dans les locaux loués

Le preneur devra personnellement s'assurer que toute autorisation nécessaire à l'exercice de son activité et à l'usage des locaux loués a été obtenue et que tout intervenant pour son compte possède les qualifications et assurances requises.

L'autorisation accordée au preneur d'exercer certaines activités n'implique pas, de la part du bailleur, l'obligation de fournir une quelconque garantie ou d'accomplir toutes diligences en vue d'obtenir les autorisations administratives qui pourraient être requises par le preneur, pour quelle que raison que ce soit, et en conséquence, le bailleur ne pourra être tenu responsable en cas de refus ou de retard dans l'obtention desdites autorisations.

10.3 Absence de remise en cause de l'affectation et de la destination des locaux loués

Par ailleurs, d'une façon générale, le preneur ne pourra exercer aucune activité susceptible de remettre en cause l'affectation ou la destination des locaux loués et le preneur ne devra sous aucun prétexte, modifier, même momentanément, cette utilisation ni changer la nature des activités exercées dans les locaux loués, ni ajouter à ces activités des activités différentes ou complémentaires sans se conformer à la procédure établie par les articles L. 145-47 à L. 145-55 et L. 145-42 du Code de commerce.

Article 11 – Garnissement des locaux loués

Le preneur devra garnir les locaux loués et les tenir constamment garnis de matériel, marchandises (conformes à l'activité autorisée) et objets mobiliers en quantité et valeur suffisantes pour répondre du paiement du loyer et de l'exécution des conditions du bail.

Article 12 – Charges et conditions locatives

12.1 Engagements du preneur

Le preneur devra occuper les locaux loués paisiblement et raisonnablement et suivant la destination qui a été donnée par le bail. Il devra donc utiliser constamment les locaux loués conformément aux usages et dans le respect de la destination contractuelle, de la destination de l'immeuble et des lois et règlements. Il devra les tenir en état d'exploitation permanente et effective.

Il devra tenir les locaux loués pendant toute la durée du bail en parfait état d'entretien, de réparation, de fonctionnement, de sécurité et de propreté.

À cet effet, il effectuera, sans délai, tous les travaux et réparations nécessaires, de quelle que nature qu'ils soient, et à faire tous travaux ou investigations imposés par quelle qu'autorité que ce soit, notamment en cas de changement de réglementation applicable.

Le preneur devra rembourser au bailleur la totalité du coût de toutes réparations ou travaux que ce dernier aurait fait réaliser dans les locaux loués, suite à la défaillance du preneur ou tous autres travaux, y compris ceux réalisés à la suite d'injonctions administratives, émanant de toutes autorités que ce soit.

Le preneur devra faire son affaire personnelle de toute modification des structures des locaux loués rendue nécessaire par une augmentation de ses effectifs.

Le preneur devra se conformer aux prescriptions, règlements et ordonnances en vigueur, notamment en ce qui concerne la voirie, la salubrité, la police, la sécurité, l'hygiène, l'inspection du travail et, de manière générale, à toutes prescriptions légales ou réglementaires relatives à son activité, de façon que le bailleur ne puisse être inquiété ou recherché, ce dont il garantit ce dernier.

Le preneur réalisera les contrôles, vérifications et travaux qui pourraient être prescrits par la réglementation présente ou à venir relative à la protection de l'environnement.

Il procèdera à l'entretien et au remplacement, en cas de besoin, des équipements et installations à son usage personnel, ainsi que les glaces, vitres, parquets, carrelage, revêtements de sol et boiseries.

Le preneur sera responsable de toutes les réparations normalement à la charge du bailleur si elles sont nécessitées, soit par le défaut d'exécution de celles dont il a la charge comme il est rappelé ci-dessus, soit par des dégradations résultant de son fait, du fait de son personnel ou de sa clientèle, dans les locaux loués ou dans d'autres parties de l'immeuble loués, soit enfin par un manquement à son obligation d'information envers le bailleur.

Il déposera, à ses frais et sans délais, toutes les installations qu'il aurait faites et dont l'enlèvement serait utile ou nécessaire, soit pour la recherche et la réparation de fuites de toutes natures, de fissures dans les conduits de fumée ou de ventilation, notamment après incendie ou infiltrations, soit en général, pour l'exécution de tous travaux.

Par ailleurs, le preneur avisera immédiatement le bailleur de toute dégradation touchant à la structure des locaux loués.

D'autre part, le preneur n'effectuera qu'avec l'autorisation préalable et écrite du bailleur tous :

- travaux d'agencement des locaux loués susceptibles d'affecter l'aspect extérieur, la structure ou la solidité ou la sécurité des locaux loués ;
- tous travaux de démolition, construction, modification ;
- ainsi que tous travaux nécessitant une autorisation administrative et tous travaux affectant les équipements techniques des locaux loués.

Les travaux autorisés, seront soumis au contrôle de la direction des services techniques de la commune, qui s'assurera de la préservation des locaux loués.

Enfin, le preneur devra rendre, à sa sortie, les locaux loués en bon état après avoir fait procéder à ses frais et sous sa responsabilité aux travaux définis ci-dessus.

12.2 Engagements des parties

Les parties s'engagent à coopérer, chaque fois qu'il sera nécessaire ou utile, à la mise en œuvre des mesures de travaux de toute nature tendant à améliorer les caractéristiques techniques, les performances énergétiques et les qualités environnementales de l'immeuble et des locaux loués.

À cet effet, elles se fourniront mutuellement toutes informations utiles pour permettre la prise en compte des objectifs ci-dessus définis dans l'exécution des travaux relevant de leurs obligations respectives.

12.3 Autorisation préalable pour réaliser des travaux

Les travaux soumis à l'autorisation préalable du bailleur lui seront présentés et détaillés en amont. Ils devront être effectués sous la surveillance d'un architecte et/ou d'un bureau de contrôle agréés. Les honoraires générés par cette prestation seront directement réglés par le preneur.

12.4 Bénéfice des travaux réalisés par le preneur au profit du bailleur

Tous les travaux ou améliorations faits par le preneur resteront définitivement acquis au bailleur.

En fin de jouissance, les locaux loués devront être laissés ou remis en parfait état.

Tous les travaux ou améliorations faits par le preneur resteront définitivement acquis au bailleur. Il sera déterminé au terme du bail, quel que soit la cause du terme, la valeur d'usage des investissements supportés par le preneur. Certains aménagements structurants (bar, comptoir) seront valorisés et pourront, le cas échéant, faire l'objet d'une reprise par le bailleur dans le cadre d'un accord entre les 2 parties.

12.5 Défaillance du preneur

En cas de défaillance du preneur, le bailleur se réserve le droit d'effectuer lui-même aux frais avancés du preneur toutes les réparations et travaux nécessaires au parfait état des locaux loués.

12.6 Remboursement des frais engagés par le bailleur

Le preneur sera tenu de rembourser au bailleur toutes les sommes qu'il aurait avancées et qui seraient la conséquence du défaut d'exécution des obligations dont le preneur a la charge conformément au présent bail.

Le preneur devra aussi rembourser au bailleur les frais et dépenses liées aux charges, aux dépenses d'entretien et de réparations ainsi que les différents impôts et taxes mentionnés à l'annexe 3 du présent bail qu'il supporte en tant que propriétaire et qui sont susceptibles d'être imputés au preneur du fait de l'occupation des locaux loués.

12.7 Prise en charge de frais supportés par le bailleur vis-à-vis du preneur

Le preneur assumera seul les conséquences financières ou fiscales que pourrait entraîner pour le bailleur l'exécution de travaux par le preneur, même dans le cas où ils résulteraient d'une obligation légale ou réglementaire.

12.8 Prise en charge par le preneur des frais liés aux réseaux/concessions

Accusé de réception en préfecture
027-212703755-20250331-25-041-DE
Date de télétransmission : 04/04/2025
Date de réception préfecture : 04/04/2025

Le preneur devra supporter à ses frais toute modification d'arrivée de branchement ou de remplacement de compteur ou d'installation intérieure pouvant être exigée par les compagnies concessionnaires, postérieurement aux présentes.

En outre, le preneur s'engage à supporter des modifications minimales dans la configuration des locaux loués, dès lors que celles-ci résultent d'impératifs techniques, industriels ou commerciaux et que ces modifications ne concernent que des locaux loués accessoires, dont la modification serait sans effet sur l'exploitation normale des locaux loués pour le preneur et sa jouissance paisible.

12.9 Prise en charge par le preneur des frais liés aux déchets

Le preneur prendra toutes les mesures nécessaires pour l'évacuation des déchets liés à son activité et à ses frais ; étant rappelé qu'il doit disposer des contenants réglementaires. Pour les abords immédiats, le preneur doit veiller au ramassage des déchets provenant notamment de son activité.

Le bailleur anticipera dans la configuration des locaux loués, un agencement spécifique pour le stockage et l'évacuation des déchets, en cohérence avec la destination du lieu.

12.10 Prise en charge par le preneur des frais liés aux dégradations

Le preneur sera tenu responsable de toute dégradation commise dans les locaux loués par ses employés ou visiteurs.

12.11 Obligation du preneur vis-à-vis du voisinage

Le preneur veillera au bon comportement de son personnel et des visiteurs afin d'éviter tout trouble de voisinage.

Article 13 – Respect des règlements en vigueur

13.1 Respect des obligations légales et réglementaires par le preneur

Le preneur devra se conformer rigoureusement pour l'exploitation de son activité, aux lois, règlements et prescriptions administratives, notamment en ce qui concerne, la salubrité, la réglementation du travail, de l'urbanisme, de l'environnement (notamment toutes dispositions relatives aux installées classées pour la protection de l'environnement), la surveillance et le gardiennage des locaux loués le tout de sorte que le bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché.

Le preneur fera son affaire personnelle de toute réclamation ou injonction qui pourrait émaner des autorités compétentes concernant les modalités d'occupation des locaux loués selon les termes du bail, ainsi que de toutes les autorisations administratives afférentes, à son activité. Le bailleur ne pourra encourir aucune responsabilité en cas de refus ou de retard dans l'obtention de ces autorisations.

En outre, le preneur s'engage à effectuer toutes les démarches, travaux ou autres, nécessaires à la reprise de l'activité exercée.

Il devra justifier de ses diligences au bailleur à peine de résiliation du bail.

Le preneur sera responsable de toutes les mesures de sécurité exigées par la loi ou par des réglementations de toute sorte pendant la durée du bail.

Article 14 – Assurances

14.1 Assurance des locaux loués

Le preneur devra souscrire et maintenir en vigueur pendant toute la durée du bail et de ses renouvellements les assurances suivantes :

- Une assurance garantissant ses aménagements, à concurrence de leur valeur de reconstruction à neuf, les marchandises et biens mobiliers lui appartenant et garnissant les locaux loués (notamment l'ensemble des machines et équipements qui y sont installés ou entreposés) contre notamment :
 - l'incendie,
 - l'explosion,
 - les fumées,
 - les dégâts des eaux,
 - les dommages électriques,
 - les tempêtes, ouragans, le choc mécanique de la grêle, le poids de la neige,
 - le vol et le vandalisme,
 - les attentats, les grèves, les émeutes,
 - les catastrophes naturelles,
 - le bris de glace dans les parties privatives,
 - ainsi que tous autres évènements généralement assurés que le preneur souhaite assurer.

Cette police comportera, en outre, toutes les extensions d'usage, y compris notamment le recours des voisins et des tiers.

Le présent bail valant, de convention expresse, délégation et transport au profit du bailleur de l'indemnité qui serait due au preneur en cas de sinistre mais jusqu'à concurrence seulement des sommes dont le preneur se trouverait tenu envers le bailleur. À cet effet, le preneur s'engage à notifier une copie de cet article 14 à ses assureurs avant la prise de possession des locaux loués.

- une assurance responsabilité civile exploitation, pour les dommages corporels et pour les dommages matériels et immatériels.

Ces polices seront souscrites auprès d'une compagnie notoirement solvable. Le preneur supportera seul les primes correspondantes ainsi que les coûts résultant des franchises ou des sinistres non garantis en raison de son choix d'évènements assurés ou des exclusions dans la ou les polices.

Par ailleurs, le preneur est tenu de justifier de la souscription des polices susmentionnées dans le présent article avant la date de prise d'effet du bail et à chaque fois que le bailleur ou ses représentants en feront la demande, par la remise d'attestations d'assurances précisant que la ou les police(s) sont conformes aux dispositions du présent article. En outre, lesdites attestations d'assurance doivent :

- Être établies par la compagnie d'assurance assurant le risque ;
- Indiquer l'échéance de la police ;
- Confirmer le paiement par le preneur des primes échues à la date d'établissement de l'attestation ;
- Confirmer que les garanties s'exercent avec renonciation à recours contre le bailleur et ses assureurs.

Lorsque l'activité du preneur entraînerait des surprimes d'assurances, ce dernier s'engage à rembourser au bailleur toutes surprimes qui lui seraient réclamées de ce fait.

D'autre part, le bailleur décline toute responsabilité pour troubles de jouissance ou dommages causés au preneur du fait des tiers, notamment en cas de vol ou de cambriolage ou de vandalisme.

Le preneur devra déclarer au bailleur, dans les quarante-huit (48) heures ouvrées, tout sinistre le concernant survenant dans les locaux loués sous peine de devoir garantir le bailleur et ses assureurs de toute réduction de l'indemnité d'assurance, liée à l'ancienneté du sinistre.

Le preneur s'engage, à ses frais, à fournir toutes informations et assistances nécessaires pour permettre au bailleur de souscrire les assurances précitées.

En cas de sinistre, il s'engage à permettre à l'expert missionné par les assureurs du bailleur à pouvoir accéder librement aux locaux loués afin qu'ils puissent expertiser les dommages ayant atteint les biens appartenant au bailleur et à avoir accès à toutes informations nécessaires pour l'expertise ou le règlement des sinistres.

À défaut pour le preneur de respecter cet engagement, et dans le cas où, de ce fait, l'indemnité due au bailleur se trouvera réduite ou refusée par les assureurs concernés, le preneur sera tenu de verser au bailleur une somme égale au montant de la réduction en résultant de l'indemnité.

14.2 Recours

- En cas de sinistre :

Le preneur renonce et s'engage à faire renoncer ses assureurs, à tous recours et actions contre le bailleur, son mandataire ou ses assureurs :

- Du fait de l'endommagement et/ou de la destruction totale ou partielle de ses matériaux et marchandises, de son mobilier (en particulier les machines et équipements qui sont installés ou entreposés dans les locaux loués) et, plus généralement, tous objets lui appartenant ou dont il serait détenteur à quelque titre que ce soit, y compris des dommages causés aux aménagements qu'il aura effectués dans les locaux loués, et du fait de la privation de jouissance ;

- en cas de vol, tentative de vol, actes délictueux, voies de fait, détournements et/ou vandalisme dont le preneur pourrait être victime dans les locaux loués, ce dernier devant faire son affaire personnelle d'assurer comme il le jugera convenable la garde et la surveillance des locaux loués et de ses biens ;
- en cas de troubles apportés à la jouissance par le fait de tiers, quelle que soit leur qualité, le preneur devant agir directement contre eux sans pouvoir mettre en cause le bailleur ;
- en cas d'accident survenu dans les locaux loués pendant le cours du bail, quelle qu'en soit la cause.

Le bailleur ne pourra être tenu pour responsable d'interruption ou d'irrégularités, même prolongée et pour quelle que cause que ce soit :

- de la fourniture de toutes sources d'énergie ou fluides, (service des eaux, du gaz, de l'électricité, égouts, ou tous autres services analogues) ;
- Plus généralement, de tous les services ou fournitures concernant les locaux loués

Le preneur s'engage à ne faire aucune réclamation et à n'exercer aucun recours pour ces motifs. À ce titre, il est rappelé que le preneur ne pourra exiger aucune indemnité ni diminution de loyer, pour toutes interruptions des prestations fournies par lesdits équipements et services.

En outre, il fera son affaire personnelle de tous dégâts causés aux locaux loués et de tout trouble de jouissance causé par les autres occupants des locaux loués, les voisins ou les tiers et se pourvoira directement contre les auteurs de ces troubles sans que le bailleur puisse être recherché.

De plus, il devra faire son affaire personnelle à ses risques, périls et frais, sans que le bailleur puisse être inquiété ou recherché, de toute réclamation faite par les autres occupants des locaux loués, les voisins ou les tiers, notamment, pour les bruits, odeurs, chaleur, ou trépidations causées par lui ou par des appareils lui appartenant.

14.3 Assurance d'exploitation

Le preneur fait son affaire personnelle de tout préjudice d'exploitation résultant d'un sinistre dont il n'aura pas fait couvrir les conséquences par une assurance d'exploitation appropriée. En toute hypothèse, le preneur renonce à tout recours de ce chef contre le bailleur.

14.4 Déclaration des sinistres

Le preneur devra déclarer immédiatement à son assureur, d'une part, et au bailleur, d'autre part tout sinistre affectant les locaux loués quelle qu'en soit l'importance, même s'il n'en résulte aucun dégât apparent.

Article 15 – Déclaration et réparation des vices et dommages affectant les locaux loués

15.1 Information du bailleur en cas de sinistre

Accusé de réception en préfecture 027-212703755-20250331-25-041-DE Date de télétransmission : 04/04/2025 Date de réception préfecture : 04/04/2025

Le preneur s'engage à déclarer au bailleur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou courriels adressés dans un délai de quatre jours (4 jours), l'apparition de tout vice et de tout dommage affectant les locaux loués, et ce à partir du moment où il en a connaissance.

15.2 Garantie du libre accès aux entreprises mandatées

Pour permettre la réparation de ces vices et dommages, le preneur s'engage à permettre l'accès aux locaux loués à tous entrepreneurs et à leur permettre d'exécuter tous travaux et réparations.

15.3 Versement de dommages-intérêts au bailleur

À défaut d'exécuter l'une des obligations précitées dans le présent article, le preneur sera redevable envers le bailleur de dommages-intérêts, sans préjudice du droit du bailleur de faire jouer la clause résolutoire.

Article 16 – Destruction des locaux loués

16.1 Conséquences d'une destruction totale des locaux loués

Si les Locaux loués venaient à être détruits en totalité ou rendu inutilisable en totalité, à la suite d'un incendie, d'une explosion quelle qu'en soit la cause ou d'un sinistre quelconque, le présent bail sera résilié de plein droit sans indemnité pour le preneur.

16.2 Conséquences d'une destruction partielle des locaux loués

Dans l'hypothèse d'une destruction partielle des locaux loués ou si ces derniers sont rendus partiellement inutilisables à la suite d'un sinistre quelconque, le bailleur étudiera la possibilité de remettre les locaux loués dans un état permettant des conditions d'exploitation similaires à celles existant à la date de prise d'effet, dans un délai maximum de deux (2) ans.

Faute de réponse du bailleur, dans un délai de quatre (4) mois, à compter de la survenance du sinistre, le bail sera automatiquement résilié dans les conditions prévues ci-dessous.

Si le bailleur décidait la remise en état des locaux loués, le bail se poursuivrait. Le loyer continuerait à être dû en prenant en compte les surfaces impactées et la nature des activités concernées par le ou les sinistres.

Pour que le bailleur accorde une minoration du loyer au preneur, la réunion des deux critères susmentionnés doit menacer gravement et substantiellement le chiffre d'affaires, généré par l'exploitation des locaux.

Afin de demander une minoration du loyer, le preneur devra informer par courrier le bailleur dès constatation du ou des sinistres et apporter tout élément (photos – tableau financier – déclaration de sinistre, etc.) permettant de justifier sa demande. La minoration du loyer n'intervenant qu'après accord écrit du bailleur.

Le loyer restant dû sera réglé au bailleur, au titre de son assurance "perte de loyer", pendant la période de remise en état.

16.3 Effets d'une résiliation anticipée du bail

Dans le cas où, en raison de causes étrangères au bailleur, la reconstruction/réhabilitation des locaux loués s'avérerait impossible, dans le délai susvisé, le présent bail se trouverait résilié sans indemnité

pour le preneur, par dérogation aux dispositions de l'article 1722 du code civil, mais sans préjudice des recours de chacune des parties contre celle à la faute de laquelle la destruction serait imputable.

Article 17 – Sous-location

Toute sous-location, totale ou partielle, à titre onéreux ou à titre gratuit, de tout ou partie des locaux loués ainsi que toute domiciliation sont expressément interdites, sauf accord préalable écrit du bailleur. Il est fait application des dispositions de l'article L.145-31 et suivants du code de commerce.

Article 18 – Cession

18.1 Cession de l'intégralité du droit au bail

Le preneur ne pourra céder son droit au bail à un acquéreur que si ce dernier acquiert l'intégralité de son fonds de commerce ou procède au transfert universel de son patrimoine professionnel.

Toute autre cession est interdite, sous peine de nullité de la cession consentie, au mépris de la présente clause et du présent contrat.

18.2 Information préalable de la cession et assurance de la solvabilité au bailleur

En cas de cession du droit au bail à l'acquéreur du fonds de commerce du preneur, le nouvel acquéreur devra être porté à la connaissance du bailleur. Cependant, le nouvel acquéreur devra présenter des garanties de solvabilité équivalentes à celles du cédant.

Ces garanties permettent au futur acquéreur de faire face aux obligations mises à la charge du preneur au terme du bail.

18.3 Garantie de solidarité entre preneurs

En cas de cession, le preneur actuel s'engage à rester garant solidairement avec le nouvel acquéreur, du paiement de toutes sommes dues à quelque titre que ce soit, selon les termes ou en raison du bail, jusqu'au terme du bail tel que visé à l'article 29, et notamment au titre des loyers, charges, travaux, pénalités, indemnités et indemnités d'occupation, sans que cette liste soit limitative.

18.4 Projet de cession du bail

Le projet de cession du bail sera porté à la connaissance du bailleur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception effectué deux (2) mois avant la date de réalisation prévue.

18.5 Engagement de solidarité entre preneurs

Le preneur s'oblige à ce que l'acte de cession contienne expressément un engagement de solidarité du futur acquéreur vis-à-vis du bailleur pour toutes les dettes existantes relatives au bail et à la date de cession dudit bail.

18.6 Formalisme de l'acte de cession

Toute cession, pour être valable, devra être constatée par un acte notarié ou sous seing privé, le bailleur devant être dûment appelé à ladite cession. Cette dernière devra également être signifiée conformément à l'article 1690 du Code civil au bailleur, dans le mois de sa signature.

Un exemplaire original de l'acte de cession sera remis au bailleur lors de cette signification.

Accusé de réception en préfecture
N° 25-041-DE
Date de télétransmission : 04/04/2025
Date de réception préfecture : 04/04/2025

18.7 Conditions de cession

Aucune cession ne pourra intervenir si le preneur n'est pas à jour de ses obligations financières ou locatives vis-à-vis du bailleur.

18.8 Applicabilité des règles

Les règles qui précèdent s'appliquent à tous les cas de cession, sous quelle que forme que ce soit, comme à l'apport du bénéfice du bail à toute personne.

Article 19 – Exploitation personnelle et location gérance

Le preneur ne pourra pas donner en location-gérance l'activité exploitée dans les locaux loués.

Article 20 – Visite des locaux loués – déménagement

20.1 Droit de visite du bailleur

Pendant toute la durée du bail, le preneur devra garantir en permanence le libre accès des locaux loués au bailleur, à ses représentants ou son mandataire, et à tous techniciens désignés par lui, afin d'y effectuer tous travaux nécessaires ou utiles, vérifier leur bon entretien et la bonne exécution des travaux à la charge du preneur, ou encore effectuer toutes constatations et mesures destinées à la constitution et/ou à l'actualisation des diagnostics légaux et réglementaires obligatoires ou utiles.

Sauf urgence, le bailleur devra aviser le preneur de ces visites au moins 48 heures à l'avance.

Ces visites et toutes recommandations, conseils ou commentaires faits par le bailleur ou ses représentants ne pourront entraîner une quelconque responsabilité du bailleur ou de ses représentants au titre des travaux.

Pendant les six (6) derniers mois de jouissance des locaux loués, et /ou en cas de mise en vente des locaux loués, (en tout ou partie), le preneur devra garantir le libre accès au bailleur ou à ses représentants afin de procéder à des visites.

Elles pourront avoir lieu chaque jour, à toute heure, mais avec l'autorisation du preneur, et ne pas contrevenir à l'exploitation du lieu. Ce dernier ne pourra pas refuser sans motif légitime.

20.2 Information du bailleur en cas de déménagement

Le preneur devra prévenir le bailleur de la date de son déménagement au moins trois (3) mois à l'avance.

20.3 Imputation des frais d'accès aux locaux loués non accessibles en cas d'impératif

Si un événement susceptible d'entraîner des conséquences dommageables nécessite l'accès aux locaux loués et que le preneur n'est pas disponible pour permettre l'ouverture de ces derniers, le bailleur est expressément autorisé à pénétrer dans les locaux loués.

En cas d'impératif et si les locaux loués ne sont pas accessibles du fait d'un changement de serrure, sans en avoir averti le bailleur et délivré un double de clés à ce dernier, le bailleur est expressément autorisé à ouvrir ces derniers par un serrurier dont la facturation sera répercutée au preneur.

Article 21 – Restitution des locaux loués

21.1 Justification du paiement des charges et impôts

Avant tout déménagement, le preneur devra, à la demande du bailleur, préalablement à tout enlèvement même partiel du matériel, servant à l'exploitation de son activité, justifier par tous moyens, du paiement des charges, axes, contributions, impôts mentionnés aux articles 6 et 7 tant pour les années écoulées que pour l'année en cours.

21.2 Remise en parfait état des locaux loués

À la fin du bail, le preneur devra rendre les locaux loués en parfait état et effectuer les réparations nécessaires à ses frais selon les termes du bail.

Si le bailleur constate que des travaux sont rendus nécessaires pour remettre en parfait état les locaux loués (notamment des réparations), conformément au constat produit au moment de l'entrée dans les locaux, le coût de ces travaux, supporté par le bailleur, pourra être répercuté au preneur quittant les locaux.

Le bailleur aura la faculté de conserver les travaux effectués par le preneur. Il sera déterminé entre le bailleur et le preneur la valeur d'usage des aménagements réalisés qui seront dus par le bailleur.

21.3 Conditions pour restituer les locaux loués au bailleur

Le preneur devra rendre les clés le jour de son déménagement, après avoir libéré les locaux de toute occupation, les avoir vidés de tout encombrement et les avoir remis en bon état de tous travaux et réparations à sa charge.

Dans les quinze (15) jours qui précèdent le départ du preneur, il sera procédé à un état des lieux de sortie établi contradictoirement et amiablement entre le bailleur et le locataire ou par un commissaire de justice, à l'initiative de l'une des parties.

Le coût de cet état des lieux de sortie sera supporté de moitié entre le bailleur et le locataire quittant les locaux.

21.4 Conséquences du retard pris pour la remise en location des locaux loués

Dans le cas où les travaux de remise en état ne seraient pas effectués ou achevés au départ du preneur, celui-ci devra payer, outre le coût desdites réparations dont le montant sera défini par le bailleur, une indemnité pour perte de jouissance, calculée sur la base du loyer en cours, pendant toute la période où l'exécution des travaux aura empêchée ou retardée la relocation des locaux loués.

Article 22 – Clause résolutoire

22.1 Conséquence en cas de non-exécution des obligations du preneur

Il est prévu qu'en cas de non-exécution par le preneur de l'une de ses obligations ou engagements prévus dans le présent bail, le bailleur aura la faculté de résilier le présent bail.

Cela concerne notamment le non-paiement à son échéance :

Accusé de réception en préfecture 027-212703755-20250331-25-041-DE Date de télétransmission : 04/04/2025 Date de réception préfecture : 04/04/2025

- Du loyer convenu ;
- De l'indemnité d'occupation ou de leurs accessoires ;
- De tout rappel de loyer à la suite d'une procédure de renouvellement ;
- De toute pénalité ;
- De tous intérêts contractuels.

Le bailleur devra avoir préalablement mis en demeure le preneur de régulariser sa situation, soit sous forme d'un commandement de payer ; soit sous forme d'une mise en demeure d'exécuter ou de respecter les stipulations du bail, délivrés par courrier recommandé, avec accusé de réception, comprenant l'intention du bailleur d'utiliser le bénéfice du présent article 22. Dès lors, le bailleur devra mentionner le délai d'un (1) mois dont dispose le preneur pour s'exécuter.

Si un (1) mois après le commandement de payer ou la mise en demeure d'exécuter, le preneur n'a pas entièrement régularisé sa situation, le bail pourra être résilié par le bailleur.

22.2 L'ouverture à des dommages-intérêts pour le bailleur

En cas de résiliation du bail, en application du paragraphe 22.1 ou par décision judiciaire, et en plus des sommes dues au titre du bail, comprenant notamment les intérêts, impôts, le coût des réparations et celui des frais de contentieux extrajudiciaire et judiciaire, liés à la résiliation du bail, le bailleur aura droit au paiement de dommages-intérêts, au titre du préjudice subi résultant de la résiliation du bail.

Ces montants seront payables dès la résiliation du bail et tout retard de paiement entraînera, de plein droit, à compter de leur date d'exigibilité et jusqu'à leur date de paiement effectif, l'application du taux d'intérêt légal majoré de 5 points par an (calculé en fonction du temps effectivement écoulé).

Au jour de la résiliation du présent bail, le bailleur reprendra possession et aura de plein droit la libre disposition des locaux loués.

22.3 Évacuation forcée des locaux loués

Dans le cas où le preneur refuserait de quitter les locaux loués, il suffirait pour le contraindre que le bailleur obtienne une ordonnance de référé.

Toute offre de paiement ou d'exécution par le preneur, après l'expiration du délai mentionné ci-dessus sera réputée nulle et non avenue et ne pouvant faire obstacle à la résiliation du bail au profit du bailleur.

22.4 Mise en place d'une indemnité d'occupation forfaitaire

À défaut par le preneur d'évacuer les locaux loués, il sera redevable au bailleur, de plein droit, et sans aucun préavis, du versement d'une indemnité d'occupation forfaitaire.

Cette indemnité est fixée, pour chaque jour de retard, à 1 fois le loyer en cours, au jour de la résiliation du bail, calculée en fonction du temps effectivement écoulé, à compter de la date à laquelle le preneur aurait dû libérer les locaux loués jusqu'au jour la libération effective des locaux, libres de tout mobilier/matériel.

Accusé de réception en préfecture 027-212703755-20250331-25-041-DE Date de télétransmission : 04/04/2025 Date de réception préfecture : 04/04/2025

22.5 Remise en état des locaux loués

La mise en œuvre de la clause résolutoire ou de la résiliation du bail, ne dispensera pas le preneur du parfait accomplissement de ses obligations, au titre de la remise en parfait état des locaux loués (suivant l'état des lieux d'origine tenant compte des aménagements du preneur pour son exploitation qui auraient été validé en aval), telles que celles-ci sont énoncées dans les conditions générales ou dans les conditions particulières du bail.

Article 23 – Faculté de substitution du bailleur

Si, pendant la durée du bail initial ou renouvelé, la propriété des locaux loués est transférée à autrui par le bailleur, le preneur accepte d'ores et déjà que l'acquéreur soit substitué au bailleur dans l'exécution de toutes les obligations résultant du bail, y compris l'obligation de restituer le dépôt de garantie.

Le preneur accepte également que le bailleur vendeur soit libéré desdites obligations, y compris celle de restituer le dépôt de garantie, à compter de la substitution de l'acquéreur. Cette substitution se réalisera lors du transfert de la propriété des locaux loués au nouvel acquéreur, entre le bailleur et cet acquéreur.

Article 24 – Diagnostics

24.1 Risques technologiques et risques naturels prévisibles

En application des articles L. 125-5 et R. 125-26 du code de l'environnement, le bailleur informe le preneur que les locaux loués ne sont pas situés dans le périmètre du Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles (PPRN). Ils ne sont pas non plus concernés par un Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI).

Un état des risques naturels, miniers et technologiques, établi depuis moins de 6 mois avant la date de conclusion du contrat, et fondé sur les informations mises à disposition par le Préfet, le PPR et ses annexes, ainsi que, le cas échéant, la liste des dommages consécutifs à la réalisation desdits risques et des indemnités versées au titre catastrophes technologiques et naturelles, sont annexés au présent bail.

En application des dispositions de l'article L.125-5 du Code de l'environnement, le bailleur informe le preneur qu'il n'a pas eu connaissance de sinistre indemnisé ayant porté sur l'immeuble, au titre de catastrophes naturelles, de risques technologiques ou d'incident industriels, relevant des articles L.125-2 ou L.128-2 du Code des assurances.

24.2 Diagnostic de performance énergétique

En application des dispositions de l'article L.126-29 du Code de la Construction et de l'Habitation et des articles R. 126-15 et suivants du même code, le bailleur informe le preneur de l'existence d'un diagnostic de performance énergétique. Ce diagnostic est annexé au présent bail.

En outre, le preneur reconnaît qu'il ne pourra pas se prévaloir à l'encontre du bailleur des informations contenues dans le diagnostic de performance énergétique.

24.2 Diagnostic amiante et plomb

Conformément à l'article R. 1334-29-5 du code de la santé publique, est annexée au présent bail la fiche récapitulative du dossier technique amiante, relative aux locaux loués ainsi qu'aux parties communes dont le preneur à l'usage.

Si cela n'a pas déjà été fait, pour permettre au bailleur de procéder à la mise à jour du dossier technique amiante, conformément aux arrêtés des 12 et 21 décembre 2012 pris pour l'application de l'article R. 1334-29-5 du code de la santé publique, le preneur s'engage à l'informer de toute découverte de matériaux ou produits contenant de l'amiante dans les locaux loués et de tous travaux portant sur des matériaux et produits contenant de l'amiante.

Article 25 – Risques de pollution

Le preneur s'engage à veiller scrupuleusement à utiliser les lieux loués et les parties communes des locaux :

- Dans le respect des lois et règlements protégeant l'environnement ;
- à faire cesser et enlever toute éventuelle pollution accidentelle de son fait ou de celui de ses préposés, mandataires, clients, fournisseurs ou visiteurs ;
- à rendre les lieux loués, à son départ, exempts de tout matériau, matériel ou substance présentant un caractère dangereux ou polluant ou susceptibles de le devenir.

Le preneur s'oblige également à informer le bailleur, sans délai, de tout événement porté à sa connaissance, de nature à justifier la prise de mesures destinées à prévenir ou réparer des pollutions dans les lieux loués.

Article 26 – Obligation d'information

Le preneur s'oblige à transmettre tout acte juridique de nature à modifier l'identité du preneur ou son appartenance à un groupe (fusion, absorption, apport partiel d'actif, etc.).

Il s'engage à communiquer cette information dans les trente (30) jours aux publications légales et au Registre du Commerce et des Sociétés (RCS).

En cas de changement de domiciliation administrative et/ou comptable, il tiendra également le bailleur ou son représentant informé par écrit et sans délai, pour permettre d'acheminer le courrier et les avis d'échéance à la bonne adresse.

II - Conditions particulières

Les présentes conditions particulières constituent le complément des conditions générales auxquelles elles sont annexées dont le but est de préciser certaines clauses des conditions générales applicables à chaque preneur.

Les conditions particulières et les conditions générales forment un ensemble contractuel, le bail, portant sur les locaux loués.

Les définitions énoncées à l'article 1 des conditions générales sont applicables aux conditions particulières.

En cas de dérogation aux conditions générales ou en cas de contrariété avec ces mêmes conditions, les conditions particulières prévaudront en toute hypothèse.

Article 27 – Désignation et localisation des locaux loués

Les locaux loués sont situés au 14 et 16 rue du Général de Gaulle à Louviers (27400), dans le Département de l'Eure. La rue du Général de Gaulle est l'une des artères commerçantes les plus fréquentées de Louviers.

Il s'agit de plusieurs locaux commerciaux réunis, avec la réalisation de travaux de réhabilitation et de transformation.

Ils sont situés au rez-de-chaussée du 14 et du 16 rue du Général de Gaulle ainsi qu'aux étages (1^{er} et 2^{ème}) du 14 rue du Général de Gaulle. L'immeuble situé au 16 rue du Général de Gaulle est inclus dans une copropriété. Les étages au 16 rue du Général de Gaulle ne font pas partie des locaux loués.

L'ensemble représente 723 m² SDO, décomposé de la manière suivante :

- 135 m² au R-1 ;
- 401 m² au RDC ;
- 95 m² au R+1 ;
- 92 m² au R+2.

Les locaux loués seront totalement transformés et réhabilités par la Ville de Louviers (propriétaire des murs) afin de créer les conditions favorables pour l'activité future.

Les surfaces bâties sont les suivantes :

DÉSIGNATION	SURFACE
Une surface en R-1	135 m ²
Une surface à cloisonner au RDC du 14 et 16 rue du Général de Gaulle	401 m ²
Une surface à cloisonner au 1 ^{er} étage du 14 rue du Général de Gaulle	95 m ²
Une surface à cloisonner au 2 ^{ème} étage du 14 rue du général de Gaulle	91 m ²
TOTAL	723 m²

Le preneur déclare avoir une parfaite connaissance desdits locaux pour les avoir visités.

Accusé de réception en préfecture
027-212703755-20250331-25-041-DE
Date de télétransmission : 04/04/2025
Date de réception préfecture : 04/04/2025

Il les accepte en conséquence dans l'état où ils se trouvent, sans recours d'aucune sorte. Toute erreur dans la désignation ou la contenance indiquée ou toute différence entre les surfaces indiquées aux présentes et les dimensions réelles des locaux loués ne peut justifier ni réduction, ni augmentation de loyer, ni indemnité.

Aucune différence de surface n'entraînera d'ajustement du loyer, les parties n'ayant pas entendu faire de la surface une condition déterminante de leur accord.

De convention expresse entre les parties, les locaux loués forment un tout unique et indivisible.

Les locaux loués apparaissent sur les plans figurant en **annexe 1** et ne font pas l'objet d'une description plus précise.

Article 28 – Destination des locaux loués

Les locaux loués sont destinés à l'usage d'exploitation de l'activité de la société SAS URBAN CONNECT CORPORATION ou de toute autre société créée par le président actuel de cette structure

Les locaux loués ne sont pas destinés à un usage d'habitation.

Le preneur pourra toutefois adjoindre, dans les conditions et formes fixées par les articles L. 145-47 et suivants du code de commerce, toute autre activité connexe ou complémentaire à celles énoncées.

Article 29 – Durée et date de prise d'effet du bail – Mise à disposition des locaux loués – Conditions résolutoires

Le bail est consenti et accepté pour une durée de **neuf (09) années** entières et consécutives qui commence à courir à compter de la date de prise d'effet fixée au 1^{er} juin 2025 pour s'achever la **9^{ème} année après le début d'activité**.

Il est considéré que la mise à disposition des locaux loués sera effective à l'achèvement des travaux supportés par le bailleur.

Article 30 Loyer - Indexation

30.1 Montant du Loyer

Le bail est consenti et accepté moyennant un loyer fixé et accepté par les parties dans les conditions suivantes.

Une période de **6 mois maximum** est définie pour la réalisation des travaux nécessaires à l'exploitation pour le preneur. Cela signifie que pendant cette période, aucun loyer ne sera demandé par la Ville de Louviers au preneur.

À compter du cinquième jour du 1^{er} trimestre d'exploitation, le preneur sera redevable du loyer au propriétaire. Le preneur s'engage sur le versement d'un loyer comprenant 3 mois de loyer.

Pendant la première année d'exploitation, le loyer mensuel est fixé à **1 000 € Hors Taxes (HT) et Hors Charges (HC)**. Le preneur devra verser le loyer au propriétaire **tous les 3 mois échus (soit 3 000 € HT et HC)**. Le montant annuel du loyer sera donc fixé à **12 000 € HT et HC**.

Lors de la deuxième année d'exploitation, le loyer mensuel est fixé à 2 000 € HT et HC. Le preneur devra verser le loyer au propriétaire **tous les 3 mois échus (soit 6 000 € HT et HC)**. Le montant annuel du loyer sera donc fixé à 24 000 € HT et HC.

Les quatre années suivantes d'exploitation, le loyer mensuel est fixé à 3 000 € HT et HC. Le preneur devra verser le loyer au propriétaire **tous les 3 mois échus (soit 9 000 € HT et HC)**. Le montant annuel du loyer sera donc fixé à 36 000 € HT et HC.

À compter de la septième année d'exploitation, le loyer mensuel est fixé à 6 500 € HT et HC. Le preneur devra verser le loyer au propriétaire **tous les 3 mois échus (soit 19 500 € HT et HC)**. Le montant annuel du loyer sera donc fixé à 78 000 € HT et HC.

S'agissant de la régularisation du dépôt de garantie, le montant de ce dernier est fixé à 1 000 € (mille euros).

Dans le cas d'une situation exceptionnelle qui empêcherait le preneur d'atteindre le modèle économique permettant une exploitation normale du lieu tel que décrit et convenu dans ce projet spécifique, les parties se rapprocheront pour étudier le loyer compatible avec le niveau d'exploitation, tout en préservant les intérêts du propriétaire sur le terme.

30.2 Indexation du Loyer

Pour l'application de l'article 4.3 des conditions générales, l'indice de référence sera l'indice trimestriel des loyers commerciaux / l'indice trimestriel des loyers des activités tertiaires (ILC) du 1^{er} juin 2025 publié par l'INSEE), **soit xxx.**

Article 31 – Dépôt de garantie

Les garanties de l'exécution par le preneur des obligations lui incombant selon les termes du bail sont prévues à l'article 6 des conditions générales.

Article 32 – Lieu de règlement

Le preneur réglera la totalité des obligations financières qui découlent du bail de ses suites ou conséquences, par virement bancaire à l'ordre du bailleur.

Article 33 – Annexes

Chacune des annexes suivantes fait partie intégrante du présent bail, les parties déclarant les avoir lues et s'engent à les respecter. Elles sont présentes aux **III – Annexes**.

Toutefois, en cas de contradiction entre les annexes et les conditions générales et/ou les conditions particulières, les dispositions de ces dernières prévaudront sur toutes autres dispositions.

Article 34 – Frais et enregistrement

Le preneur payera tous les frais des présentes, honoraires, le cas échéant, d'enregistrement, ainsi que tous ceux qui en seraient la suite ou la conséquence. Chaque partie supportera toutefois les frais et honoraires de ses conseils.

Article 35 – Notification – élection de domicile

Accusé de réception en préfecture
027-212703755-20250331-25-041-DE
Date de télétransmission : 04/04/2025
Date de réception préfecture : 04/04/2025

Pour l'exécution du bail, et notamment la réception de tous actes extrajudiciaires ou de poursuites, le preneur fait son élection de domicile dans les locaux loués et le bailleur à son domicile sus-indiqué.

Article 36 – Droit applicable et Attribution de compétence

Le bail, ainsi que les droits et les obligations des parties qui en découlent, est régi pour sa validité, son interprétation et son exécution par les lois et règlements français.

Tout litige ou tout différend survenant entre les parties s'agissant de la validité, de l'interprétation et/ou de l'exécution du présent bail ou y étant lié, ou des suites de cette exécution, même après résiliation du bail, qui ne pourra être résolu par l'accord amiable des parties, sera exclusivement soumis au Tribunal judiciaire d'Évreux.

Article 37 – Tolérances

Une tolérance relative à l'application des clauses et conditions du présent bail ne pourra jamais, quelle qu'elle ait pu en être la durée ou la fréquence, être considérée comme une modification, suppression ou renoncement, de ces mêmes clauses ou conditions, sauf consentement exprès et écrit entre les parties au bail.

ACTE DE SIGNATURE

EN FOI DE QUOI, les parties ont dûment signé le bail à la date citée ci-dessous.

Fait à Louviers,

Le _____ deux mille vingt-cinq

En trois (3) exemplaires originaux, un (1) pour l'enregistrement et un (1) pour chacune des parties

Le bailleur

Le preneur

Commune de Louviers

Représentée par Monsieur François-Xavier
Priollaud, Maire de Louviers

SAS URBAN CONNECT CORPORATION

Représentée par Monsieur Pascal Boutel,
dirigeant de l'entreprise

N.B. : Après avoir paraphé chaque page, les parties apposeront leur signature, et éventuellement leur cachet, précédée de la mention manuscrite "Lu et approuvé".

Chaque parcelle du projet comporte un bâtiment.

PARCELLE A : disposant d'un R-1 / R0 (RDC) / R+1 / R+2 / Combles

Ce bâtiment est une maison de ville. Il a accueilli jusqu'à récemment une pharmacie au RDC. Ses étages servaient autrefois de logements. Le sous-sol faisait office de réserves et de locaux techniques. Les combles ne sont pas aménagés (ni même isolés).

PARCELLE B : disposant uniquement d'un R0 (RDC)

Ce bâtiment d'un seul niveau sous toiture-terrasse servait d'annexe à la pharmacie.

PARCELLE C : disposant d'un R-1 / R0 (RDC) / R+1 / R+2

Comme le bâtiment A, ce bâtiment est une maison de ville. Il comporte au RDC un ancien commerce, avec sa réserve au sous-sol et un logement situé dans les deux étages, avec des combles aménagés.

Les logements ne sont pas concernés par le projet, ils ne sont pas propriété de la Ville de Louviers.

Les surfaces des bâtiments du site

Le tableau ci-dessous donne les surfaces utiles de l'existant de chacun des trois bâtiments.

NIVEAUX	m ² SU / BATIMENTS		
	A	B	C
combles	non-aménagés		
R+2	80,3		
R+1	82,4		45,3
RDC	80,8	176,1	106,3
R-1	70,3		54,8
TT	379,8	176,1	272,4
extérieur <i>(demi-porche + cour)</i>	105,0		

Nota bene : les Surfaces Utiles (SU) sont fournies à titre indicatif (Sources : plans AGEOSE du 21/01/2022, pour les plans des bâtiments A & B, plans F. BOUGEARD du 5 mars 2024 pour le bâtiment C).

Caractéristiques du site

Dans le règlement du PLUI-H (Plan local d'urbanisme intercommunal valant programme local de l'habitat) de l'Agglomération Seine-Eure, les locaux loués sont situés en zone U, secteur UP, en zone « hyper-centre » de Louviers.

En cas de demandes d'évolution des bâtiments, il appartiendra au preneur de se référer aux réglementations d'urbanisme en vigueur pour chaque parcelle du projet, notamment sur les sujets : d'espaces libres de pleine terre, de hauteur, de gestion des eaux pluviales, de stationnement (y compris vélo), etc.

Accusé de réception en préfecture
027-212703755-20250331-25-041-DE
Date de télétransmission : 04/04/2025
Date de réception préfecture : 04/04/2025

Les locaux loués sont situés à proximité de l'Église Notre-Dame. Cet édifice est classé Monuments Historiques et est situé à 250 m du site. Ainsi, la participation de l'Architecte des Bâtiments de France de l'Eure sera nécessaire lors de l'instruction des demandes d'urbanisme.

Il convient de relever que la limite cadastrale, avec la parcelle voisine XC 117 du 12 rue du Général de Gaulle (occupé au RDC par une boucherie) se situe au milieu du porche d'accès à la cour/jardin du 14 rue du Général de Gaulle.

Cet accès est en effet partagé entre les deux adresses et la boucherie y a notamment un accès secondaire.



Vue depuis la rue sur le porche partagé entre le 12 et le 14 rue du général de Gaulle



Vue depuis la cour du 14 sur le porche partagé entre le 12 et le 14 rue du général de Gaulle

L'opération de transformation, les travaux

Les travaux concernent une opération mixte avec notamment :

- La rénovation de trois corps de bâtiments (A, B, C) sur tous les niveaux, à l'exception des niveaux R+1, R+2, et combles du bâtiment C, qui sont hors périmètre (logement) ;
- La création d'une extension (vers la cour intérieure) à l'interface des 3 bâtiments ;
- Également : des travaux communs aux trois bâtiments et à la cour (enveloppe, équipements techniques, structures...).

Les niveaux et surfaces concernés par l'opération sont donc les suivants :

PERIMETRES OPERATION (m² SDO)

NIVEAU	BAT A	BAT B	BAT C	m² CRÉES	TT / niveau
-1	79	X	56	X	135
0	104	180	117	37	438
1	95	X	X	X	95
2	92	X	X	X	92
C	pm 91	X	X	X	0
TT/batiment	370	180	173	37	760

réception en préfecture
 755-20250331-25-041-DE
 Date de réception : 04/04/2025
 Date de réception préfecture : 04/04/2025

Repérage photographique

Vue depuis la rue du Général de Gaulle



Vue depuis l'intérieur de la cour



Accusé de réception en préfecture
027-212703755-20250331-25-041-DE
Date de télétransmission : 04/04/2025
Date de réception préfecture : 04/04/2025

DEPARTEMENT DE L'EURE
COMMUNE DE LOUVIERS

14 Rue du Général de Gaulle
Parcelles section XC 219 et 220

Ancienne Pharmacie

Plan des intérieurs Niveau 1er étage

Echelle : 1/100

LEGENDE :

HSPF : hauteur sous faux plafond
HSP : hauteur sous plafond



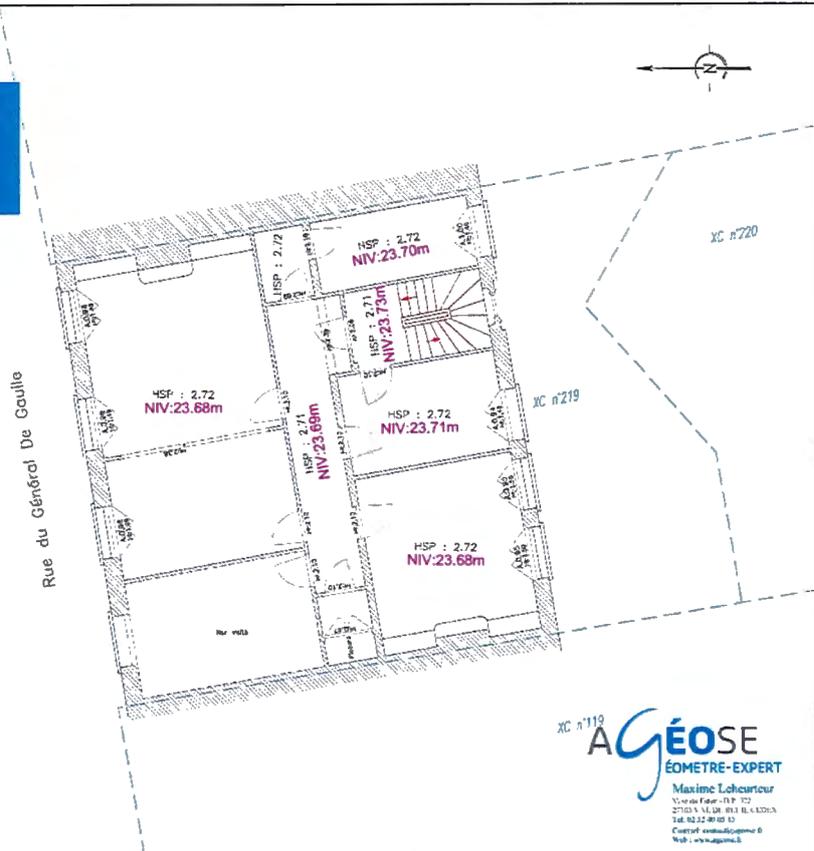
- - - - - limite matérielle
- - - - - position ou rupture de niveau au plafond
- - - - - rupture au sol
- - - - - débord de toit
- - - - - application cadastrale
- - - - - référence cadastrale
- - - - - valeur rupture de niveau au sol
- NIV : niveau du sol (système rattaché au NCF IGN 69)

0 0.2 1 2 4m



GÉOMÈTRE - EXPERT
CONSEILS - VALÉRIAN GARANTIE

24/08/2021 / DOSSIER n° 210428



XC n°119 **AGÉOSE**
GÉOMÈTRE-EXPERT
Maxime Lecheur
11 rue de Fosse - 137 172
27100 S. VAL. DE LA LIEUX
Tél: 02 32 40 80 13
Courriel: contact@ageose.fr
Web: www.ageose.fr

DEPARTEMENT DE L'EURE
COMMUNE DE LOUVIERS

14 Rue du Général de Gaulle
Parcelles section XC 219 et 220

Ancienne Pharmacie

Plan des intérieurs Niveau 2ème étage

Echelle : 1/100

LEGENDE :

HSPF : hauteur sous faux plafond
HSP : hauteur sous plafond



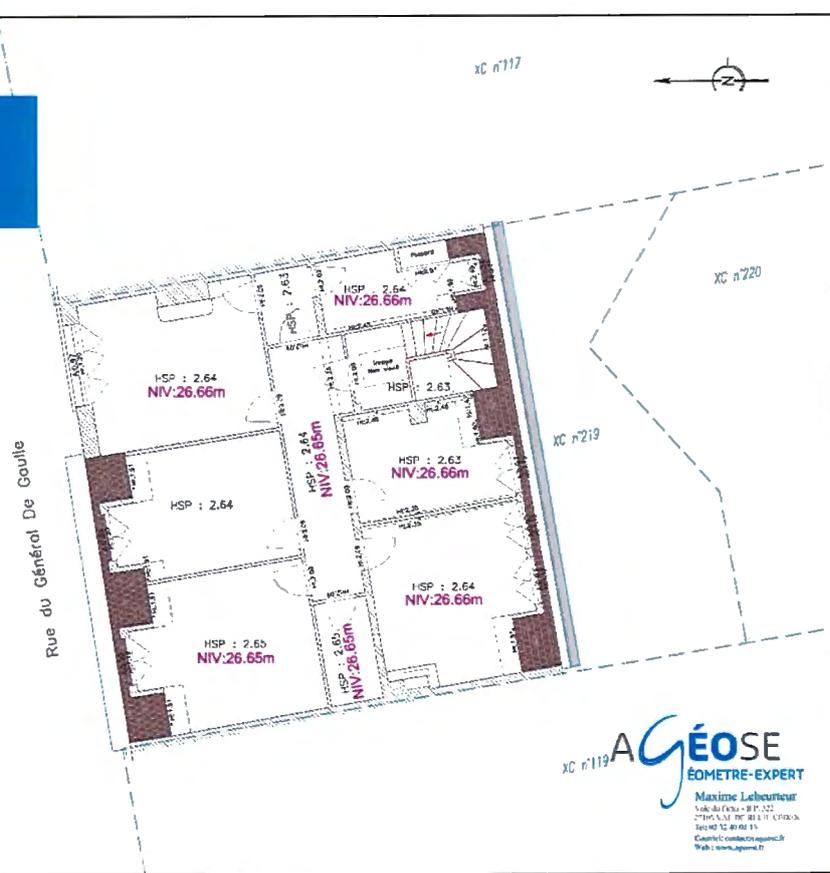
- - - - - limite matérielle
- - - - - position ou rupture de niveau au plafond
- - - - - rupture au sol
- - - - - débord de toit
- - - - - application cadastrale
- - - - - référence cadastrale
- - - - - valeur rupture de niveau au sol
- NIV : niveau du sol (système rattaché au NCF IGN 69)

0 0.2 1 2 4m



GÉOMÈTRE - EXPERT
CONSEILS - VALÉRIAN GARANTIE

24/08/2021 / DOSSIER n° 210428



XC n°117 **AGÉOSE**
GÉOMÈTRE-EXPERT
Maxime Lecheur
11 rue de Fosse - B.P. 222
27100 S. VAL. DE LA LIEUX
Tél: 02 32 40 80 13
Courriel: contact@ageose.fr
Web: www.ageose.fr

Accusé de réception en préfecture
027-212703755-20250331-25-041-DE
Date de télétransmission : 04/04/2025
Date de réception préfecture : 04/04/2025

DISTRIBUTION INTERIEURE

Département de l'EURE (27)

Commune de LOUVIERS

Adresse : "14, rue du Général de Gaulle"

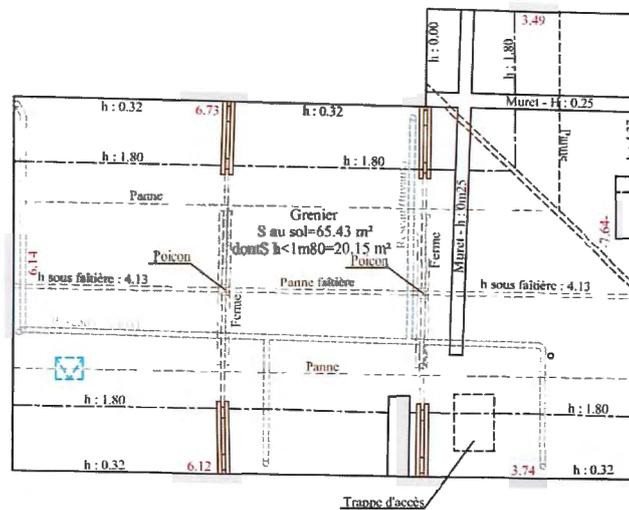
Cadastrée section XC n° 219



Echelle : 1/100

Plan du grenier

Rue du Général de Gaulle



Les superficies mentionnées ont été calculées au sol entre murs.
Elles ne constituent pas une superficie privative dite "CARREZ"

Dressé le : 05 mars 2024

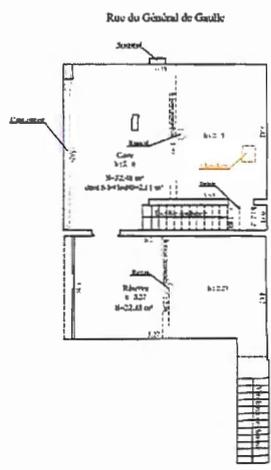
Dossier : 24017

Cabinet Frédéric BOUGEARD
Géomètre-expert
Ingénieur E.S.G.T.

Seine Ecopolis
45 avenue Robert Hooke
76800 - SAINT-ÉTIENNE DU ROUVRAY
Tél : 09 70 26 07 77
frederic.bougeard@gcometre-bougeard.fr

Rez-de-chaussée
Echelle: 1/100

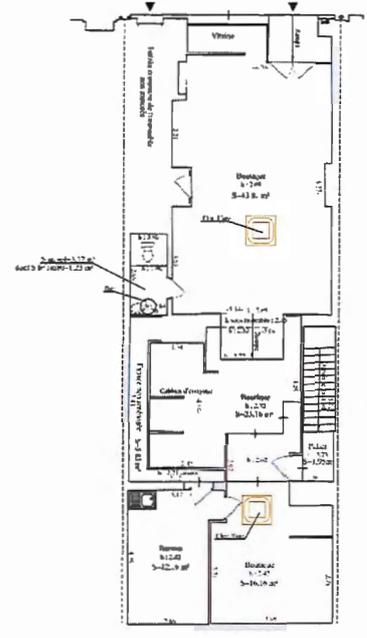
Sous-sol



Echelle : 1/100

Rez-de-chaussée

Rue du Général de Gaulle



Les superficies mentionnées ont été calculées au sol entre murs et cloisons. Elles ne constituent pas une superficie privative dite "CARREZ"

 <p>GÉOMÈTRE-EXPERT CABINET VOLONTAIRE INDÉPENDANT</p>	<p>DISTRIBUTION INTERIEURE Commune de LOUVIERS (27) 10, rue du Général de Gaulle Cadastré section XC n° 119</p>	<p>Cabinet Frédéric BOUGEARD Géomètre-Expert 10, rue du Général de Gaulle 27100 Louviers Tél. 02 33 70 17 17 E-mail: frederic.bougeard@orange.fr</p>	<p>Décroté le 05 mars 2024 Dossier : 24017</p>
--	--	---	--

Accusé de réception en préfecture
027-212703755-20250331-25-041-DE
Date de télétransmission : 04/04/2025
Date de réception préfecture : 04/04/2025

Annexe 2 : Descriptif des locaux

Sont à la charge et de la responsabilité du propriétaire/bailleur (la Ville de Louviers) :

- Les circulations verticales (ascenseur) ;
- L'isolation des murs ;
- Les constructions et reconfigurations permettant de lier les espaces entre eux ;
- Le système de chauffage et d'eau chaude sanitaire et le cas échéant de climatisation
- La mise aux normes des réseaux en place ;
- Les vitrines, les façades et les toitures.
- Le doublage des murs ;
- Le cloisonnement des espaces ;
- L'installation électrique et l'appareillage ;
- Les installations techniques (cuisine, extraction et traitement de l'air, fibre optique...) ;
- L'installation d'un système d'alarme ;

Les travaux d'aménagements et les équipements mentionnés ci-après ne seront pas réalisés et installés par la Ville de Louviers. Ces derniers sont à la charge du preneur. Il est libre de les réaliser et de les installer si cela est rendu nécessaire pour le développement de son activité :

- Les installations sonores et numériques (réseau, sonorisation, scène...) ;
- Les équipements et appareils techniques (ordinateurs, robots, machines...) ;
- Les éléments de décoration ;
- Le mobilier et les aménagements s'y rapportant (chaises, fauteuils, bar, borne d'accueil...) ;

Annexe 3 : Inventaire des charges, impôts, taxes et redevances

	Bailleur	Preneur
Charges		
Charges de copropriété		X
Honoraires du bailleur concernant la gestion des loyers du local ou de l'immeuble	X	
Honoraires du bailleur concernant la gestion de la copropriété au 16 rue du Général de Gaulle		X
Dépenses courantes d'eau, de gaz et d'électricité		X
Primes d'assurance		X
Entretien et Réparations		
Dépenses d'entretien dont les extérieurs (cour) et les réparations courantes		X
Travaux d'embellissement dont le coût est plus important que les frais de remplacement de l'élément concerné		X
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	X	
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 à l'article 606 du code civil	X	
Impôts et taxes locatives		
Contribution économique territoriale		X
Taxe foncière		X
Taxes additionnelles à la taxe foncière :		X
Taxe d'enlèvement Des Ordures Ménagères		X
Taxe de balayage		X
Impôts, taxes et redevances liées à l'usage du local ou de l'immeuble		X
Impôts, taxes et redevances liées à un service dont le locataire bénéficie :		X
Redevance d'enlèvement des ordures ménagères		X

Annexe 4 : Diagnostics

Pour le 14 rue du Général de Gaulle, les diagnostics sont les suivants :

- Un diagnostic amiante pour le local commercial et un autre s'agissant des parties communes ;
- Un diagnostic de performance énergétique (DUE) vierge pour le local commercial ;
- Un dossier de diagnostics techniques, comprenant un diagnostic électrique ;
- Un rapport de Géorisques ;
- Un état des risques et pour l'information des acquéreurs et des locataires ;
- Un état des risques.

Les diagnostics obsolètes et incomplets seront de nouveau produits pour permettre la mise en location des locaux loués.

Pour le 16 rue du Général de Gaulle, les diagnostics sont les suivants :

- Un rapport de vérification des installations électriques.
- Une attestation sur la superficie (loi Carrez) ;
- Un diagnostic amiante ;
- Un diagnostic de performance énergétique (DPE) ;
- Un rapport de Géorisques ;
- Un état des risques et pour l'information des acquéreurs et des locataires ;
- Un état des risques.

Les diagnostics obsolètes et incomplets seront de nouveau produits pour permettre la mise en location des locaux loués.

Annexe 5 : Règlement de copropriété pour le 16 rue du Général de Gaulle

Le règlement de copropriété pour le 16 rue du Général de Gaulle constitue un document à part entière qui disponible, en complément du bail.