

**BAIL COMMERCIAL**

**ENTRE LES SOUSSIGNÉES :**

La société dénommée **ZETA**, société par actions simplifiée au capital de 1 000 euros, dont le siège social est situé à BOOS (76520), 36 rue de la Forge Féret, immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de ROUEN sous le numéro 823 169 586,

Représentée par sa Présidente, Madame Véronique ROUSSEL,

Ci-après dénommée "Le Bailleur",

D'une part,

**ET**

La société dénommée **AUDITECH INNOVATIONS**, société par actions simplifiée au capital de 37 000 euros, dont le siège social est situé à BOOS (76520), 36 rue de la Forge Féret, immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de ROUEN sous le numéro 447 951 872,

Représentée par son Président, Monsieur Pascal ROUSSEL,

Ci-après dénommée "Le Preneur",

D'autre part,

**IL EST PRÉALABLEMENT EXPOSÉ CE QUI SUIT**

Le Bailleur a acquis le bien objet des présentes en l'état futur d'achèvement suivant acte reçu par Maître Alain DEBADIER, notaire à ROUEN, le 29 septembre 2017, consistant en :

- une parcelle de terrain destinée à la construction d'un bâtiment à usage de bureaux et production, cadastrée section AM, savoir :
  - numéro 39 d'une contenance de 42a 36ca,
  - numéro 42 d'une contenance de 7a 17ca.

Le Preneur étant intéressé par ce bâtiment dans le cadre de l'exploitation de son activité,

Le Bailleur souhaitant mettre en location ce bâtiment,

C'est dans ces circonstances que les **Parties** se sont rencontrées, et convenu ce qui suit :

Le Bailleur donne à bail au Preneur, qui accepte, l'immeuble dont la désignation suit, étant précisé que ce bail sera régi par les articles L. 145 -1 et suivants et R. 145-3 à R. 145-33 du Code de commerce, portant statut des baux commerciaux.



**CECI EXPOSE, IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :**

**Le Bailleur et le Preneur déclarent :**

- qu'ils ne font l'objet d'aucune mesure ou procédure, notamment relative à la protection des majeurs, susceptibles de restreindre leur capacité civile ou de mettre obstacle à la libre disposition de leurs biens ;
- qu'ils ne sont pas en état de cessation de paiements et qu'ils ne font pas l'objet et n'ont jamais fait l'objet d'une procédure collective : faillite personnelle, sauvegarde d'entreprise, liquidation des biens, règlement judiciaire, redressement judiciaire, etc.

**ARTICLE 1- DEFINITIONS**

Pour la compréhension et la simplification de certains termes utilisés aux présentes, il est préalablement déterminé ce qui suit :

- « Les Locaux » désigneront les lieux loués, objet des présentes, tels que définis et décrits à l'article 1<sup>er</sup> des présentes,
- « Le Bailleur » et « le Preneur » désigneront respectivement les personnes identifiées en tête des présentes, sous ces terminologies. Le Bailleur et le Preneur pourront être désignés individuellement par le terme « la Partie » ou ensemble par le terme « les Parties ».
- « Le Bail » désignera le contenu des présentes consenties à titre de renouvellement dans leur globalité.

**ARTICLE 2 - Désignation de l'immeuble loué**

Sur la commune de BOOS (76520), 67 rue Charles Lindbergh,

Un local à usage de bureaux et production, comprenant :

- au rez-de-chaussée : locaux d'activité et locaux sociaux et de stockage d'une surface de 1 120 m<sup>2</sup> environ,
- à l'étage : bureaux d'une surface de 450 m<sup>2</sup> environ,
- voirie d'accès, bateau,

Le tout sur un terrain d'une surface de 4 953 m<sup>2</sup>, cadastré section AM numéros 39 et 42.

Tels que lesdits biens existent, s'étendent et se comportent avec toutes les dépendances.

Le Preneur déclare bien connaître les lieux pour y avoir accès depuis le 1<sup>er</sup> mai 2018.

Un extrait de plan cadastral est annexé aux présentes (Annexe 1).

**ARTICLE 3 - DUREE**

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de neuf (9) années à compter du 1<sup>er</sup> mai 2018 pour se terminer le 30 avril 2027.

Il est rappelé que conformément aux dispositions des articles L. 145-4 et L. 145-9 du Code de commerce, dans leur rédaction actuellement en vigueur, le Preneur a la faculté de mettre fin au présent bail à l'expiration de chaque période triennale, en donnant congé au moins six mois à l'avance soit par acte d'huissier, soit par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. En cas de congé donné tardivement ou selon des formes irrégulières, le bail se poursuivra pour une nouvelle période de trois ans avec toutes les obligations qui en découleront pour le Preneur.

Il est rappelé par ailleurs que le Bailleur tient de l'article L. 145-4 du Code de commerce la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale s'il entend invoquer les dispositions des articles L. 145-18, L.

145-21, L. 145-23-1 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.

Le **Preneur** qui voudra mettre fin au Bail devra en informer le **Bailleur** soit par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, soit par acte extrajudiciaire en respectant un préavis d'au moins SIX (6) mois.

Le **Bailleur** qui entend invoquer les dispositions des articles L 145-18, L 145-21, L 145-23-1 et L 145-24 du Code de commerce est soumis aux formes et délais de l'article L 145-9 du Code de commerce.

#### **ARTICLE 4 - DESTINATION DES LIEUX LOUES - ACTIVITES AUTORISEES**

Les **Locaux** sont exclusivement destinés à un usage **industriel et de bureaux** pour l'activité suivante : la conception, la fabrication, la commercialisation de tous produits en rapport avec la protection et la sécurité des personnes sur leur lieu de travail ou à leur domicile.

Le **Preneur** déclare que les **Locaux** sont parfaitement adaptés aux activités qu'il entend y exercer.

Le **Preneur** est autorisé à adjoindre aux activités ci-dessus énumérées des activités connexes ou complémentaires à condition qu'elles restent accessoires et ne modifient aucunement la destination principale des lieux loués.

Le **Preneur** ne pourra exiger du **Bailleur** aucune exclusivité, ni réciprocité en ce qui concerne les autres locations de l'Immeuble.

Le **Preneur** fera son affaire personnelle de l'obtention de toute autorisation administrative, de sécurité ou autre, nécessaire à l'exercice de ses activités dans les **Locaux**.

Le **Preneur** s'oblige à respecter toute prescription légale, administrative ou autre relative aux activités qu'il exercera dans les **Locaux**.

Le **Preneur** prendra toute précaution pour ne donner lieu à aucune contravention, ni aucune plainte ou réclamation de la part de qui que ce soit.

Il fera son affaire personnelle de toutes réclamations ou contestations qui pourraient survenir du fait de ses activités, de telle sorte que le **Bailleur** ne soit jamais inquiété, ni recherché à ce sujet. Il aura à sa charge toutes les transformations et réparations nécessitées par l'exercice de ses activités, tout en restant garant vis-à-vis du **Bailleur** de toute action en dommages et intérêts que pourraient provoquer l'exercice de ses activités.

#### **ARTICLE 5 - CHARGES ET CONDITIONS**

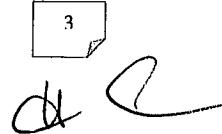
Le Bail est consenti et accepté sous les charges et conditions ordinaires et de droit et sous celles suivantes que le **Preneur** s'oblige à exécuter sans pouvoir exiger aucune indemnité, ni diminution du loyer ci-après fixé.

##### **5.1 - État des lieux**

Le **Preneur** a pris les **Locaux**, dans l'état où ils se trouvaient lors de son entrée en jouissance.

Conformément aux dispositions de l'article L145-40-1 du Code de Commerce, un état des lieux a été dressé amiablement et contradictoirement entre les **Parties** et sera conservé par chacune des parties.

De la même manière, en cas de cession du droit au Bail ou de cession ou mutation à titre gratuit du fonds de commerce, un état des lieux sera établi de manière amiable et contradictoire entre le **Preneur** et le **Bailleur**.



Lors de la restitution des Locaux au Bailleur, un état des lieux sera à nouveau dressé entre le Preneur et le Bailleur, de manière amiable et contradictoire.

A défaut de l'établissement amiable et contradictoire de l'état des lieux (d'entrée, pendant le cours du bail ou de sortie), il sera dressé par un huissier, à l'initiative de la Partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre les Parties.

## 5.2 - Déclarations relatives aux biens loués

### ➤ Servitudes :

Le Bailleur déclare que l'immeuble loué n'est grevé d'aucune autre servitude que celles pouvant résulter de la situation naturelle des lieux, de la loi, de l'urbanisme ou de l'acte de vente en état futur d'achèvement reçu par Maître Alain DEBADIER, notaire à ROUEN, le 29 septembre 2017, dont un extrait est annexé aux présentes (Annexe 2).

Une note sur les servitudes est également annexée aux présentes (Annexe 3).

### ➤ Renseignements d'urbanisme :

Le Preneur dispense le Bailleur d'obtenir, en vue de la présente location, un certificat d'urbanisme.

### ➤ Renseignements concernant l'état du sol et du sous-sol

Si les informations rendues publiques en application de l'article L. 125-6 du Code de l'environnement font état d'un risque de pollution des sols affectant le terrain objet du Bail, le Bailleur est tenu d'en informer par écrit le Preneur. Il communique les informations rendues publiques par l'État, en application du même article L. 125-6. L'acte de location atteste de l'accomplissement de cette formalité.

A défaut et si une pollution constatée rend le terrain impropre à sa destination précisée dans le bail, dans un délai de deux (2) ans après la découverte de la pollution, l'acheteur ou le Preneur a le choix de poursuivre la résolution du contrat ou, selon le cas, de se faire restituer une partie du prix de vente ou d'obtenir une réduction du loyer ; l'acheteur peut aussi demander la remise en état du terrain aux frais du vendeur lorsque le coût de cette remise en état ne paraît pas disproportionné au prix de vente.

Le Bailleur indique :

- qu'à sa connaissance, il n'y a pas eu de mines exploitées dans le tréfonds du terrain loué ;
- qu'il n'a pas connaissance de l'existence de cavités souterraines ou de marnières susceptibles de provoquer les risques d'effondrement ;
- qu'à sa connaissance, le sous-sol n'a pas fait l'objet d'exploitation de carrières.

### ➤ Protection de l'environnement

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

De son côté le Preneur devra informer le Bailleur de tout projet qui, bien que conforme à la destination convenue entre les parties, pourrait avoir une incidence sur la législation ou la réglementation applicable en matière d'environnement.

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

Le Preneur, ayant l'obligation de remettre au Bailleur en fin de jouissance le bien loué exempt de substances dangereuses pour l'environnement, supportera en tant que de besoin toutes les conséquences juridiques et financières d'une éventuelle remise en état des locaux.

➤ Réglementation sur l'amiante :

Le Bailleur déclare que le permis de construire de l'immeuble dans lequel sont situés les Locaux est postérieur au 1er juillet 1997.

En conséquence, les Locaux n'entrent pas dans le champ d'application des dispositions des articles R 1334-18 et R 1334-29-5 du Code de la santé publique.

➤ Lutte contre les termites

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

Le Bailleur de l'immeuble déclare n'avoir pas à ce jour effectué une telle déclaration à la Mairie et que le bien loué n'est pas inclus dans une zone contaminée ou susceptible d'être contaminée par les termites au sens de l'article 3 de la loi numéro 99-471 du 8 juin 1999, et qu'il n'a pas connaissance de la présence de tels insectes.

➤ Etat des risques et pollutions

Etant ici rappelé que, conformément à l'article L.125-5 du Code de l'environnement, les locataires de biens immobiliers situés dans des zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans des zones de sismicité définies par décret en Conseil d'état, sont informés par le Bailleur de l'existence des risques visés par ces plans ou ce décret.

De plus lorsqu'un immeuble a subi un sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L.125-2 ou de l'article L.128-2 du code des assurances, le Bailleur de l'immeuble est tenu d'informer par écrit le Preneur de tout sinistre survenu pendant la période où il a été propriétaire de l'immeuble ou dont il a été lui-même informé en application des présentes dispositions.

En cas de non-respect des dispositions de l'article L. 125-5 du Code de l'environnement, il est en outre rappelé que le Preneur peut poursuivre la résolution du contrat ou demander au juge une diminution de loyer.

Un état des risques et pollutions a été fourni au Preneur et annexé au présent bail (**Annexe 4**).

Le Bailleur déclare que les biens objets des présentes :

- sont situés dans une commune couverte par un plan de prévention des risques naturels prévisibles prescrit le 29 décembre 2008,
- ne sont pas situés dans une commune couverte par un plan de prévention des risques technologiques,
- ne sont pas situés dans une commune couverte par un plan de prévention des risques miniers,
- est situé en zone de sismicité : zone 1 (très faible).

En outre, le Bailleur a déclaré qu'à sa connaissance :

- Les biens, objets des présentes, n'ont subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles, visés à l'article L. 125-2, ou technologiques, visés à l'article L.128-2 du Code des assurances.

d e

➤ Diagnostic de performance énergétique

Les biens et droits immobiliers objets du présent bail entrent dans le champ d'application du diagnostic de performance énergétique visé à l'article L. 134-1 du Code de la construction et de l'habitation.

Le rédacteur des présentes rappelle aux **Parties** que l'article L. 134-3 du Code de la construction et de l'habitation prévoit l'obligation de communication au **Preneur** du diagnostic de performance énergétique des locaux loués, au moment de la conclusion du bail.

Le **Preneur** dispense expressément le **Bailleur** de réaliser le diagnostic de performance énergétique et renonce à la communication de celui-ci.

Par conséquent, les **Parties** déchargeant expressément le rédacteur de l'acte de toute responsabilité à cet égard.

➤ Annexe environnementale

Le Bail portant sur des locaux inférieurs à 2000 mètres carrés à usage de bureaux pour partie, l'article L125-9 du Code de l'environnement ne trouve pas à s'appliquer.

**ARTICLE 6 - MISE EN ACCESSIBILITE DES LOCAUX**

Les parties se déclarent parfaitement informées par le rédacteur des présentes des dispositions législatives et réglementaires relatives à l'accessibilité des établissements recevant du public.

A cet égard, le rédacteur des présentes alerte les parties :

- de la nécessité qu'il est de déposer un agenda d'accessibilité programmé auprès de la mairie de BOOS,
- des dispositions de l'article L111-7-3 du code de la construction et de l'habitation qui définit les dérogations possibles aux exigences relatives à la mise aux normes des établissements recevant du public au titre de l'accessibilité aux handicapés :

*« Les établissements recevant du public dans un cadre bâti existant devront répondre à ces exigences dans un délai, fixé par décret en Conseil d'Etat, qui pourra varier par type et catégorie d'établissement, sans excéder dix ans à compter de la publication de 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.*

*Ces décrets, pris après avis du Conseil national consultatif des personnes handicapées, précisent les dérogations exceptionnelles qui peuvent être accordées aux établissements recevant du public situés dans un cadre bâti existant après démonstration de l'impossibilité technique de procéder à la mise en accessibilité ou en raison de contraintes liées à la conservation du patrimoine architectural ou lorsqu'il y a disproportion manifeste entre les améliorations apportées par la mise en œuvre des prescriptions techniques d'accessibilité, d'une part, et leurs coûts, leurs effets sur l'usage du bâtiment et de ses abords ou la viabilité de l'exploitation de l'établissement, d'autre part. Ces décrets précisent également les conditions dans lesquelles des dérogations peuvent exceptionnellement être accordées pour l'ouverture d'un établissement recevant du public dans un immeuble collectif à usage principal d'habitation existant lorsque les copropriétaires refusent les travaux de mise en accessibilité dans les conditions prévues à l'article 24 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.*

*Ces dérogations sont accordées après avis de la commission départementale consultative de la protection civile, de la sécurité et de l'accessibilité, et elles s'accompagnent obligatoirement de mesures de substitution pour les établissements recevant du public et remplissant une mission de service public. L'avis est conforme et la*



*« demande de dérogation fait nécessairement l'objet d'une décision explicite quand elle concerne un établissement recevant du public répondant à des conditions de fréquentation définis par décret. »*

Les biens loués ne constituant pas un établissement recevant du public, la loi numéro 2005-102 du 11 février 2005 n'est pas applicable aux présentes.

#### ARTICLE 7 – LOYER ET PAIEMENT

##### 7.1 MONTANT

Le Bail est consenti et accepté moyennant un loyer principal annuel, savoir :

- pour la période du 1<sup>er</sup> mai au 30 septembre 2018 : de DIX MILLE (10 000) euros hors charges et hors taxes,
- à compter du 1<sup>er</sup> octobre 2018 : de CENT SOIXANTE QUATORZE MILLE (174 000) euros hors charges et hors taxes.

Le Preneur s'engage, en conséquence, à acquitter entre les mains du Bailleur, en sus du loyer, le montant de la TVA ou de toute autre taxe nouvelle complémentaire ou de substitution qui pourrait être créée, au taux légalement en vigueur au jour de chaque règlement.

Ce loyer sera payé et fera l'objet de révisions dans les conditions indiquées ci-dessous.

##### 7.2 PAIEMENT DU LOYER

Le loyer convenu ci-dessus sera payable mensuellement et d'avance entre les mains du Bailleur ou du mandataire qu'il désignera, en leur domicile ou à tout autre endroit indiqué par eux, par termes hors taxe et hors charges, savoir :

- pour la période du 1<sup>er</sup> mai au 30 septembre 2018 : de DEUX MILLE (2 000) euros,
- à compter du 1<sup>er</sup> octobre 2018 : de QUATORZE MILLE CINQ CENTS (14 500) euros.

Le Bailleur sera tenu de délivrer gratuitement quittance. Toute quittance remise lors de paiement par chèque le sera sous réserve de l'encaissement effectif du chèque.

En cas de non-paiement à échéance du loyer dû par le Preneur ou de toute autre somme due en vertu du présent bail et qui n'aurait pas été réglée dans les délais requis, le Bailleur percevra de plein droit et quinze jours après une mise en demeure préalable demeurée infructueuse, un intérêt de retard sur la base de 10 % l'an.

#### ARTICLE 8 – REVISION DES LOYERS – CLAUSE D'ECHELLE MOBILE

Le loyer est fixé pour la première année seulement.

Les Parties conviennent expressément que le loyer fera l'objet d'une clause d'échelle mobile qui jouera automatiquement chaque année le 1<sup>er</sup> mai.

Les Parties font le choix de fixer comme indice de référence l'Indice national des Loyers Commerciaux (ILC) tel qu'il est établi par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques (INSEE).

L'indice de base retenu est celui du 1<sup>ER</sup> TRIMESTRE 2018, valeur : 111,87, l'indice de comparaison servant à la fixation du loyer en application de la présente clause d'échelle mobile sera l'indice du trimestre correspondant publié chaque année suivante.

Le loyer indexé sera fixé selon la variation en plus ou en moins de ces indices.

Au cas où, pour quelque raison que ce soit, l'indice ci-dessus choisi pour la clause d'échelle mobile du loyer

*h - e*

cesserait d'être publié, cette clause d'échelle mobile serait appliquée en prenant pour base l'indice de remplacement ou à défaut le nouvel indice conventionnellement choisi qui devra refléter, le plus exactement possible, l'évolution des loyers commerciaux à l'échelon national.

Le passage des anciens aux nouveaux indices s'effectuera en utilisant le coefficient de raccordement nécessaire.

Conformément à l'article L 145-39 du Code de commerce, la révision pourra être demandée chaque fois que par le jeu de la présente clause, le loyer sera augmenté ou diminué de plus d'un quart par rapport au prix précédemment fixé.

La présente clause d'indexation constitue une clause essentielle et déterminante, sans laquelle le **Bailleur** n'aurait pas contracté. En conséquence, sa non-application partielle ou totale pourra autoriser le **Bailleur**, et lui seul, à demander la résiliation du bail sans indemnité.

#### ARTICLE 9 – OPTION POUR LA TVA

Le loyer s'entend hors taxes.

Le **Bailleur** a opté pour l'assujettissement des loyers à la TVA. Il facturera en conséquence au locataire le montant de la taxe, au taux en vigueur afférent. Cette taxe devra lui être réglée en même temps que le loyer lui-même selon les modalités et sous les sanctions prévues au présent contrat.

#### ARTICLE 10 – DEPOT DE GARANTIE

Les **Parties** conviennent qu'aucun dépôt de garantie n'a été versé par le **Preneur**.

#### ARTICLE 11 - FIXATION DU LOYER EN CAS DE RENOUVELLEMENT

En cas de renouvellement du Bail, le montant du loyer sera fixé à la valeur locative selon les dispositions des articles L 145-33 et L 145-34 du Code de Commerce.

Toutefois, les **Parties** entendent expressément déroger aux dispositions du 4<sup>e</sup> alinéa de l'article L 145-34 et renoncent, en cas de déplafonnement du loyer du bail renouvelé à l'étalement progressif de la hausse du loyer à hauteur de 10% par an, préférant voir appliquer cette hausse dans son intégralité dès le début du bail renouvelé.

#### ARTICLE 12 - ENTRETIEN

Le **Preneur** sera tenu d'effectuer dans les **Locaux** loués, pendant toute la durée du bail et à ses frais, tous travaux et réparations d'entretien, le nettoyage et en général toute réfection ou tout remplacement dès qu'ils s'avéreront nécessaires et pour quelque cause que ce soit.

Le **Preneur** devra entretenir à ses frais tous équipements spécifiques tels que climatisation, ventilation, installations électriques et téléphoniques, cette liste n'étant pas exhaustive, conformément aux normes en vigueur et les rendre en parfait état.

Le **Preneur** ne pourra rien faire ou laisser faire qui puisse détériorer les **Locaux** et il devra prévenir immédiatement le **Bailleur** de toute atteinte qui serait portée à la propriété et de toutes dégradations ou détériorations qui viendraient à se produire dans les **Locaux**.

A défaut d'exécution des travaux énumérés à la présente clause à la charge du **Preneur** et de tous travaux qui paraîtraient nécessaires au **Bailleur**, ce dernier pourra se substituer au **Preneur**, après injonction demeurée quinze jours sans effet, et les faire réaliser par une entreprise de son choix, aux frais exclusifs du **Preneur** sans préjudice de tous frais de remise en état consécutif à des dommages causés par l'inobservation des dispositions de la présente clause.

## **ARTICLE 13 - INVENTAIRE DES CATEGORIES DE CHARGES ET REPARTITION ENTRE LE PRENEUR ET LE BAILLEUR**

La charge des dépenses d'entretien, de remplacements, d'amélioration, d'embellissement, de réparations et de travaux, liées à l'usure normale ou à la vétusté ou rendues nécessaires par la faute d'un tiers ou par son propre fait, incombe dans leur intégralité au **Preneur**, à l'exception des dépenses relatives aux grosses réparations limitativement visées à l'article 606 du Code civil.

Les dépenses liées aux travaux d'embellissement, y compris ceux touchant aux éléments visés par l'article 606 du Code civil et/ou qui ont pour objet de remédier à la vétusté des lieux loués, dès lors que leur montant excèdera le coût de remplacement à l'identique, seront à la charge exclusive du **Preneur**.

Le **Preneur** supportera également la charge des dépenses liées à tous entretiens, remplacements, réparations et travaux prescrits ou requis par l'autorité administrative, y compris ceux devant être réalisés sur injonction de l'autorité administrative, à l'exception des dépenses relatives aux grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code civil.

Le **Preneur** supportera la charge de tous travaux rendus nécessaires par l'application de la réglementation actuelle et future, concernant les normes et obligations de conformité en matière de sécurité, d'hygiène, de salubrité des lieux loués, en ce compris celles qui pourraient être spécifiques à ses activités, à l'exception des dépenses de travaux de mise en conformité relevant des grosses réparations telles que visées à l'article 606 du Code civil.

Cependant, les dépenses liées aux travaux d'embellissement qui ont pour objet de mettre en conformité les lieux loués avec la réglementation, dès lors que leur montant excèdera le coût de remplacement à l'identique, seront à la charge exclusive du **Preneur**.

De son côté, le **Bailleur** conservera à sa charge les dépenses relatives aux grosses réparations limitativement énumérées à l'article 606 du Code civil, ainsi que les honoraires liés à la réalisation de ces travaux.

Etant précisé que dans l'esprit des **Parties**, les grosses réparations sont celles touchant à l'immeuble dans sa structure et sa solidité générale.

Les dépenses se rapportant à des travaux d'embellissement, y compris celles relatives à des grosses réparations telles que mentionnées à l'article 606 du Code civil, celles relatives à des travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté ou de mettre les lieux loués en conformité avec la réglementation relevant des grosses réparations de l'article 606 du Code civil, dès lors que leur montant excèderait le coût de remplacement à l'identique, seront exclues des obligations du **Bailleur**.

En résumé, le **Preneur** supportera la charge financière des dépenses suivantes auxquelles il est conventionnellement tenu, soit par paiement direct auprès des intervenants pour celles qu'il devra exécuter de son propre chef, soit par remboursement au **Bailleur** pour celles que celui-ci aura engagées :

- les prestations et frais (fournitures et matériels, consommables, main d'œuvre, salaires et charges liées, visites techniques, contrôles, expertises, déplacements, abonnements, taxes, etc.) d'entretien, de remplacement, de réparations et travaux (préventifs, curatifs, de ravalement, d'éradication) des lieux loués, tant sur l'immeuble que sur les équipements tels que :
  - les menuiseries intérieures et extérieures,
  - les planchers, plafonds, poutrelles, cloisons, éléments de séparation, grilles ne constituant pas des éléments visés à l'article 606 du Code civil,
  - les stores, avancés, systèmes de protection, systèmes de fermeture, serrures,
  - les canalisations, conduites, égouts, fosses de l'immeuble, systèmes d'épuration et de filtration,
  - les cheminées, gouttières, chenaux, conduits, dispositifs de récupération et/ou d'évacuation des eaux pluviales, caniveaux,

- les éléments de chauffage, de refroidissement, de ventilation, de climatisation, d'assainissement d'air, de production de fluides, combustibles et d'énergie (eau, gaz, électricité), systèmes de filtrations des fluides, machineries,
- les équipements tels que les tapis, éléments de décoration, matériels d'entretien, équipements électriques, les vides ordures et tout système d'élimination des déchets,
- les locaux sanitaires, de stockage, d'entreposage ou réserve,
- les ascenseurs, monte-charges, nacelles, s'il y a lieu,
- les interphones, visiophones, téléphones de l'immeuble et tout dispositif de communication, d'ouverture, de codage, de sécurité et de gardiennage, alarme s'il y a lieu,
- les revêtements des murs, plafonds et sols,
- les espaces verts, végétation, cours intérieures, aire de jeux, bassins, fontaines, piscines, aires de stationnement, parkings, voies de circulation et leurs abords.

En résumé, le **Bailleur** supportera la charge financière des dépenses suivantes :

- les prestations et frais (fournitures et matériels, consommables, main d'œuvre, salaires et charges liées, visites techniques, contrôles, expertises, honoraires, déplacements, abonnements, taxes, etc) portant sur les grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code civil ;
- les honoraires liés à la réalisation de travaux portant sur les éléments visés à l'article 606 du Code civil ;
- les travaux liés à la vétusté, mise en conformité avec la réglementation relevant des grosses réparations telles que visées à l'article 606 du Code civil.

#### ARTICLE 14 - ETAT RECAPITULATIF ET PREVISIONNEL DES TRAVAUX

En application de l'article L 145-40-2 du Code de commerce, le **Bailleur** déclare :

- Concernant les travaux qu'il a réalisés dans les trois années précédentes :

Le **Bailleur** déclare que les **Locaux** objet de la présente location constituent des constructions nouvelles. En effet, l'immeuble est en cours d'achèvement.

- Concernant des travaux qu'il envisage de réaliser dans les trois années suivantes :

Compte tenu du fait qu'il s'agisse d'une construction nouvelle, le **Bailleur** déclare qu'aucuns travaux ne sont envisagés.

Le **Bailleur** s'engage à communiquer de nouveau un état prévisionnel et un état récapitulatif ayant le même objet dans les deux mois de chaque échéance triennale. Le **Preneur** pourra obtenir à sa demande la communication par le **Bailleur** de tout document justifiant le montant des travaux.

#### ARTICLE 15 - TRAVAUX EFFECTUÉS PAR LE BAILLEUR

Le **Preneur** devra souffrir et laisser faire les entretiens, remplacements, réparations travaux, modifications, surélévations ou même constructions nouvelles que le **Bailleur** jugerait nécessaire d'entreprendre et ce, quelles qu'en soient la durée, la nature, l'inconvénient, alors même que la durée de ces entretiens, remplacements, réparations ou travaux excéderait quarante jours, sans pouvoir prétendre pour autant à une indemnisation ou diminution du prix du loyer ainsi que des charges.

Le **Preneur** devra faire place nette à ses frais, à l'occasion de toutes mesures d'entretien, remplacements, réparation ou travaux, des coffrages et décorations ainsi que de tous agencements divers, canalisations et appareils dont la dépose serait nécessaire.

Il supportera à ses frais toute modification d'arrivée de branchement, de remplacement ou d'installations individuelles de compteurs ou d'installations intérieures, pouvant être exigée par les compagnies ou sociétés

distributrices de force motrice, d'eau, de gaz, d'électricité, de chauffage ou de téléphone ou la réglementation en vigueur.

Le Bailleur aura le droit d'installer, entretenir, utiliser, réparer, remplacer les tubes, conduites, câbles et fils qui desservent d'autres locaux et qui traversent les **Locaux** aux endroits susceptibles de troubler le moins les activités du Preneur.

Ces dispositions trouveront leur application notamment dans les cas de travaux ayant pour objet d'améliorer le confort de l'immeuble ou une restauration immobilière, comme aussi bien dans tous les autres cas où le Bailleur estimerait nécessaire, utile ou même convenable d'en faire entreprendre.

#### ARTICLE 16 – TRAVAUX, INSTALLATIONS, AMÉNAGEMENTS EFFECTUÉS PAR LE PRENEUR

Le Preneur s'engage à ne faire aucune modification, aucun changement de distribution, aucune démolition quelconque, aucune installation de machinerie, aucune construction de quelque nature que ce soit, pendant toute la durée du bail, sans le consentement préalable écrit du Bailleur.

En cas d'inobservation de ces dispositions, le Bailleur se réserve le droit d'exiger le rétablissement immédiat des lieux loués dans leur état d'origine aux frais du Preneur, sans préjudice de la réparation des dommages éventuellement provoqués à cette occasion.

Afin d'obtenir l'autorisation d'exécuter les travaux, le Preneur communiquera au Bailleur tous documents relatifs aux travaux ou installations projetés tels que plans, notes techniques ou tout autre document que le Bailleur jugera nécessaire.

Les travaux, s'ils sont autorisés par le Bailleur, devront être exécutés, selon les règles de l'art et conformément aux normes et réglementation en vigueur, aux frais, risques et périls du Preneur, sous la surveillance d'un architecte ou d'un bureau d'Etudes Techniques agréé par le Bailleur si bon semble au Bailleur et dont les honoraires resteront à la charge du Preneur.

Le Preneur s'engage à supporter toutes les conséquences de ces travaux.

Il est convenu que l'autorisation du Bailleur et le contrôle de bonne fin des travaux par son représentant ne sauraient en aucune façon engager sa responsabilité, ni atténuer celle du Preneur tant entre les parties qu'à l'égard des tiers.

Le Preneur fera son affaire personnelle de toutes réclamations faites par les voisins ou les tiers lors de la réalisation de ces travaux et souscrira toutes les assurances nécessaires à la réalisation desdits travaux.

Tous aménagements, embellissements et améliorations que le Preneur pourra faire dans les lieux loués deviendront à la fin de la jouissance la propriété du Bailleur sans indemnité à sa charge.

En fin de jouissance, le Bailleur se réserve le droit d'exiger que les lieux soient remis, aux frais du Preneur, dans l'état primitif sauf dans le cas où les travaux avaient été expressément autorisés par le Bailleur.

#### ARTICLE 17 - INFORMATION DU BAILLEUR

Le Preneur devra informer immédiatement le Bailleur de toute réparation qui deviendrait nécessaire en cours de bail, comme de tout sinistre ou dégradation s'étant produite dans les **Locaux**, quand bien même il n'en résulterait aucun dégât apparent et sous peine d'être tenu personnellement de lui rembourser le montant du préjudice direct ou indirect résultant pour lui du retard apporté à la réparation ou à sa déclaration aux assureurs.

## ARTICLE 18 - GARNISSEMENT

Les lieux devront être garnis en tout temps et jusqu'à la date d'expiration ou de résiliation du bail, de matériels, mobiliers et marchandises en quantité et valeur suffisantes pour répondre et servir à toute époque de garantie au Bailleur du paiement du loyer et de l'ensemble des accessoires et obligations du présent bail.

## ARTICLE 19 - CONSTRUCTIONS

Le Preneur ne pourra édifier sur les Locaux aucune construction nouvelle sans l'autorisation expresse et par écrit du Bailleur.

En cas d'autorisation, les travaux auront lieu sous la surveillance de l'architecte du Bailleur dont les honoraires seront à la charge du Preneur.

Toute construction nouvelle qui serait faite par le Preneur, même avec l'autorisation du Bailleur, deviendra la propriété du Bailleur en fin de bail, sans indemnité.

## ARTICLE 20 - IMPOTS – TAXES – CONTRIBUTIONS ET CHARGES DIVERSES

Le Preneur paiera ses contributions personnelles, mobilières, sa propre contribution économique territoriale (CET) ainsi que toutes contributions de toute nature le concernant personnellement ou relatives à ses activités et à son exploitation, auxquelles il est ou pourra être assujetti en qualité d'exploitant ou de locataire et devra justifier de leur acquit à toute réquisition du Bailleur et huit (8) jours au moins avant son départ en fin de bail.

En sus du loyer, le Preneur remboursera au Bailleur :

- Les impôts et taxes afférents à l'immeuble, en ce compris les impôts fonciers ;
- les charges, taxes et redevances d'enlèvement des ordures ménagères, de balayage, de voiries et d'urbanisme, de déversement des égouts, sur l'eau (pollution, traitement, modernisation des réseaux et collectes...), sur les fluides et sources d'énergie, le coût de location des conteneurs de déchets d'activités

De manière générale, le Preneur supportera toutes charges, taxes, redevances, impositions, contributions liées à l'exploitation et l'occupation des lieux loués et aux services y attachés.

Au surplus, le Preneur supportera dans leur intégralité les taxes, redevances, contributions et impositions actuelles et futures liées à l'usage des lieux loués et/ou d'un service dont le Preneur bénéficie directement ou indirectement, quand bien même le redevable légal serait le Preneur.

Le Preneur s'engage à régler directement ou à rembourser au Bailleur la taxe d'enlèvement des ordures ménagères ainsi que la taxe foncière afférentes aux lieux loués et toutes taxes additionnelles à la taxe foncière.

Si les lieux loués venaient à être soumis à une taxe, redevance, contribution ou imposition spécifique en raison de leur nature, leur situation, leur composition, leurs caractéristiques, leur destination, leur exploitation, le Preneur supportera ces taxes, redevances, contributions, impositions, sous quelque dénomination que ce soit, dès lors qu'elles seraient liées à l'usage des lieux loués ou à un service dont bénéficierait le Preneur, directement ou indirectement.

Enfin, d'une manière générale, le Preneur satisfera à toutes les charges de Ville, de police et de voirie, dont les locataires sont ordinairement tenus, le tout de manière que le Bailleur ne puisse aucunement être inquiété ni recherché à ce sujet.

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.

## ARTICLE 21 - REGLEMENT DES CHARGES, TAXES ET REDEVANCES

Le Preneur réglera au Bailleur, en sus du loyer ci-dessus prévu, à la première demande,

### Nature des charges

- taxe foncière
- la taxe d'enlèvement des ordures ménagères
- le cas échéant, toutes taxes additionnelles à la taxe foncière.

En outre, le Preneur s'engage à assumer l'intégralité de la consommation d'eau, d'électricité, gaz et autres services afférents aux locaux et, plus généralement, à assumer en plus des travaux d'entretien et de réparations l'intégralité des charges dites locatives concernant l'immeuble loué qui ne seraient pas incluses dans l'énumération qui précède.

### Règlement des charges par le Preneur

Les charges dues par le Preneur seront payées de la manière suivante : le Preneur versera chaque mois en sus du loyer, à compter du 1<sup>er</sup> octobre 2018, une provision au titre du prévisionnel de charges. Cette provision mensuelle est évaluée à MILLE QUATRE-VINGT (1 080,00) euros.

Le cas échéant, une régularisation sera pratiquée annuellement par le Bailleur en fonction des dépenses réellement exposées. Le Preneur recevra tous justificatifs des éléments ayant servi au calcul de cette régularisation.

## ARTICLE 22 - OCCUPATION ET JOUSSANCE

Le Preneur doit jouir des Locaux raisonnablement suivant leur usage et destination prévus ci-dessus.

Il veillera à ne rien faire ni laisser faire qui puisse apporter un quelconque trouble de jouissance au voisinage, notamment quant aux bruits, odeurs et fumées et, d'une façon générale, ne devra commettre aucun abus de jouissance.

Il devra satisfaire à toutes les charges de Ville et règlements sanitaires, de voirie, d'hygiène, de sécurité, de salubrité ou de police, ainsi qu'à celles qui pourraient être imposées par tous les plans d'urbanisme ou d'aménagement, de manière que le Bailleur ne puisse jamais être inquiété ou recherché à ce sujet.

Il ne pourra rien faire ni laisser faire qui puisse détériorer les Locaux et devra sous peine d'être personnellement responsable prévenir le Bailleur sans retard et par écrit de toute atteinte qui serait portée à sa propriété et toutes dégradations et détériorations qui viendraient à être causées ou à se produire aux Locaux et qui rendraient nécessaires des travaux incomptant au Bailleur.

Il ne devra rien déposer, ni faire aucun déballage ou emballage dans les parties voisines de l'immeuble.

Il ne pourra placer aucun objet, ni étalage fixe ou mobile à l'extérieur des Locaux.

Il ne pourra faire dans les Locaux aucune vente publique, même par autorité de justice.

Il ne fera supporter aux planchers aucune charge supérieure à leur résistance normale ; en cas de doute, il s'assurera du poids autorisé auprès de l'architecte de l'immeuble.

Il ne fera aucune installation en saillie de marquises, vérandas, auvents, stores quelconques, sans le consentement exprès et écrit du Bailleur et après avoir obtenu les autorisations administratives nécessaires. Dans le cas où une telle autorisation lui serait accordée, il maintiendra l'installation en bon état d'entretien et veillera à sa solidité pour éviter tout accident.

Les autorisations qui lui seraient données par le **Bailleur** ne pourront, en aucun cas, engager la responsabilité de celui-ci, en raison des accidents qui pourraient survenir, à qui que ce soit, du fait de ces installations.

Le **Preneur** ne pourra installer d'enseigne sur la façade extérieure des locaux sans avoir obtenu l'autorisation du **Bailleur** et à la condition qu'elle soit placée de manière à ne provoquer aucune gêne.

Cette enseigne pourra être lumineuse, et il appartiendra au **Preneur** de se soumettre aux prescriptions administratives qui réglementent la pose et l'usage et à acquitter toutes taxes pouvant être dues à ce sujet.

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, il devra déplacer à ses frais, toute enseigne qui aurait pu être installée.

Il fera son affaire personnelle de la surveillance des lieux loués et ne pourra exercer aucun recours contre le **Bailleur** ni lui demander une indemnité quelconque en cas de suppression du gardiennage, de vol, cambriolage, d'actes délictueux qui pourraient être commis dans les **Locaux** ou dans les dépendances de l'immeuble.

Il pourra utiliser les installations électriques, de gaz s'il en existe, ainsi que de la distribution d'eau, si bon lui semble, à ses frais, risques et périls; il pourra dès lors souscrire tous contrats d'abonnement, mais acquittera directement sa consommation ainsi que les frais supplémentaires qui pourront en découler auprès des compagnies concessionnaires.

Il devra tenir les **Locaux** constamment garnis de meubles, objets mobiliers et marchandises en quantité et de valeur suffisantes pour répondre en temps opportun du paiement des loyers et de l'entièvre exécution des charges et conditions du Bail.

Au moment de son départ, il ne devra enlever aucun objet garnissant les lieux loués, sans avoir au préalable effectué toutes les réparations nécessaires et avoir acquitté l'intégralité des loyers et charges dus.

#### ARTICLE 23 - ABUS DE JOUSSANCE – TOLERANCES

Toutes les tolérances de la part du **Bailleur** quelles qu'en aient pu être la fréquence et la durée, ne constitueront aucun droit acquis au profit du **Preneur**.

D'une façon générale, le **Preneur** ne pourra commettre aucun abus de jouissance, sous peine de résiliation immédiate du Bail, alors même que cet abus n'aurait été que provisoire et de courte durée.

Toutes modifications du Bail ne pourront résulter que d'avenants établis par actes sous seing privé. Ces modifications ne pourront, en aucun cas, être déduites soit de la passivité du **Bailleur**, soit même de simples tolérances, quelles qu'en soient la fréquence et la durée. Le **Bailleur** restera toujours libre d'exiger la stricte application des clauses et stipulations qui n'auraient pas fait l'objet d'une modification expresse.

#### ARTICLE 24 - RENONCIATION A RECOURS CONTRE LE BAILLEUR

Le **Preneur** renonce à tout recours et à toute réclamation contre le **Bailleur** ou son mandataire :

- en cas d'interruption dans les services des eaux, du gaz, de l'électricité, du chauffage, des fluides, des téléphones et de tous autres services et équipements pouvant exister ou être installés dans l'immeuble ;
- en cas de vol ou autre acte délictueux commis dans les **Locaux** ou l'immeuble, sur les aires de stationnement le **Bailleur** n'assumant aucune obligation de surveillance ;

- en cas de troubles apportés à la jouissance des **Locaux** ou de dégradations ou destructions dans lesdits lieux, 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 de modifications dans le gardiennage, lorsqu'il en existe, décidées par le **Bailleur** ou son mandataire
- au cas où les **Locaux** se révéleraient impropre à l'exercice des activités susvisées du **Preneur**.

Le **Preneur** renonce également à réclamer au **Bailleur** ou à son mandataire, en cas de dommages matériels ou immatériels, des indemnités pour privation de jouissance et/ou perte d'exploitation du fait de l'arrêt total ou partiel de son activité, et fera son affaire personnelle de la souscription de toute garantie auprès de ses assureurs couvrant ces risques avec renonciation à recours.

#### ARTICLE 25 - MAINTIEN DE L'EXPLOITATION

Le **Preneur** maintiendra les **Locaux** en état permanent et continu d'exploitation effective et normale, sans pouvoir cesser, sous aucun prétexte et même momentanément de les employer et de les exploiter dans les activités autorisées, hormis les périodes de congés usuelles.

#### ARTICLE 26 - VISITE ET SURVEILLANCE DES LOCAUX

Pendant toute la durée du bail, le **Preneur** laissera le **Bailleur** ou ses mandataires visiter les locaux loués pour s'assurer de leur état et devra fournir à la première demande du **Bailleur** toutes justifications, qui pourraient lui être demandées, de la bonne exécution du bail.

Le **Preneur** laissera également pénétrer dans les lieux les ouvriers ayant à effectuer les travaux jugés utiles par le **Bailleur**.

Le **Preneur** laissera visiter lesdits locaux par le **Bailleur**, ses mandataires ou d'éventuels locataires ou candidats acquéreurs en cas de résiliation du bail ou en fin de bail pendant la période de préavis et acceptera l'apposition d'écriveaux ou d'affiches aux emplacements convenant au **Bailleur**.

Ces visites auront lieu aux jours et heures ouvrés.

#### ARTICLE 27 - ASSURANCES ET RE COURS

Le **Preneur** fera son affaire personnelle de tous dommages causés aux aménagements qu'il effectuera dans les lieux loués, ainsi que ceux causés aux mobilier, matériel, marchandises, tous objets lui appartenant ou dont il sera détenteur à quelque titre que ce soit, en renonçant et faisant renoncer sa ou ses compagnies d'assurances à tous recours contre le **Bailleur** et ses assureurs.

Il assurera les risques propres à son exploitation auprès d'une compagnie notoirement solvable (incendie, explosion, dégâts des eaux, vol, etc.).

Le **Preneur** devra déclarer dans un délai de deux (2) jours ouvrés à son propre assureur d'une part, et au **Bailleur** d'autre part, tout sinistre affectant les lieux loués, quelle qu'en soit l'importance et même s'il n'en résulte aucun dégât apparent.

Il fera garantir les conséquences pécuniaires des responsabilités qu'il pourrait encourir à l'égard des voisins et des tiers en général.

Le **Bailleur** s'engage de son côté à renoncer et à faire renoncer ses assureurs subrogés à tous recours contre le **Preneur** et ses assureurs sous réserve de réciprocité.

Il est rappelé, d'autre part, que les abandons de recours réciproques indiqués ci-dessus seront sans effet si le responsable des dommages a commis une faute dolosive, intentionnelle ou lourde.

Les polices d'assurance du **Preneur** devront être maintenues de manière continue pendant toute la durée du bail et jusqu'au départ effectif du **Preneur**.

Le **Preneur** devra adresser au **Bailleur**, chaque année, les justificatifs de ses quittancements d'assurance.

Dans le cas où les activités du **Preneur** ou les marchandises entreposées dans les lieux loués entraîneraient par leur nature, pour le **Bailleur**, le paiement d'une surprime d'assurance, celle-ci lui serait remboursée par le **Preneur**.

Etant précisé que le **Preneur** a souscrit une assurance des locaux pour « perte d'exploitation », prévoyant notamment ce qui suit :

« *L'assuré locataire ayant des intérêts communs avec la société propriétaire des locaux et le bail mentionnant cette situation et les renonciations à recours s'y rattachant, la compagnie renonce gratuitement à tout recours contre le propriétaire et contre ses assureurs. Les bâtiments assurés faisant l'objet du bail sont donc garantis dans les conditions et limites prévues par le contrat (...).* »

#### ARTICLE 28 – CESSION DE BAIL

Le **Preneur** ne pourra en aucun cas, et sous aucun prétexte, céder le bénéfice du présent bail sans le consentement exprès et par écrit du **Bailleur**, sauf toutefois dans le cas de cession de l'ensemble de son fonds de commerce à un successeur.

Conformément aux dispositions de l'article L. 145-16, alinéa 2 du Code de commerce, en cas de fusion ou de scission de sociétés, en cas de transmission universelle de patrimoine d'une société réalisée dans les conditions prévues à l'article 1844-5 du Code civil ou en cas d'apport d'une partie de l'actif d'une société réalisé dans les conditions prévues aux articles L. 236-6-1, L. 236-22 et L. 236-24 du Code de commerce, la société issue de la fusion, la société désignée par le contrat de scission ou, à défaut, les sociétés issues de la scission, la société bénéficiaire de la transmission universelle de patrimoine ou la société bénéficiaire de l'apport sont, nonobstant toute stipulation contraire, substituées à celle au profit de laquelle le bail était consenti dans tous les droits et obligations découlant de ce bail.

Dans tous les cas, il demeurera garant et répondant solidaire de son cessionnaire pour le paiement de toute somme et l'exécution des charges et conditions du bail, et ce pendant une période de trois (3) années à compter de la date de cession.

Cette disposition s'appliquera à toutes les cessions successives. Il y aura solidarité et indivisibilité entre les **Preneurs** et cessionnaires successifs dans la limite des trois (3) années suivant chaque cession. Cette clause de solidarité devra être rappelée dans tout acte de cession.

Toute cession devra s'effectuer par acte authentique ou sous seing privé, le **Bailleur** devant être appelé par lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée au moins quinze (15) jours à l'avance. Cette convocation devra indiquer les lieu, jour et heure prévus pour la signature de l'acte portant cession et être accompagnée d'un projet d'acte de cession à peine de nullité de ladite convocation.

Il sera remis au **Bailleur**, dans les trente (30) jours de la signature de l'acte portant transfert de propriété, sans frais, une expédition ou un exemplaire original enregistré.

#### ARTICLE 29 – DROIT DE PREFERENCE EN CAS DE VENTE DES LOCAUX

En cas de vente des **Locaux** par le propriétaire au cours du Bail, le **Locataire** disposera d'un droit de préférence pour acquérir les **Locaux**, selon les dispositions de l'article L 145-46-1 du Code de commerce.

Le **Bailleur** devra informer le **Preneur** de la vente des **Locaux** projetée. Cette notification sera valablement

réalisée par lettre recommandée avec avis de réception ou remise en main propre contre récépissé ou émargement. Elle reproduira les quatre premiers alinéas de l'article L 145-46-1 du Code de commerce à peine de nullité.

A peine de nullité, la notification indiquera le prix et les conditions de la vente envisagée. Cette notification vaudra offre de vente au profit du **Preneur**.

Le **Preneur** disposera d'un délai d'**UN MOIS** à compter de la réception de l'offre pour se prononcer. Il devra indiquer s'il entend recourir à un prêt.

En cas d'acceptation de cette offre sans indication de recours à un prêt, le **Preneur** disposera d'un délai de **DEUX MOIS**, à compter de l'envoi de son acceptation au **Bailleur**, pour réaliser la vente.

Lorsque le **Preneur** aura indiqué dans sa réponse au **Bailleur**, son intention de recourir à un prêt, l'acceptation de l'offre sera subordonnée à l'obtention du prêt et le **Preneur** disposera d'un délai de **QUATRE MOIS** à compter de l'envoi de son acceptation, pour réaliser la vente.

A l'expiration du délai imparti, si la vente n'a pas été réalisée, l'acceptation de l'offre de vente sera sans effet.

Par la suite, si le propriétaire décidait de vendre les **Locaux** à des conditions ou à un prix plus avantageux pour l'acquéreur, le **Bailleur**, et à défaut, le notaire chargé de la vente, devra notifier au **Preneur** les conditions et le prix de la vente envisagée, à peine de nullité de cette vente. Cette notification sera valablement réalisée par lettre recommandée avec avis de réception ou remise en main propre contre récépissé ou émargement. Elle reproduira les quatre premiers alinéas de l'article L 145-46-1 du Code de commerce à peine de nullité.

Cette notification vaudra offre de vente au profit du Locataire.

Cette offre de vente sera valable pendant un délai d'**UN MOIS** à compter de sa réception.

L'offre qui n'aura pas été acceptée durant ce délai deviendra caduque.

Le **Preneur** devra indiquer dans sa réponse au **Bailleur** ou au notaire s'il entend recourir à un prêt.

En cas d'acceptation de cette offre sans indication de recours à un prêt, le **Preneur** disposera d'un délai de **DEUX MOIS**, à compter de l'envoi de son acceptation au **Bailleur** ou notaire, pour réaliser la vente.

Lorsque le **Preneur** aura indiqué dans sa réponse au **Bailleur** ou au notaire, son intention de recourir à un prêt, l'acceptation de l'offre sera subordonnée à l'obtention du prêt et le **Locataire** disposera d'un délai de **QUATRE MOIS** pour réaliser la vente à compter de l'envoi de son acceptation.

A l'expiration du délai imparti, si la vente n'a pas été réalisée, l'acceptation de l'offre de vente sera sans effet.

En cas de cession unique de plusieurs locaux d'un ensemble commercial, de cession unique de locaux commerciaux distincts ou de cession d'un local commercial au copropriétaire d'un ensemble commercial, de cession globale d'un immeuble comprenant des locaux commerciaux, de cession d'un local au conjoint du **Bailleur**, ou à un ascendant ou un descendant du **Bailleur** ou de son conjoint, ce droit de préférence et les dispositions de l'article L 145-46-1 du Code de commerce sont inapplicables.

#### **ARTICLE 30 – SOUS-LOCATION**

Le **Preneur** ne pourra sous-louer en tout ou en partie les biens loués sans l'autorisation expresse et écrite du **Bailleur**, y compris pour une location-gérance.

En cas de sous-location dûment autorisée, le **Preneur** restera garant et répondant solidaire du ou des sous-locataire(s) de l'exécution des conditions du bail et restera le seul interlocuteur du **Bailleur**.

Le **Preneur** qui envisagerait de sous-louer les lieux loués devra requérir l'autorisation du **Bailleur** en joignant à sa demande faite par courrier recommandé avec demande d'avis de réception, les éléments d'identification complète du candidat sous-locataire et les conditions de la sous-location envisagée.

Le **Bailleur** s'obligera à répondre à cette demande d'autorisation dans un délai maximum de trente (30) jours à compter de sa réception. Le **Bailleur** conservera son entière liberté d'appréciation quant à la demande qui pourrait lui être faite.

Le **Bailleur** devra être appelé à concourir à l'acte de sous-location, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée au **Bailleur**, à l'initiative du **Preneur** ou du futur sous-locataire, au moins quinze (15) jours avant la signature du contrat de sous-location envisagée. Cette convocation devra indiquer les lieux, jour et heure prévus pour la signature de l'acte.

Le projet de contrat de sous-location devra être joint à cette convocation. Le **Bailleur** disposera d'un délai de dix (10) jours à compter de la réception de la lettre pour faire connaître son intention de concourir ou non à l'acte. Le défaut de réponse du **Bailleur** pendant ce délai vaudra renonciation à concourir à l'acte.

La durée de la sous-location ne pourra excéder celle restant à courir du présent bail.

#### **ARTICLE 31 - DESTRUCTION TOTALE OU PARTIELLE DES LOCAUX**

Si les lieux loués viennent à être détruits en totalité, pour quelque cause que ce soit, le bail sera résilié de plein droit sans indemnité, mais sans préjudice pour le **Bailleur** de ses droits éventuels contre le **Preneur** si la destruction peut être imputée à ce dernier.

Si les **Locaux** viennent à être détruits en partie seulement, pour quelque cause que ce soit, il est expressément convenu ce qui suit :

##### **1er cas :**

Le **Preneur** subit des troubles sérieux dans son exploitation et la durée prévue des travaux de réparation, restauration, reconstruction ou remplacement des parties endommagées, dégradées ou détruites est supérieure à quarante (40) jours aux dires de l'architecte du **Bailleur**, le **Preneur** et le **Bailleur** pourront résilier le Bail sans indemnité de part ni d'autre et ce dans les quatre-vingt-dix (90) jours de la notification de l'avis de l'architecte du **Bailleur**.

L'avis de l'architecte devra être adressé par le **Bailleur** au **Preneur**, par lettre recommandée avec avis de réception.

La demande de résiliation devra être notifiée à l'autre partie par acte extrajudiciaire.

Dans l'hypothèse où ni le **Preneur**, ni le **Bailleur** ne demanderaient la résiliation du Bail, il serait procédé comme dans le deuxième cas ci-dessous.

##### **2ème cas :**

Le **Preneur** ne subit pas de troubles sérieux dans son exploitation et la durée prévue des travaux de réparation, restauration, reconstruction ou remplacement des parties endommagées, dégradées ou détruites est, aux dires de l'architecte du **Bailleur**, inférieure à quarante (40) jours, le **Bailleur** entreprendra les travaux de réparation, restauration, reconstruction ou remplacement des parties endommagées, dégradées ou détruites, en conservant seul le droit au remboursement de ces travaux par sa compagnie d'assurances. En raison de la privation de jouissance résultant de la destruction partielle des locaux et des travaux susvisés, le **Preneur** aura droit à une réduction de loyer calculée en fonction de la durée de la privation de jouissance et de la superficie des locaux inutilisables, et ce, pour autant seulement que le **Bailleur** recouvre une indemnisation compensatrice de perte de loyer équivalente de la part de la compagnie d'assurances.

La réduction de loyer ci-dessus sera calculée par l'expert d'assurance. Le **Preneur** renonce d'ores et déjà à tout recours contre le **Bailleur**, en ce qui concerne tant la privation de jouissance que la réduction éventuelle de loyer fixées comme il est prévu ci-dessus.

#### ARTICLE 32 - EXPROPRIATION

En cas d'expropriation totale pour cause d'utilité publique, sous réserve des droits et indemnités du **Preneur** contre la collectivité expropriante et dont il fera son affaire personnelle, le présent bail sera résilié de plein droit, sans indemnité. En cas d'expropriation partielle pour cause d'utilité publique, ledit bail pourra être résilié sans indemnité à la demande de l'une ou l'autre des parties, et ce par dérogation à l'article 1722 du Code civil.

#### ARTICLE 33 – RESTITUTION DES LIEUX

Préalablement à tout enlèvement, même partiel, des mobiliers, matériels et marchandises, le **Preneur** devra avoir acquitté la totalité des termes de loyer et accessoires et justifier par présentation des acquis du paiement des contributions à sa charge, tant pour les années écoulées que pour l'année en cours.

Il devra rendre les lieux loués en bon état d'usage ou, à défaut, régler au **Bailleur** le coût des travaux de remise en état.

A cet effet, au plus tard le jour de l'expiration du bail, il sera établi contradictoirement, sur convocation adressée par lettre recommandée avec avis de réception par le **Bailleur** ou son représentant, un état des lieux qui comportera le relevé des réparations à effectuer, incomptant au **Preneur**, et ce en présence éventuellement de l'architecte du **Bailleur**.

Au cas où le **Preneur** ne serait pas présent aux date et heure fixées pour l'état des lieux, celui-ci serait établi par l'architecte du **Bailleur** auquel les deux parties donnent mandat à cet effet.

Le **Preneur** réglera directement au **Bailleur** le montant des réparations sur présentation des factures d'entreprises vérifiées par l'architecte du **Bailleur**. Il en serait de même si le **Preneur** se refusait à signer l'état des lieux.

#### ARTICLE 34 – RESILIATION

Toutes les charges, clauses et conditions du présent Bail sont des clauses essentielles et déterminantes, sans lesquels les parties n'auraient pas contracté.

A défaut d'exécution parfaite par le **Preneur** de l'une quelconque, si minime soit-elle, de ses obligations issues du présent contrat, comme à défaut de paiement à son échéance d'un seul terme de loyer, charges, taxes et/ou accessoires, ainsi que des frais de commandement et autres frais de poursuites, celui-ci sera résilié de plein droit un mois après la délivrance d'un commandement d'exécuter resté infructueux, reproduisant cette clause avec volonté d'en user, sans qu'il soit besoin d'autre formalité, ni de former une demande en justice, même dans le cas de paiement ou d'exécution postérieurs à l'expiration du délai ci-dessus.

Le refus pour le **Preneur** de quitter les lieux au jour de la résiliation, comme d'ailleurs à l'échéance du congé, l'oblige au profit du **Bailleur** à une indemnité d'occupation sans titre qui sera fixée à la somme équivalente à deux fois le montant journalier du dernier loyer exigible par jour de retard.

Dans ce cas, le montant du dépôt de garantie versé, resterait acquis au **Bailleur** à titre d'indemnité forfaitaire et non susceptible d'une réduction judiciaire par application de l'article 1231 du Code civil, sans préjudice du droit du **Bailleur** à tous dommages-intérêts.



### ARTICLE 35 – LEGISLATION

Les parties conviennent que le présent bail sera régi par les dispositions légales et réglementaires applicables en matière de bail commercial et particulièrement par les articles L. 145-1 et suivants du code de commerce.

### ARTICLE 36- VALIDITE DE CLAUSE CONTRAIRE

Dans le cas où les dispositions d'une clause figurant dans le présent bail se révèleraient contraires aux dispositions supplétives du code civil en matière de louage mentionnées aux articles 1719, 1720, 1721, 1722, 1724, 1730, 1731 et 1732, les dispositions de cette clause seraient seules réputées valides.

Dans le cas où les dispositions d'une clause figurant dans les présentes conditions générales se révéleraient contraires aux dispositions de la clause correspondante figurant dans les Conditions Particulières, ces dernières seraient réputées seules valides.

Conformément aux dispositions de l'article L. 145-15 du Code de commerce, les clauses, stipulations et arrangements qui ont pour effet de faire échec au droit de renouvellement du bail commercial ou aux dispositions des articles L. 145-4, L. 145-37 à L. 145-41, du premier alinéa de l'article L. 145-42 et des articles L. 145-47 à L. 145-54 du Code de commerce sont réputés non écrits, quelle qu'en soit la forme.

Conformément aux dispositions de l'article L. 145-16, alinéa 1 du Code de commerce, sont également réputées non écrites, quelle qu'en soit la forme, les conventions tendant à interdire au Preneur de céder son bail ou les droits qu'il tient du bénéfice du statut des baux commerciaux à l'acquéreur de son fonds de commerce ou de son entreprise.

### ARTICLE 37 – DECLARATIONS DU BAILLEUR

Le Bailleur déclare :

- qu'il n'existe aucune restriction à l'utilisation définie ci-dessus des biens loués, résultant des dispositions des articles 340 et suivants du Code de l'urbanisme et de l'habitation.
- et qu'à sa connaissance, les biens loués ne font l'objet d'aucune mesure d'expropriation en cours, que ces biens ne sont pas situés dans un secteur de rénovation et plus généralement qu'aucune mesure actuelle d'urbanisme n'est susceptible de remettre en cause la jouissance résultat du présent bail.

### ARTICLE 38 – TOLERANCES

Toute tolérance relative au respect des clauses et conditions du bail ne peut en aucun cas être considérée, quelle qu'en soit la fréquence ou la durée, comme une renonciation de l'une ou l'autre des parties à faire valoir ses droits.

### ARTICLE 39 – FRAIS

Les frais et honoraires des présentes et de leurs avenants seront supportés par le Preneur, qui s'y oblige.

#### ARTICLE 40- ELECTION DE DOMICILE ET JURIDICTION

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile :

- le Bailleur en son siège social
- le Preneur dans les lieux loués

Les **Parties** conviennent que toutes les contestations relatives au présent acte seront soumises à la juridiction compétente du lieu de l'immeuble.

Fait à *Boos*  
Le *8/10/2018*  
En deux (2) exemplaires originaux.

<p><b>LE BAILLEUR<sup>(1)</sup></b> <i>Le et approuvé</i> <b>ZETA SAS</b> 36 Rue de la Forge Féret - BP 90 76520 BOOS RCS Rouen 823 169 586 - APE : 6820B Tel : 02 35 60 57 24</p> <p><i>J. Paquet</i></p>	<p><b>LE PRENEUR<sup>(1)</sup></b> <i>O. Gouley</i></p> <p><b>auditech</b> INNOVATIONS</p>
--	--

<sup>(1)</sup> Faire précéder la signature de la mention *Le et approuvé* BOOS Cedex  
36, Rue de la Forge Féret  
BP 90 - 76520 BOOS Cedex  
Tél. : 33 (0)2 35 60 57 24  
Fax : 33 (0)2 32 08 42 83  
Siret : 447 951 872 00046

## ANNEXES

- Annexe 1 – Plan cadastral
- Annexe 2 – Rappel de servitudes
- Annexe 3 – Note sur les servitudes
- Annexe 4 – Etat des risques et pollutions

ANNEXE 1 – PLAN CADASTRAL

---

de

DIRECTION GÉNÉRALE DES  
FINANCES PUBLIQUES  
EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

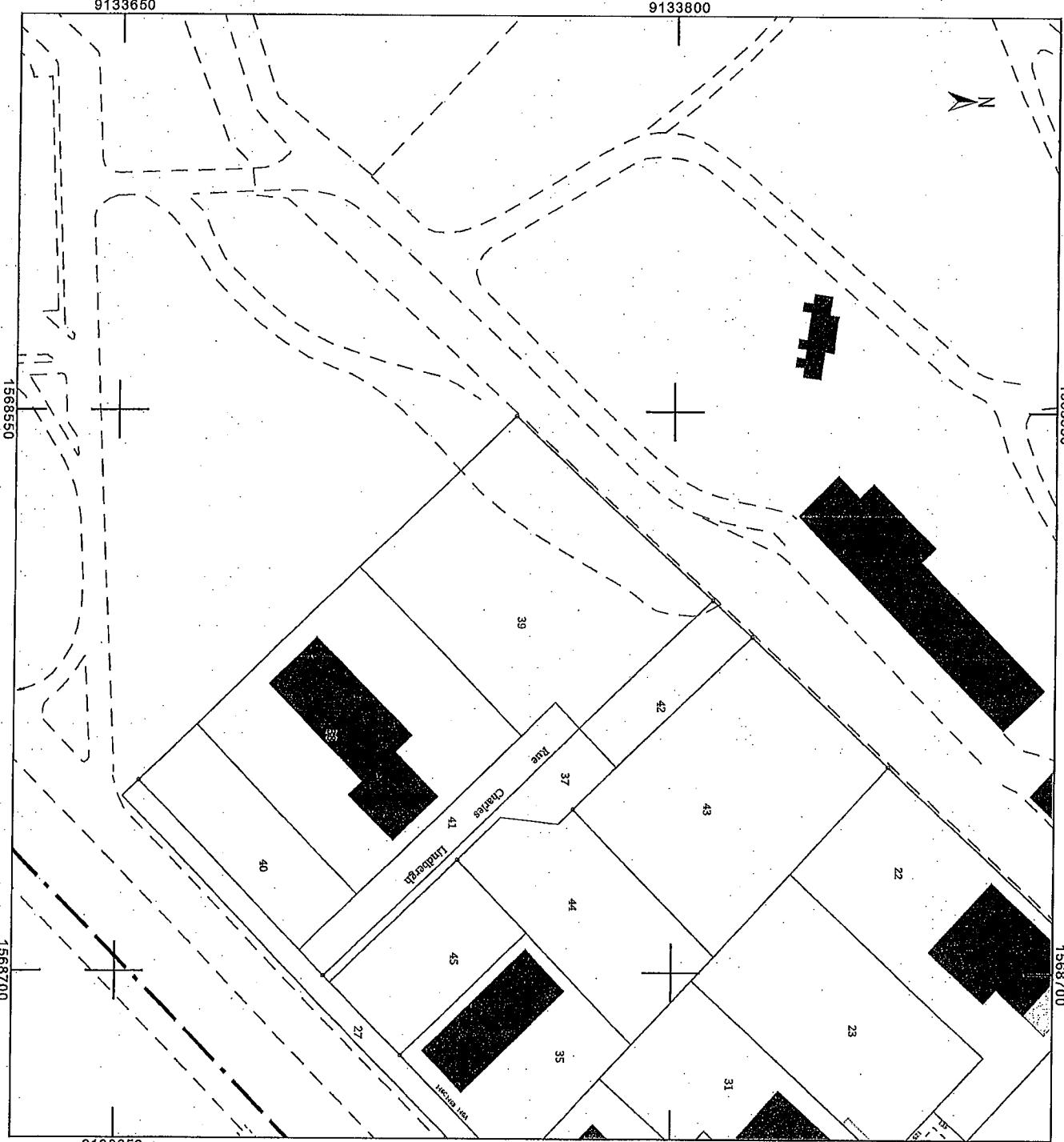
1568550

1568700



9133800

9133800



Département:  
SEINE MARITIME

Commune:  
BOOS

Section : AM

Feuille : 000 AM 01

Échelle d'origine : 1/2000  
Échelle d'édition : 1/1500

Date d'édition : 31/09/2018  
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGFG93CC50

Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le centre  
des impôts foncier suivant:  
P.T.G.C. Rouen  
Pôle de Topographie et de Gestion Cadastrale Cité  
administrative 76037  
76037 ROUEN CEDEX 1  
tél. 02 32 18 92 11 - fax  
ptgc-seine-maritime@dgfp.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr  
©2017 Ministère de l'Action et des Comptes publics

H. e

**ANNEXE 2 – RAPPEL DE SERVITUDES**

---

*P d*

## RAPPEL DE SERVITUDES

I - Aux termes de l'acte de vente reçu par Maître Fanny FARGES-DUJARDIN, notaire à ROUEN, le 12 février 2015 , ci-dessus énoncé en l'origine de propriété qui précède, il a été stipulé ce qui suit littéralement rapporté :

### **1<sup>e</sup> SERVITUDE DE PASSAGE POUR L'ACCÈS AUX LOTS VENDUS**

*En attendant la remise des espaces communs et de la voirie de desserte du lotissement à l'Association Syndicale, la CHAMBRE DE COMMERCE ET D'INDUSTRIE DE ROUEN concèdera, à la Société dénommée CAP Terrain une servitude d'accès sur la parcelle cadastrée section AM numéro 27 formant le lot numéro 7 du lotissement.*

*La présente constitution de servitude a lieu sous les charges et conditions ordinaires et de droit en pareille matière, et particulièrement sous les conditions et modalités d'exercice suivantes, savoir :*

*Le droit de passage pourra être exercé en tout temps et à toute heure, sans aucune restriction, par l'ACQUEREUR, ses ayants droits ou ayants causes, puis ultérieurement dans les mêmes conditions, par les propriétaires successifs du fonds dominant, pour se rendre à celui-ci et en revenir, à pieds, avec ou sans animaux, avec ou sans véhicules, à moteur ou non, sans aucune limitation, et pour tous les besoins actuels et futurs dudit fonds.*

*Les frais d'entretien et de réparation de cet accès seront repartis entre les différents utilisateurs, conformément au cahier des charges du lotissement.*

*Ladite servitude cessera de plein droit, sans aucune indemnité, lors de la remise à l'Association Syndicale de cette voirie.*

#### Désignation du fonds servant

*Sur la commune de BOOS (Seine-Maritime) Rue Maryse Bastié.*

*La parcelle cadastrée Section AM numéro 27 pour une contenance de 8a95ca formant le lot numéro 7 du lotissement.*

*Ladite parcelle appartenant à la CHAMBRE DE COMMERCE ET D'INDUSTRIE DE ROUEN, VENDEUR aux présentes.*

*Cet immeuble sera désigné par la suite sous le terme 'FONDS SERVANT'.*

#### Référence de publication du fonds servant

*Echange suivant acte reçu par Monsieur le Préfet de la Seine-Maritime le 10 juillet 2006 dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques de ROUEN (1er bureau) le 8 août 2006, volume 2006 P, numéro 6631.*

#### Désignation du fonds dominant

*Sur la commune de BOOS (Seine-Maritime) Rue Maryse Bastié.*

*Les parcelles cadastrées, savoir :*

*- Section AM numéro 32 pour une contenance de 1ha03a17ca formant le lot numéro 1A du lotissement.*

*- Section AM numéro 37 pour une contenance de 5a54ca formant le lot*

*L.D*

numéro 10b du lotissement.

Cet immeuble sera désigné par la suite sous le terme 'FONDS DOMINANT'.

Origine de propriété du fonds dominant

Le fonds dominant appartient à L'ACQUEREUR par suite de l'acquisition faite aux termes du présent acte, dont la publication au Service de la publicité foncière sera requise en même temps que celle de la présente servitude.

Absence d'indemnité

La présente constitution de servitude est consentie à titre purement gratuit par LE VENDEUR au profit de L'ACQUEREUR.

Evaluation de la servitude

Pour les besoins de la publicité foncière, la présente constitution de servitude est évaluée à la somme de MILLE EUROS (1.000,00 €).

**2° SERVITUDE DE PASSAGE DE RESEAUX**

Une servitude de passage de réseaux permettant de desservir le lot objet des présentes est constituée aux termes des présentes pour permettre l'accès à la tranchée commune d'alimentation des réseaux.

LE VENDEUR constitue, à titre de servitude réelle et perpétuelle, un droit de passage sur le fonds servant ci-après désigné au profit du fonds dominant également ci-après désigné :

Désignation du fonds servant

Sur la commune de BOOS (Seine-Maritime) Rue Maryse Bastié.

La parcelle cadastrée Section AM numéro 27 pour une contenance de 8a95ca formant le lot numéro 7 du lotissement.

Ladite parcelle appartenant à la CHAMBRE DE COMMERCE ET D'INDUSTRIE DE ROUEN, VENDEUR aux présentes.

Cet immeuble sera désigné par la suite sous le terme 'FONDS SERVANT'.

Référence de publication du fonds servant

Echange suivant acte reçu par Monsieur le Préfet de la Seine-Maritime le 10 juillet 2006 dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques de ROUEN (1er bureau) le 8 août 2006, volume 2006 P, numéro 6631.

Désignation du fonds dominant

Sur la commune de BOOS (Seine-Maritime) Rue Maryse Bastié.

Les parcelles cadastrées, savoir :

- Section AM numéro 32 pour une contenance de 1ha03a17ca formant le lot numéro 1A du lotissement.

- Section AM numéro 37 pour une contenance de 5a54ca formant le lot numéro 10b du lotissement.

Cet immeuble sera désigné par la suite sous le terme 'FONDS DOMINANT'.

Origine de propriété du fonds dominant

Le fonds dominant appartient à L'ACQUEREUR par suite de l'acquisition

CD

*faite aux termes du présent acte, dont la publication au Service de la publicité foncière sera requise en même temps que celle de la présente servitude.*

Conditions d'exercice de la servitude

*Dans le but de satisfaire aux besoins de la future construction de l'ACQUEREUR notamment en eau, assainissement, électricité, éclairage, gaz et téléphone, différents réseaux devront être amenés du fonds servant vers le fonds dominant.*

*L'ACQUEREUR propriétaire du fonds dominant, devra réaliser et prendre à sa charge les travaux nécessaires pour raccorder sa propriété aux différents réseaux.*

*Dans le cadre de la réalisation de ces travaux, elle ne devra pas porter atteinte au fonds servant, et devra, en tout état de cause, réparer à ses frais les dégradations qui seraient portées au fonds servant, dans l'exercice des prérogatives découlant de la présente servitude de passage de réseaux, ainsi qu'elle s'y engage expressément.*

*Ces frais et obligations seront ultérieurement à la charge exclusive des propriétaires successifs dudit fonds dominant.*

*Tout aménagement de cette servitude ne pourra intervenir que d'un commun accord entre les propriétaires des deux fonds concernés.*

Absence d'indemnité

*La présente constitution de servitude est consentie à titre purement gratuit par LE VENDEUR au profit de L'ACQUEREUR.*

Evaluation de la servitude

*Pour les besoins de la publicité foncière, la présente constitution de servitude est évaluée à la somme de MILLE EUROS (1.000,00 €).*

**3°) SERVITUDE D'ACCES POUR L'ENTRETIEN DES CLOTURES**

*Constitution d'une servitude de tour d'échelle*

*Pour permettre d'entretenir, de réparer et le cas échéant, de remplacer les clôtures édifiés par le SYNDICAT MIXTE DE GESTION DE L'AEROPORT ROUEN VALLEE DE SEINE le long de la ligne séparant sa propriété cadastrée section AM n° 11 de la parcelle cadastrée section AM numéro 32 objet des présentes, ainsi que pour des raisons de sécurité,*

*L'ACQUEREUR lui concède aux termes des présentes, à titre de servitude perpétuelle, un droit de tour d'échelle qui grèvera son fonds et bénéficiera au fonds du « SYNDICAT MIXTE DE GESTION DE L'AEROPORT ROUEN VALLEE DE SEINE », ayant son siège à ROUEN (Seine-Maritime), en l'Hôtel de Ville, 2 place du Général de Gaulle, identifié sous le numéro SIREN 257 604 819.*

*De convention expresse, cette servitude de tour d'échelle qui comprend également le droit de déposer, sur l'ensemble de son assiette tous les matériaux nécessaires à l'entretien, la réparation, est limitée, quant à son étendue, à une bande de terrain de deux mètres de large contiguë et parallèle à la ligne séparative des deux fonds, dans les conditions d'exercice qui seront déterminées ci-après sur LE BIEN suivant :*



Fonds servant

*Sur la commune de BOOS (Seine-Maritime) Rue Maryse Bastié.*

*La parcelle cadastrée Section AM numéro 32 pour une contenance de 1ha03a17ca formant le lot numéro UN A du lotissement.*

*Cet immeuble est désigné par la suite sous le terme 'FONDS SERVANT'.*

Fonds dominant

*Sur la commune de BOOS (Seine-Maritime) Rue Maryse Bastié.*

*La parcelle cadastrée Section AM numéro 11 pour une contenance de 36ha 49a59ca.*

*Le FONDS DOMINANT appartient au SYNDICAT MIXTE DE GESTION DE L'AEROPORT DE ROUEN VALLEE DE SEINE pour lui avoir été transféré à titre gratuit par l'ETAT, avec d'autres biens, en application de la loi numéro 2004-809 du 13 août 2004 relative aux libertés et aux responsabilités locales, applicable à compter du 1er janvier 2005, suivant acte reçu par Monsieur le Préfet de la Région Haute-Normandie le 19 novembre 2007, dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques de ROUEN premier bureau le 27 novembre 2007 volume 2007 P numéro 9821.*

*Cet immeuble sera désigné par la suite sous le terme 'FONDS DOMINANT'.*

Conditions d'exercice de la servitude

*La présente constitution de servitude a lieu sous les charges et conditions ordinaires et de droit en pareille matière et particulièrement sous les conditions et modalités d'exercice suivantes, savoir :*

*Le tour d'échelle ainsi concédé, à titre de servitude perpétuelle, ne pourra être exercé par le SYNDICAT MIXTE DE GESTION DE L'AEROPORT DE ROUEN VALLEE DE SEINE sans avoir au préalable prévenu l'ACQUEREUR au moins huit jours à l'avance, de la date prévue pour le commencement des travaux.*

*Les travaux pourront être effectués soit par les employés du SYNDICAT MIXTE DE GESTION DE L'AEROPORT DE ROUEN VALLEE DE SEINE, soit par l'entrepreneur qu'il aura choisi.*

*Lors de l'utilisation de ce tour d'échelle, il appartiendra au SYNDICAT MIXTE DE GESTION DE L'AEROPORT DE ROUEN VALLEE DE SEINE de procéder, à ses seuls frais, à l'enlèvement de la partie, nécessaire à l'exercice de celui-ci, de la clôture existant entre la voie publique et le terrain de l'ACQUEREUR et à sa remise en place aussitôt la fin de l'exécution des travaux. Et durant toute la durée des travaux, il lui appartiendra également de fermer chaque soir l'accès à ce tour d'échelle de telle sorte qu'il ne soit pas possible de pénétrer durant la nuit dans la propriété de l'ACQUEREUR.*

*Tout aménagement de cette servitude ne pourra intervenir que d'un commun accord entre les propriétaires des deux fonds concernés.*

*e d*

Absence d'indemnité

*La présente constitution de servitude est consentie à titre purement gratuit par l'ACQUEREUR au profit du SYNDICAT MIXTE DE GESTION DE L'AEROPORT ROUEN VALLEE DE SEINE.*

Evaluation de la servitude

*Pour les besoins de la publicité foncière, la présente constitution de servitude est évaluée à la somme de MILLE EUROS (1 000,00 €).*

**L'ACQUEREUR s'engagera, si besoin est, à réitérer la présente constitution de servitude à première demande du SYNDICAT MIXTE DE GESTION DE L'AEROPORT ROUEN VALLEE DE SEINE.**

**CONSTITUTION DE SERVITUDE DE PASSAGE.**

*Il est constitué une servitude de passage sur la parcelle cadastrée section AM n°37 constituant le lot DIX B du lotissement, objet de la présente vente.*

*La présente constitution de servitude a lieu sous les charges et conditions ordinaires et de droit en pareille matière, et particulièrement sous les conditions et modalités d'exercice suivantes, savoir :*

*Le droit de passage pourra être exercé en tout temps et à toute heure, sans aucune restriction, par le propriétaire du lot DIX A, ses ayants droits ou ayants causes, puis ultérieurement dans les mêmes conditions, par les propriétaires successifs du fonds dominant, pour se rendre à celui-ci et en revenir, à pieds, avec ou sans animaux, avec ou sans véhicules, à moteur ou non, sans aucune limitation, et pour tous les besoins actuels et futurs dudit fonds.*

*Les frais d'entretien et de réparation de cet accès resteront à la charge du propriétaire du fond servant.*

Désignation du fonds servant

*Un terrain à bâtir formant le lot numéro DIX B (10B) du lotissement ci-après visé, situé à BOOS (Seine-Maritime) Rue Maryse Bastié, figurant au cadastre sous les références suivantes :*

Sect.	Numéro	Lieudit	Contenance		
			ha	a	ca
AM	37	LA GRAND COUR		5	54

*Cet immeuble sera désigné par la suite sous le terme 'FONDS SERVANT'.*

Référence de publication du fonds servant

*Le fonds servant appartient à L'ACQUEREUR par suite de l'acquisition faite aux termes du présent acte, dont la publication au Service de la publicité foncière sera requise en même temps que celle de la présente servitude.*



Désignation du fonds dominant

Un terrain à bâtir formant le lot numéro DIX A (10A) du lotissement ci-après visé, situé à BOOS (Seine-Maritime) Rue Maryse Bastié, figurant au cadastre sous les références suivantes :

Sect.	Numéro	Lieu dit	Contenance		
			ha	a	ca
AM	36	LA GRAND COUR		75	87

Cet immeuble sera désigné par la suite sous le terme 'FONDS DOMINANT'.

Origine de propriété du fonds dominant

Echange suivant acte reçu par Monsieur le Préfet de la Seine-Maritime le 10 juillet 2006 dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques de ROUEN (1er bureau) le 8 août 2006, volume 2006 P, numéro 6631.

Absence d'indemnité

La présente constitution de servitude est consentie à titre purement gratuit.

Evaluation de la servitude

Pour les besoins de la publicité foncière, la présente constitution de servitude est évaluée à la somme de MILLE EUROS (1.000,00 €).

**CONSTITUTION DE SERVITUDE DE PASSAGE DE RESEAUX.**

Il est constitué une servitude de passage de réseaux sur la parcelle cadastrée section AM n°37 constituant le lot DIX B du lotissement, objet de la présente vente au profit de la parcelle cadastrée section AM n°36, constituant le lot DIX A.

Il est constitué, à titre de servitude réelle et perpétuelle, un droit de passage de réseaux sur le fonds servant ci-après désigné au profit du fonds dominant également ci-après désigné :

Désignation du fonds servant

Un terrain à bâtir formant le lot numéro DIX B (10B) du lotissement ci-après visé, situé à BOOS (Seine-Maritime) Rue Maryse Bastié, figurant au cadastre sous les références suivantes :

Sect.	Numéro	Lieu dit	Contenance		
			ha	a	ca
AM	37	LA GRAND COUR		5	54

Cet immeuble sera désigné par la suite sous le terme 'FONDS SERVANT'.

Référence de publication du fonds servant

Le fonds servant appartient à L'ACQUEREUR par suite de l'acquisition faite aux termes du présent acte, dont la publication au Service de la publicité foncière sera requise en même temps que celle de la présente servitude.



Désignation du fonds dominant

Un terrain à bâtir formant le lot numéro DIX A (10A) du lotissement ci-après visé, situé à BOOS (Seine-Maritime) Rue Maryse Bastié, figurant au cadastre sous les références suivantes :

Sect.	Numéro	Lieudit	Contenance		
			ha	a	ca
AM	36	LA GRAND COUR		75	87

Cet immeuble sera désigné par la suite sous le terme 'FONDS DOMINANT'.

Origine de propriété du fonds dominant

Echange suivant acte reçu par Monsieur le Préfet de la Seine-Maritime le 10 juillet 2006 dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques de ROUEN (1er bureau) le 8 août 2006, volume 2006 P, numéro 6631.

Conditions d'exercice de la servitude

Dans le but de satisfaire aux besoins de la future construction à édifier sur le lot DIX A notamment en eau, assainissement, électricité, éclairage, gaz et téléphone, il est constitué sur le lot DIX B une servitude de passage desdits réseaux.

Le propriétaire du fonds dominant, devra réaliser et prendre à sa charge les travaux nécessaires pour raccorder sa propriété aux différents réseaux.

Dans le cadre de la réalisation de ces travaux, elle ne devra pas porter atteinte au fonds servant, et devra, en tout état de cause, réparer à ses frais les dégradations qui seraient portées au fonds servant, dans l'exercice des prérogatives découlant de la présente servitude de passage de réseaux, ainsi qu'elle s'y engage expressément.

Ces frais et obligations seront ultérieurement à la charge exclusive des propriétaires successifs dudit fonds dominant.

Tout aménagement de cette servitude ne pourra intervenir que d'un commun accord entre les propriétaires des deux fonds concernés.

Absence d'indemnité

La présente constitution de servitude est consentie à titre purement gratuit.

Evaluation de la servitude

Pour les besoins de la publicité foncière, la présente constitution de servitude est évaluée à la somme de MILLE EUROS (1.000,00 €).

**II - Aux termes de l'acte de vente reçu par Maître Fanny FARGES-DUJARDIN, notaire à ROUEN, le 2 juillet 2017, ci-dessus énoncé en l'origine de propriété qui précède, il a été stipulé ce qui suit littéralement rapporté :**

SERVITUDE D'ACCÈS POUR L'ENTRETIEN DES CLOTURES

Constitution d'une servitude de tour d'échelle

*L. J.*

*Pour permettre d'entretenir, de réparer et le cas échéant, de remplacer les clôtures édifiées par le SYNDICAT MIXTE DE GESTION DE L'AEROPORT ROUEN VALLEE DE SEINE le long de la ligne séparant sa propriété cadastrée section AM n° 11 de la parcelle cadastrée section AM numéro 36 objet des présentes, ainsi que pour des raisons de sécurité,*

*L'ACQUEREUR lui concède aux termes des présentes, à titre de servitude perpétuelle, un droit de tour d'échelle qui grèvera son fonds et bénéficiera au fonds du « SYNDICAT MIXTE DE GESTION DE L'AEROPORT ROUEN VALLEE DE SEINE », ayant son siège à ROUEN (Seine-Maritime), en l'Hôtel de Ville, 2 place du Général de Gaulle, identifié sous le numéro SIREN 257 604 819.*

*De convention expresse, cette servitude de tour d'échelle qui comprend également le droit de déposer, sur l'ensemble de son assiette tous les matériaux nécessaires à l'entretien, la réparation, est limitée, quant à son étendue, à une bande de terrain de deux mètres de large contiguë et parallèle à la ligne séparative des deux fonds, dans les conditions d'exercice qui seront déterminées ci-après sur LE BIEN suivant :*

Fonds servant

*Sur la commune de BOOS (Seine-Maritime) Rue Maryse Bastié.*

*La parcelle cadastrée Section AM numéro 42 pour une contenance de 7a17ca.*

*Cet immeuble est désigné par la suite sous le terme 'FONDS SERVANT'.*

Fonds dominant

*Sur la commune de BOOS (Seine-Maritime) Rue Maryse Bastié.*

*La parcelle cadastrée Section AM numéro 11 pour une contenance de 36ha 49a59ca.*

*Le FONDS DOMINANT appartient au SYNDICAT MIXTE DE GESTION DE L'AEROPORT DE ROUEN VALLEE DE SEINE pour lui avoir été transféré à titre gratuit par l'ETAT, avec d'autres biens, en application de la loi numéro 2004-809 du 13 août 2004 relative aux libertés et aux responsabilités locales, applicable à compter du 1er janvier 2005, suivant acte reçu par Monsieur le Préfet de la Région Haute-Normandie le 19 novembre 2007, dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques de ROUEN premier bureau le 27 novembre 2007 volume 2007 P numéro 9821.*

*Cet immeuble sera désigné par la suite sous le terme 'FONDS DOMINANT'.*

Conditions d'exercice de la servitude

*La présente constitution de servitude a lieu sous les charges et conditions ordinaires et de droit en pareille matière et particulièrement sous les conditions et modalités d'exercice suivantes, savoir :*

*Le tour d'échelle ainsi concédé, à titre de servitude perpétuelle, ne pourra être exercé par le SYNDICAT MIXTE DE GESTION DE L'AEROPORT DE ROUEN VALLEE DE SEINE sans avoir au préalable prévenu l'ACQUEREUR au moins huit jours à l'avance, de la date prévue pour le commencement des travaux.*

*Les travaux pourront être effectués soit par les employés du SYNDICAT MIXTE DE GESTION DE L'AEROPORT DE ROUEN VALLEE DE SEINE, soit par l'entrepreneur qu'il aura choisi.*

*C. d.*

*Lors de l'utilisation de ce tour d'échelle, il appartiendra au SYNDICAT MIXTE DE GESTION DE L'AEROPORT DE ROUEN VALLEE DE SEINE de procéder, à ses seuls frais, à l'enlèvement de la partie, nécessaire à l'exercice de celui-ci, de la clôture existant entre la voie publique et le terrain de l'ACQUEREUR et à sa remise en place aussitôt la fin de l'exécution des travaux. Et durant toute la durée des travaux, il lui appartiendra également de fermer chaque soir l'accès à ce tour d'échelle de telle sorte qu'il ne soit pas possible de pénétrer durant la nuit dans la propriété de l'ACQUEREUR.*

*Tout aménagement de cette servitude ne pourra intervenir que d'un commun accord entre les propriétaires des deux fonds concernés.*

Absence d'indemnité

*La présente constitution de servitude est consentie à titre purement gratuit par l'ACQUEREUR au profit du SYNDICAT MIXTE DE GESTION DE L'AEROPORT ROUEN VALLEE DE SEINE.*

Evaluation de la servitude

*Pour les besoins de la publicité foncière, la présente constitution de servitude est évaluée à la somme de MILLE EUROS (1 000,00 €).*

*L'ACQUEREUR s'engagera, si besoin est, à réitérer la présente constitution de servitude à première demande du SYNDICAT MIXTE DE GESTION DE L'AEROPORT ROUEN VALLEE DE SEINE.*

L'ACQUEREUR fera son affaire personnelle desdites servitudes.

Il s'engage, si besoin est, à réitérer les servitudes ci-dessus à première demande du SYNDICAT MIXTE DE GESTION DE L'AEROPORT ROUEN VALLEE DE SEINE

**ANNEXE 3 – NOTES SUR LES SERVITUDES**

---

*Ed*

## NOTE SUR LES SERVITUDES

### Lotissement VILLAGE D'ENTREPRISES DE BOOS

#### Périmètre de protection éloignée du captage pour l'alimentation en eau potable du Becquet situé à Belbeuf

Le terrain d'assiette du lotissement objet des présentes est situé dans le périmètre de protection éloignée du captage pour l'alimentation en eau potable du Becquet situé à Belbeuf.

A ce titre l'ensemble des acquéreurs des lots de lotissement devront se soumettre aux dispositions de l'acte déclaratif d'utilité publique lié au captage du becquet et notamment celles relatives au périmètre de protection éloignée.

Un acte déclaratif d'utilité publique concernant le captage du Becquet à Belbeuf a été pris suivant arrêté de Monsieur le Préfet de la région Haute-Normandie en date du 27 mars 1995, Aux termes dudit acte déclaratif il a été indiqué ce qui suit littéralement rapporté en italiques:

#### ARTICLE 6

*I – A l'intérieur du périmètre de protection immédiate :*

*II – A l'intérieur du périmètre de protection rapprochée :*

*III – A l'intérieur du périmètre de protection éloignée :*

*Sont interdites, réglementées ou autorisées les activités figurant à l'annexe I du présente arrêté.*

#### ANNEXE I

(extraits)

##### Périmètre de protection éloignée

*Ce périmètre correspond une ZONE SENSIBLE dans laquelle les dispositions de la réglementation générale devront être strictement surveillées.*

*En l'absence de réseau d'assainissement collectif, les habitations devront être dotées d'un système d'assainissement individuel conforme aux prescriptions du Conseil départemental d'Hygiène. Les citerne d'hydrocarbures devront être conformes aux normes réglementaires applicables aux zones sensibles.*

*Les installations non conformes au règlement sanitaire départemental devront être modifiées : notamment, les puisards seront rigoureusement prohibés, ainsi que l'utilisation des anciens puits pour l'évacuation des eaux usées et des effluents des installations sanitaires.*

*Les épandages de lisiers devront faire l'objet d'une autorisation au titre du décret 73-218 du 23 février 1973 et de ses arrêts interministériels d'application du 13 mai 1975.*

*Les projets de constructions ne pourront être autorisés que dans la mesure où leur assainissement sera techniquement possible sans introduire de causes de pollution potentielles. Dans cette optique, il conviendra d'éviter l'implantation d'activités présentant, par la nature des produits employés et de leurs eaux résiduaires, un danger de pollution des eaux souterraines. En pratique, le projets d'installations figurant à la nomenclature des établissements dangereux, insalubres ou incommodes, ainsi que le passage des canalisations de transit de produits chimiques devront être étudiés avec la plus grande attention (notamment en ce qui concerne la nature des rejets) avant d'être autorisés.*

**Périmètre de protection des centres radioélectriques  
de l'aéroport de Rouen Boos**

Le terrain d'assiette du lotissement objet des présentes est situé dans le périmètre de protection des centres radioélectriques de l'aéroport de Rouen Boos (zone T8).

Dans cette zone il est interdit de conserver ou de mettre en service du matériel électrique susceptible de perturber les réceptions sur centre radioélectriques de l'aéroport.

Il est aussi interdit de produire ou de propager des perturbations se plaçant dans la gamme d'ondes radioélectriques reçues par l'aéroport.

A ce titre l'ensemble des acquéreurs des lots de lotissement s'engage à respecter ces interdictions.

**Rappel de servitudes résultant de l'acte recu par Maître Claire DALION, Notaire à  
ROUEN, le 26 février 2009**

La CHAMBRE DE COMMERCE ET D'INDUSTRIE DE ROUEN est propriétaire, ainsi qu'il a été dit ci-dessus, d'une parcelle de terrain située à BOOS (Seine-Maritime), cadastrée initialement section AM numéro 17 formant l'emprise foncière du lotissement objet des présentes ainsi que des parcelles cadastrées section AM numéros 19 (formant le lot C au plan intitulé PLAN DE DIVISION ET DE BORMANGE dressé par le cabinet LECOURT-SANTUS-JUMENTIER, géomètres-experts associés à BOIS-GUILLAUME) et 20 (formant le lot D au plan intitulé PLAN DE DIVISION ET DE BORMANGE dressé par le cabinet LECOURT-SANTUS-JUMENTIER, géomètres-experts associés à BOIS-GUILLAUME).

La parcelle cadastrée section AM numéro 17 n'ayant pas sur la totalité de son assiette une sortie directe sur la Route Départementale numéro 6014 et sur la Rue Maryse Bastié, La CHAMBRE DE COMMERCE ET D'INDUSTRIE DE ROUEN s'est rapprochée du SYNDICAT MIXTE DE GESTION DE L'AEROPORT ROUEN VALLEE DE SEINE, lequel est propriétaire de la voirie dénommée « *rue Maryse Bastié* », laquelle voirie fait partie d'une parcelle de plus grande importance cadastrée section AM numéro 11 pour une contenance de 36 ha 49a 59ca, afin de solliciter l'autorisation pour les futurs acquéreurs des parcelles de la zone d'activités d'assurer la desserte de leur propriété à partir de la « *rue Maryse Bastié* ».

Par suite, aux termes d'un acte de constitutions de servitudes par le SYNDICAT MIXTE DE GESTION DE L'AEROPORT DE ROUEN VALLEE DE SEINE au profit de la CHAMBRE DE COMMERCE ET D'INDUSTRIE DE ROUEN, reçu par Maître Claire DALION, Notaire à ROUEN, le 26 février 2009 publié au premier bureau des hypothèques de ROUEN le 31 mars 2009 volume 2009 P n° 2163, ayant fait l'objet d'une reprise pour ordre le 14 avril 2009 volume 2009 D numéro 4309, il a été constitué les servitudes de passage et de passage de réseaux ci-après littéralement rapportées en italique :

**TITRE I - CONSTITUTION D'UNE SERVITUDE DE PASSAGE**

*Par les présentes, le SYNDICAT MIXTE DE GESTION DE L'AEROPORT ROUEN VALLEE DE SEINE concède au profit de la CHAMBRE DE COMMERCE ET D'INDUSTRIE DE ROUEN, qui accepte, une servitude réelle et perpétuelle de passage qui grèvera son fonds et bénéficiera au fonds de la CHAMBRE DE COMMERCE ET D'INDUSTRIE DE ROUEN dans les conditions d'exercice qui seront déterminées ci-après.*

### Désignation du fonds servant

Sur la commune de BOOS (Seine-Maritime), rue Maryse Bastié, une parcelle cadastrée section AM numéro 11 lieudit " La Grand Cour " d'une contenance de 36 ha 49a 59ca.  
ETANT ICI PRÉCISE que la servitude constituée aux termes des présentes n'a pour assiette qu'une partie de l'emprise de la rue Maryse Bastié laquelle est matérialisée sous teinte JAUNE à l'extrait de plan cadastral demeuré ci-joint et annexé après mention.  
Cet immeuble sera désigné par la suite sous le terme 'FONDS SERVANT'.

### Référence de publication du fonds servant

Le fonds servant appartient au SYNDICAT MIXTE DE GESTION DE L'AEROPORT ROUEN VALLEE DE SEINE par suite d'un acte reçu par Monsieur le Préfet de la Région Haute-Normandie le 19 novembre 2007 publié au bureau des hypothèques de ROUEN premier bureau le 27 novembre 2007 Volume 2007 P numéro 9821.

### Désignation du fonds dominant

Sur la commune de BOOS (Seine-Maritime), à l'angle de l a route de Paris (Route Départementale numéro 6014) et de la rue Maryse Bastié, une parcelle non bâtie d'une contenance totale de 5ha 45a 46ca cadastrée savoir :

- Section AM numéro 17 lieudit « La Grand Cour » d'une contenance de 4ha 71a 39ca.
- Section AM numéro 18 lieudit « La Grand Cour » d'une contenance de 60a 00ca.
- Section AM numéro 19 lieudit « La Grand Cour » d'une contenance de 8a 28ca.
- Section AM numéro 20 lieudit « La Grand Cour » d'une contenance de 5a 79ca.

Ladite parcelle est représentée entourée de pointillés ROUGES au plan intitulé « PLAN DE DIVISION ET DE BORNAGE » dressé par le cabinet LECOURT-SANTUS-JUMENTIER, géomètres-experts associés à BOIS-GUILLAUME, lequel est demeuré ci-joint et annexé après mention.

Cet immeuble sera désigné par la suite sous le terme 'FONDS DOMINANT'.

### Référence de publication du fonds dominant

Le fonds dominant appartient à la CHAMBRE DE COMMERCE ET D'INDUSTRIE DE ROUEN par suite d'un acte reçu par Monsieur le Préfet de la Seine-Maritime le 10 juillet 2006 publié au bureau des hypothèques de ROUEN premier bureau le 8 août 2006 Volume 2006 P numéro 6631.

### Assiette de la servitude

Cette assiette figure sous teinte JAUNE à l'extrait de plan cadastral visé et approuvé par les parties qui demeureront annexé à cette minute après mention.

### Conditions d'exercice de la servitude

Le droit de passage pourra être exercé en tout temps et à toute heure, sans aucune restriction, par le propriétaire du fonds dominant, ses ayants droits et ayants causes, puis ultérieurement et dans les mêmes conditions, par les propriétaires successifs du fonds dominant, en tout ou partie.

Ce droit de passage pourra s'exercer à pieds, avec ou sans animaux, avec ou sans véhicules, à moteur ou non, sans aucune limitation, et pour tous les besoins actuels et futurs d'exploitation, quels qu'ils soient, dudit fonds.

Le propriétaire du fonds servant devra entretenir continuellement en bon état de viabilité l'ensemble de l'assiette du droit de passage, lequel est actuellement bitumé et en état de



route.

*Le SYNDICAT MIXTE DE GESTION DE L'AEROPORT ROUEN VALLEE DE SEINE, propriétaire actuel du fonds servant, s'y engage expressément, tant pour lui-même que pour ses ayants-droits ou ayants-cause.*

*Ces frais et obligations seront ultérieurement à la charge exclusive des propriétaires successifs dudit fonds servant.*

*Tout aménagement de cette servitude ne pourra intervenir que d'un commun accord entre les propriétaires des deux fonds concernés.*

#### Absence d'indemnité

*La présente constitution de servitude est consentie à titre purement gratuit par le SYNDICAT MIXTE DE GESTION DE L'AEROPORT ROUEN VALLEE DE SEINE au profit de la CHAMBRE DE COMMERCE ET D'INDUSTRIE DE ROUEN.*

#### Evaluation de la servitude

*Pour les besoins de la publicité foncière, la présente constitution de servitude est évaluée à la somme de CINQ MILLE EUROS (5.000,00 €).*

### TITRE II - CONSTITUTION D'UNE SERVITUDE DE PASSAGE DE RESEAUX

*Par les présentes, le SYNDICAT MIXTE DE GESTION DE L'AEROPORT ROUEN VALLEE DE SEINE concède au profit de la CHAMBRE DE COMMERCE ET D'INDUSTRIE DE ROUEN, qui accepte, une servitude réelle et perpétuelle de passage de réseaux qui grèvera son fonds et bénéficiera au fonds de la CHAMBRE DE COMMERCE ET D'INDUSTRIE DE ROUEN dans les conditions d'exercice qui seront déterminées ci-après.*

#### Désignation du fonds servant

*Sur la commune de BOOS (Seine-Maritime), rue Maryse Bastié, une parcelle cadastrée section AM numéro 11 lieudit " La Grand Cour " d'une contenance de 36 ha 49a 59ca.*

*ETANT ICI PRÉCISE que la servitude constituée aux termes des présentes n'a pour assiette qu'une partie de l'emprise de la rue Maryse Bastié laquelle est matérialisée sous teinte JAUNE à l'extrait de plan cadastral demeuré ci-joint et annexé après mention.*

*Cet immeuble sera désigné par la suite sous le terme 'FONDS SERVANT'.*

#### Référence de publication du fonds servant

*Le fonds servant appartient au SYNDICAT MIXTE DE GESTION DE L'AEROPORT ROUEN VALLEE DE SEINE par suite d'un acte reçu par Monsieur le Préfet de la Région Haute-Normandie le 19 novembre 2007 publié au bureau des hypothèques de ROUEN premier bureau le 27 novembre 2007 Volume 2007 P numéro 9821.*

#### Désignation du fonds dominant

*Sur la commune de BOOS (Seine-Maritime), à l'angle de l a route de Paris (Route Départementale numéro 6014) et de la rue Maryse Bastié, une parcelle non bâtie d'une contenance totale de 5ha 45a 46ca cadastrée savoir :*

- Section AM numéro 17 lieudit « La Grand Cour » d'une contenance de 4ha 71a 39ca.
- Section AM numéro 18 lieudit « La Grand Cour » d'une contenance de 60a 00ca.
- Section AM numéro 19 lieudit « La Grand Cour » d'une contenance de 8a 28ca.
- Section AM numéro 20 lieudit « La Grand Cour » d'une contenance de 5a 79ca.

*de l*

*Ladite parcelle est représentée entourée de pointillés ROUGES au plan intitulé « PLAN DE DIVISION ET DE BORNAGE » dressé par le cabinet LECOURT-SANTUS-JUMENTIER, géomètres-experts associés à BOIS-GUILLAUME lequel est demeuré ci-joint et annexé après mention.*

*Cet immeuble sera désigné par la suite sous le terme 'FONDS DOMINANT'.*

#### Référence de publication du fonds dominant

*Le fonds dominant appartient à la CHAMBRE DE COMMERCE ET D'INDUSTRIE DE ROUEN par suite d'un acte reçu par Monsieur le Préfet de la Seine-Maritime le 10 juillet 2006 publié au bureau des hypothèques de ROUEN premier bureau le 8 août 2006 Volume 2006 P numéro 6631.*

#### Assiette de la servitude

*Cette assiette figure sous teinte JAUNE à l'extrait de plan cadastral visé et approuvé par les parties qui demeurera annexé à cette minute après mention.*

#### Conditions d'exercice de la servitude

*Ainsi qu'il est dit en l'exposé qui précède, la CHAMBRE DE COMMERCE ET D'INDUSTRIE DE ROUEN, propriétaire du fonds dominant, va réaliser sur ledit fonds dominant une zone d'activités.*

*Dans le but de pourvoir aux besoins des futurs acquéreurs des parcelles de ladite zone d'activités, différents réseaux devront être amenés du fonds servant vers le fonds dominant afin de desservir ces futures parcelles, et d'assurer les besoins des futures constructions notamment en eau, assainissement, électricité, éclairage, gaz et téléphone.*

*Le propriétaire du fonds dominant devra entretenir continuellement en bon état l'ensemble des réseaux compris dans l'assiette du droit de passage.*

*Il ne devra pas porter atteinte au revêtement de la Rue Maryse Bastié, actuellement bitumée, et devra, en tout état de cause, réparer à ses frais les dégradations qui seraient portées au fonds servant, dans le cadre de l'exercice des prérogatives découlant de la présente servitude de passage de réseaux, ainsi qu'il s'y engage expressément; tant pour lui-même que pour ses ayants-droits ou ayants-cause.*

*Ces frais et obligations seront ultérieurement à la charge exclusive des propriétaires successifs dudit fonds dominant.*

*Tout aménagement de cette servitude ne pourra intervenir que d'un commun accord entre les propriétaires des deux fonds concernés.*

#### Absence d'indemnité

*La présente constitution de servitude est consentie à titre purement gratuit par le SYNDICAT MIXTE DE GESTION DE L'AEROPORT ROUEN VALLEE DE SEINE au profit de la CHAMBRE DE COMMERCE ET D'INDUSTRIE DE ROUEN.*

#### Evaluation de la servitude

*Pour les besoins de la publicité foncière, la présente constitution de servitude est évaluée à la somme de CINQ MILLE EUROS (5.000,00 €).*

*L'ensemble des acquéreurs des lots de lotissement seront subrogés sur la parcelle cadastrée section AM numéro 17 dans les droits et obligations du VENDEUR résultant des servitudes ci-dessus rappelées.*

L'ensemble des acquéreurs des lots de lotissement pourront ainsi assurer leur sortie sur la rue Maryse Bastié, ainsi que le passage de ses réseaux sous l'emprise de cette rue si besoin était.

#### Dépôt de pièces

L'ensemble des pièces du lotissement a été déposé au rang des minutes de Maître Claire DALION, Notaire à ROUEN, le 21 décembre 2009 dont une copie authentique a été publiée au premier bureau des hypothèques de ROUEN, le 9 février 2010, volume 2010 P, numéro 1327.

#### Rappel de servitudes figurant dans le cahier des charges du lotissement

Il résulte de l'article « 4.9 Servitudes » du cahier des charges du lotissement ce qui suit littéralement rapporté :

##### **« 4.9.1 Extension de la zone**

« L'aménageur se réserve tant pour lui-même que pour tous tiers qu'il se « substituerait le droit d'utiliser et d'étendre les ouvrages, les réseaux, voiries et espaces « plantés.

« Dans cette hypothèse, les charges d'entretien et de réparation seraient réparties « entre tous les bénéficiaires des ouvrages.

##### **« 4.9.2 Servitudes d'accès**

« Les propriétaires de chaque parcelle de terrain seront tenus de subir toutes les « servitudes imposées par le passage éventuel de canalisations ou la construction « d'ouvrages, rendus nécessaires par la réglementation en vigueur ou les besoins du « fonctionnement de la zone et son extension.

« La C.C.I ou le gestionnaire de site disposera d'un droit d'accès permanent pour « procéder à la surveillance, à l'entretien, à la réparation ou la modification de ces « canalisations ou ouvrages.

« Les propriétaires ne pourront, en aucun cas, exercer quelque recours que ce « soit, notamment contre le gestionnaire du site ou la C.C.I ni réclamer une indemnité ou « une réduction de charges à raison du trouble qui pourrait leur être apporté de ce « fait. »

##### **« 4.9.3 Servitudes Gaz de France**

L'association syndicale s'engage à, faire respecter et à faire transcrire dans tout document, les spécifications particulières suivantes de façon à ce qu'elles se transmettent en cas de mutation aux nouveaux Ayants-droits:

\*L'association syndicale confère le droit à Gaz de France, à ses collaborateurs ou toute personne habilitée par lui, de pénétrer dans les parties communes du lotissement et d'y exécuter tous les travaux nécessaires à la construction ou au raccordement de nouveaux ouvrages, ainsi qu'à l'exploitation, la surveillance, l'entretien, le renforcement, la réparation, l'allongement, l'enlèvement de tout ou parties des canalisations accessoires;

\*L'association syndicale consent expressément à Gaz de France une servitude pour établir à demeure dans l'emprise des parties communes du lotissement, les ouvrages destinés à l'alimentation en gaz naturel des constructions qui seront édifiées (canalisations accessoires et autres installations);

\*La constitution de servitude sera réitérée devant notaire dans (me convention de servitude que l'association syndicale s'engage à signer sur simple demande de Gaz de France et qui sera publiée et enregistrée au bureau des hypothèques aux frais de Gaz de France;

\*Il est précisé à l'association syndicale que toute plantation d'arbre à proximité du réseau de Gaz de France devra être conforme à la Norme NF P 98 - 332 de Février 2005, intitulée « Règle de distance entre les réseaux enterrés et règles de voisinages entre les réseaux et les végétaux ». Cette obligation figurera dans la convention de servitude conclue entre l'association syndicale et Gaz de France, ainsi que dans le règlement du lotissement et les actes successifs de vente lors des cessions des terrains.

\*Il est strictement interdit de construire sur une largeur de 2m de part et d'autre du réseau Gaz de France. Le mobilier urbain non pourvu de fondations, tel que bancs, abris-bus, panneau d'affichage, etc. ne sera pas considéré comme un bâtiment au sens de la convention de servitude.

**ANNEXE 4 – ÉTAT DES RISQUES ET POLLUTIONS**

---

A handwritten signature in black ink, appearing to read "H. L.", is located in the bottom right corner of the page.

# État des risques et pollutions

**aléas naturels, miniers ou technologiques, séismicité, potentiel radon et sols pollués**

Attention ! s'ils n'impliquent pas d'obligation ou d'interdiction réglementaire particulière, les aléas connus ou prévisibles qui peuvent être signalés dans les divers documents d'information préventive et concerner l'immeuble, ne sont pas mentionnés par cet état.

Cet état, à remplir par le vendeur ou le bailleur, est destiné à être en annexe d'un contrat de vente ou de location d'un immeuble.

Cet état est établi sur la base des informations mises à disposition par arrêté préfectoral

N° 2009-239 du 2009 mis à jour le

**Adresse de l'immeuble**  
67 rue Charles Lindbergh

Code postal ou Insee  
76520

Commune  
BOOS

## Situation de l'immeuble au regard d'un plan de prévention des risques naturels (PPRN)

<input checked="" type="checkbox"/> L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR N	prescrit	anticipé	approuvé	date	Oui ✓	Non
*Si oui, les risques naturels pris en considération sont liés à :	inondations	✓ autres			29/12/2008	
> L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du PPRN					Oui	Non
*Si oui, les travaux prescrits ont été réalisés					Oui	Non
<input checked="" type="checkbox"/> L'immeuble est situé dans le périmètre d'un autre PPR N	prescrit	anticipé	approuvé	date	Oui	Non
*Si oui, les risques naturels pris en considération sont liés à :	inondations	✓ autres				
> L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du PPRN					Oui	Non
*Si oui, les travaux prescrits ont été réalisés					Oui	Non

## Situation de l'immeuble au regard d'un plan de prévention des risques miniers (PPRM)

<input checked="" type="checkbox"/> L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR M	prescrit	anticipé	approuvé	date	Oui ✓	Non
*Si oui, les risques miniers pris en considération sont liés à :	mouvement de terrain	✓ autres			Oui	Non
> L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du PPRM					Oui	Non
*Si oui, les travaux prescrits ont été réalisés					Oui	Non

## Situation de l'immeuble au regard d'un plan de prévention des risques technologiques (PPRT)

<input checked="" type="checkbox"/> L'immeuble est situé dans le périmètre d'étude d'un PPR T prescrit et non encore approuvé	prescrit	non approuvé	Oui	Non ✓
*Si oui, les risques technologiques pris en considération dans l'arrêté de prescription sont liés à :	effet toxique	effet thermique	effet de surpression	Oui
> L'immeuble est situé dans le périmètre d'exposition aux risques d'un PPR T approuvé				Oui ✓
> L'immeuble est situé en secteur d'expropriation ou de délaissement				Oui
> L'immeuble est situé en zone de prescription				Oui
*Si oui la transaction concerne un logement, les travaux prescrits ont été réalisés				Oui
*Si oui la transaction ne concerne pas un logement, l'information sur le type de risques auxquels l'immeuble est exposé ainsi que leur gravité, probabilité et cinétique, est jointe à l'acte de vente ou au contrat de location.				Oui



### Situation de l'immeuble au regard du zonage sismique réglementaire

> L'Immeuble se situe dans une commune de sismicité classée en :

Zone 1    ✓  
très faible

Zone 2  
faible

Zone 3  
modérée

Zone 4  
moyenne

Zone 5  
forte

### Situation de l'immeuble au regard du zonage réglementaire à potentiel radon

> L'Immeuble se situe dans une commune à potentiel radon classée en niveau 3

Oui

Non ✓

### Information relative à la pollution des sols

> Le terrain est situé en secteur d'information sur les sols (SIS)

Oui

Non

### Information relative aux sinistres indemnisés par l'assurance suite à une catastrophe N/M/T\*

> L'information est mentionnée dans l'acte de vente

Oui

Non

### Documents de référence permettant la localisation de l'immeuble au regard des risques pris en compte

Vendeur/bailleur

V. Roussel  
ZETA SAS  
36 Rue de la Forge Féret - BP 90  
76520 BOOS  
RCIS Rouen 823 169 586 - APE : 6820B  
Tel : 02 35 60 57 24

date/lieu

Boos, le 8 octobre 2018

Acquéreur/locataire

P. Roussel  
**auditech**  
INNOVATIONS

36, Rue de la Forge Féret  
BP 90 - 76520 BOOS Cedex  
Tél. : 33 (0)2 35 60 57 24  
Fax : 33 (0)2 32 08 42 83  
Siret : 447 951 872 00046

Information sur les risques naturels, miniers ou technologiques, la sismicité, le potentiel radon, les pollutions de sols,  
pour en savoir plus, consultez le site Internet :  
[www.georisques.gouv.fr](http://www.georisques.gouv.fr)



Préfecture de Seine-Maritime

## Commune de BOOS

### Informations sur les risques naturels et technologiques majeurs

pour l'application des I, II de l'article L 125-5 du code de l'environnement

#### 1. Annexe à l'arrêté préfectoral

N°	2009-239	du	/ /2009
----	----------	----	---------

#### 2. Situation de la commune au regard d'un ou plusieurs plans de prévention de risques naturels prévisibles [ PPRn ]

La commune est située dans le périmètre d'un PPR n	oui	x	non	
Prescrit	date	29 décembre 2008	aléa	Inondation par ruissellement, (bassin versant Aubette Robec)

Les documents de référence sont :

#### 3. Situation de la commune au regard d'un plan de prévention de risques technologiques [ PPRt ]

La commune est située dans le périmètre d'un PPR t	oui	non	x
--	-----	-----	---

#### 4. Dates des arrêtés portant constatation de l'état de catastrophe naturelle pour le risque inondation

20 août 1993	07 février 2000	18 octobre 2007
--------------	-----------------	-----------------

#### 5. Situation de la commune au regard du zonage réglementaire pour la prise en compte de la sismicité

en application du décret 91-461 du 14 mai 1991 modifié relatif à la prévention du risque sismique

La commune est située dans une zone de sismicité	zone Ia	zone Ib	zone II	zone III	zone 0	x
--	---------	---------	---------	----------	--------	---

pièces jointes

#### 6. Cartographie

extraits de documents ou de dossiers permettant la localisation des immeubles au regard des risques pris en compte

Périmètre d'étude du PPRI des bassins versants du Cailly de l'Aubette et du Robec (29 décembre 2008) - 1 planche A4	
---	--

#### 7. Description des phénomènes d'inondation

Située en partie dans le bassin versant de l'Aubette et du Robec, la commune de Boos est concernée par des risques d'inondation liés au ruissellement des eaux pluviales.



## P R E F E C T U R E D E L A S E I N E - M A R I T I M E

DIRECTION DE L'ENVIRONNEMENT  
ET DU DEVELOPPEMENT DURABLE  
BUREAU DE L'URBANISME, DE LA CULTURE ET DU TOURISME

Affaire suivie par : Mme CARNEC-LE DIRAISON

Tél. 02 32 76 52 50

Fax 02 32 76 54 60

mél : francoise.car nec@seine-maritime.pref.gouv.fr

29 MAR. 2009

ROUEN, le

LE PREFET  
De la Région de Haute-Normandie  
Préfet de la Seine-Maritime

## ARRETE

### ARRÊTÉ PRÉFECTORAL N° 2009-239 RELATIF A L'INFORMATION DES ACQUÉREURS ET DES LOCATAIRES DES BIENS IMMOBILIERS SITUÉS SUR LA COMMUNE DE BOOS SUR LES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES MAJEURS

#### VU :

- le code général des collectivités territoriales, notamment son article L 2122-27 ;
- le code de l'environnement, notamment les articles L 125-5 et R 125-23 à R 125-27 ;
- l'arrêté préfectoral n° 2006-001, du 2 janvier 2006 relatif à l'information des acquéreurs et des locataires des biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs ;
- l'arrêté préfectoral complémentaire n° 2009-001 du 23 mars 2009 relatif à l'information des acquéreurs et des locataires des biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs ;
- l'arrêté préfectoral du 29 décembre 2008 relatif à la prescription du Plan de Prévention des Risques Inondations des bassins versants du Cailly, de l'Aubette et du Robec ;

SUR proposition de M. le Secrétaire général de Préfecture ;

## ARRETE

**Article 1 :** Les éléments nécessaires à l'élaboration de l'état des risques pour l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers situés sur le territoire de la commune de BOOS sont consignés dans le dossier d'information annexé au présent arrêté.

Le dossier comprend :

- la mention des risques naturels et technologiques pris en compte ;
- la cartographie des zones réglementées (exposées) ;
- l'intitulé des documents auxquels le vendeur ou le bailleur peut se référer.

Ce dossier et les documents de référence sont librement consultables en mairie.

Le dossier d'information est accessible sur le site internet de la direction départementale de l'équipement et de l'agriculture de la Seine-Maritime (<http://www.seine-maritime.equipement.gouv.fr>).

**Article 2 :** Ces informations sont mises à jour au regard des conditions entraînant l'obligation d'annexer un état des risques naturels et technologiques en application du code de l'environnement.

**Article 3 :** Le présent arrêté sera affiché en mairie et publié au recueil des actes administratifs de l'Etat dans le département.

Une copie du présent arrêté sera adressée à M. le maire de BOOS et à la Chambre Départementale des Notaires

**Article 4 :** M. le Secrétaire général de la préfecture, M. le directeur de cabinet du préfet de la Seine-Maritime, MM. Les sous-préfets d'arrondissement, Mmes et MM les directeurs régionaux et départementaux des services déconcentrés de l'Etat, Mmes et MM les maires des communes du département sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté, dont copie leur sera adressée.

Le Préfet  
Pour le Préfet  
et par délégation  
Le Secrétaire général,

Jean-Michel MOUGARD

