

CONSEIL D'ADMINISTRATION DE L'UNIVERSITÉ DE TOURS
Séance du 6 mars 2023**DÉLIBÉRATION n°2023-23**

Le conseil d'administration s'est réuni le lundi 6 mars 2023 en séance plénière, sur convocation du Président de l'université, adressée le vendredi 17 février 2023.

Point de l'ordre du jour :

6.7. Bail commercial pour l'accueil de la DPNM, des PUFR et de la DiFor

.....

Vu le code de l'éducation,

Vu les statuts de l'université de Tours,

Vu l'avis favorable du directeur départemental des finances publiques en date du 3 février 2023,

Exposé de la décision :

Il est proposé au conseil d'administration d'approuver un bail commercial pour la location d'un espace d'une surface de 534,5 m² situé rue Jean Royer à Tours afin d'accueillir la direction de la production numérique et multimédia (DPNM), les presses universitaires François-Rabelais (PUFR) et une partie des agents de la DiFor. Cette location est motivée par le fait que l'université doit restituer à la ville de Tours le site de Victor Hugo, abritant la DPNM, en juillet 2023, par la nécessité de trouver des locaux adaptés fonctionnellement aux besoins spécifiques des PUFR et pour accueillir une partie des agents de la DiFor.

Proposition de décision soumise au conseil :

- approbation du bail commercial joint à la présente délibération.

Après en avoir délibéré, le conseil d'administration approuve la présente décision, comme suit :

Nombre de membres constituant le conseil : 36	DÉCOMPTE DE VOIX	
Nombre de membres en exercice : 35	Abstentions :	0
Quorum : 18	Votants :	26
Membres présents : 16	Blanc(s) ou nul(s) :	0
Membres représentés 10	Votes exprimés :	26
Total des membres présents et représentés 26	Majorité requise :	13
	Pour :	26
	Contre :	0

Pièces jointes :

- avis de la direction départementale des finances publiques, bail commercial.

Fait à Tours,

Direction Générale des Finances Publiques

Le 03/02/2023

Direction départementale des Finances Publiques d'Indre-et-Loire

Pôle d'évaluation domaniale de Tours

94, Boulevard Béranger
37 032 TOURS

Courriel : ddfip37.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

Le Directeur départemental des Finances
publiques d'Indre-et-Loire

à

POUR NOUS JOINDRE

Monsieur le Président de l'Université de Tours

Affaire suivie par : Catherine TROUVE

Courriel : catherine.trouve@dgfip.finances.gouv.fr

Téléphone : 02 47 21 74 68

Réf DS:11042156

Réf OSE : 2023-37261-00780

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR LOCATIVE

La charte de l'évaluation du Domaine, élaborée avec l'Association des Maires de France, est disponible sur le site collectivites-locales.gouv.fr



Nature du bien :

Local d'activités

Adresse du bien :

184 Boulevard Jean Royer à Tours

Valeur :

90 000 €/an

(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

1 - CONSULTANT

Affaire suivie par : Jérôme DELANOUE

Vos références :

2 - DATES

de consultation :	04/01/23
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	26/01/2023
du dossier complet :	26/01/2023

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	<input type="checkbox"/>
Acquisition :	amiable <input type="checkbox"/> par voie de préemption <input type="checkbox"/> par voie d'expropriation <input type="checkbox"/>
Prise à bail :	<input checked="" type="checkbox"/>
Autre opération :	

3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	<input checked="" type="checkbox"/>
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016 ¹ :	<input type="checkbox"/>
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	<input type="checkbox"/>

3.3. Projet et prix envisagé

L'université de Tours doit relocaliser ses services de presse universitaire, de production du numérique et du multimédia, du centre d'accompagnement à la pédagogie pour les enseignants, qui sont jusqu'à présent installés dans des locaux mis à disposition par la ville de Tours. Cette dernière souhaite reprendre possession du bâtiment.

Depuis plusieurs mois, des démarches actives de recherche de locaux ont été engagées par l'université qui a trouvé un local de 535m², parfaitement adapté à ses besoins et idéalement situé à proximité du siège de l'université. Ce local actuellement brut est proposé avec un bail commercial de 10 ans, pour un loyer annuel de 90 000 € à compter de l'entrée dans les lieux. Les travaux de

¹ Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine

rénovation et d'aménagement intérieur seront réalisés par le propriétaire selon les prescriptions du preneur. La durée des travaux est estimée à 8 mois.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

La commune de Tours est une ville située en région Centre-Val de Loire, sur les rives de la Loire et du Cher, dans le département d'Indre-et-Loire dont elle est le chef-lieu.

La ville fait partie de Tours Métropole Val de Loire. Elle accueille le premier employeur de la région, le CHRU. Elle est ceinturée par son périphérique. Elle est au centre d'une étoile autoroutière à cinq branches avec les A10, A28 et A85.

L'agglomération de Tours est reliée au réseau ferré national par deux gares, à Tours et Saint-Pierres-Corps pour les relations TER et TGV.

L'aéroport Tours-Val de Loire est situé à cheval sur les communes de Tours et de Parçay-Meslay. Il est ouvert au trafic national et international.

La commune est par ailleurs le siège de la métropole « Tours Métropole Val de Loire » qui se situe dans le quartier des Deux-Lions. Il s'agit de la cinquième intercommunalité du Grand Ouest après Nantes Métropole, Métropole Rouen Normandie, Rennes Métropole et Angers Loire Métropole, au regard de la population, avec près de 300 000 habitants.

Tours est une ville ancienne, bénéficiant de nombreux quartiers et monuments historiques à visiter. Elle concentre également l'ensemble des principaux services publics. Elle offre tous les niveaux d'enseignement et de nombreuses structures sportives et culturelles. Enfin, elle concentre l'activité tertiaire du département, notamment avec la ZAC des Deux Lions.

La ville est traversée par la Loire en son centre et le Cher au Sud.

4.2. Situation particulière - environnement - accessibilité - voirie et réseau

A proximité du Centre-Ville de Tours, le boulevard Jean Royer court de l'avenue de Grammont à la rue Giraudeau. Cette artère s'étire sur plus d'un kilomètre. Elle sera appelée à se prolonger dans les années à venir à travers les casernes Beaumont-Chauveau, promises à une reconversion en écoquartier. Par ailleurs, un projet de passage de la 2ème ligne du tramway par le boulevard Jean Royer, est envisagé depuis juin 2022. Ce quartier est desservi actuellement par de nombreuses lignes de bus. Des commerces, des activités de service et des établissements de santé sont présents à proximité.

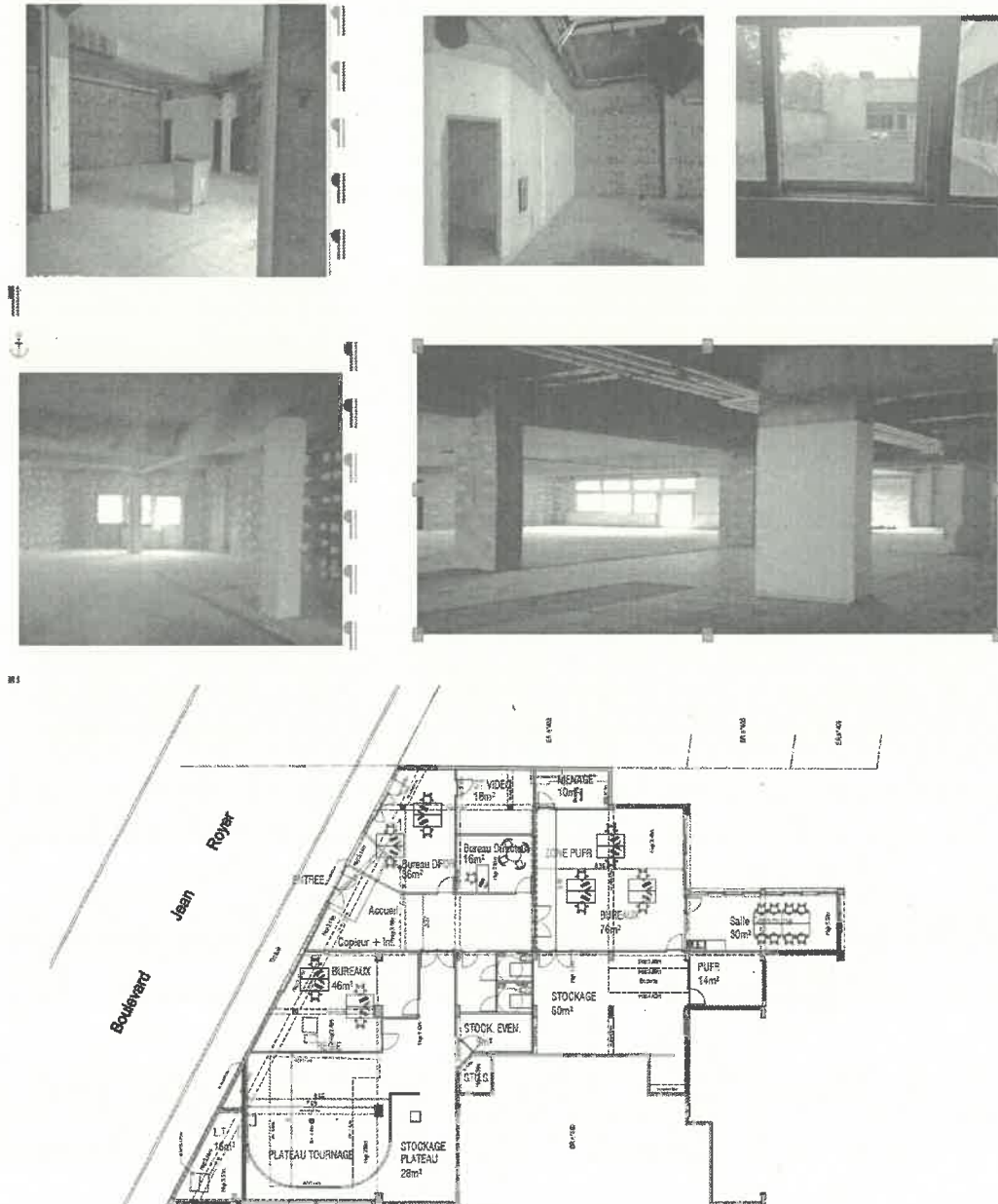


4.3. Références cadastrales

L'immeuble sous expertise figure au cadastre sous les références suivantes :

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
Tours	ER390 lot 7039	184 Boulevard Jean Royer	12 867m ²	Parcelle bâtie
TOTAL			12 867m ²	

4.4. Descriptif



Les photos et le descriptif émanent de la visite du 26/01/2023.

Il s'agit d'un local d'activités, brut de béton, anciennement à usage de salle de sport. Il est localisé en rez-de-chaussée de la copropriété dite Rabelais Perrault bâtiment C. Son accès se situe au 184 boulevard Jean Royer. Il dispose de façades vitrées sur ce boulevard au Nord et sur un patio commun à la copropriété au sud du local. Une porte permet d'y accéder dans la limite de l'usage

défini au règlement de la copropriété et au futur bail. La structure du local est constituée d'un système porteur poteau-poutre BA et de façades en agglomérés de béton. Le sol est constitué d'une dalle béton. La toiture est une dalle pleine béton, étanchée en partie sur la périphérie de l'immeuble construit au-dessus du local. Belle hauteur sous plafond qui répond aux besoins des services de l'Université. Des services sont à proximité. Les sols sont recouverts de carrelage ou, en ciment brut en mauvais état. Une ancienne piscine a été cimentée. Des poteaux de soutènement occupent la surface.

Ces locaux sont proposés avec un aménagement intérieur qui a été défini entre le propriétaire et le bailleur et qui est décrit ci-dessous.

Description de l'état de livraison des locaux : *Les locaux seront livrés «en surface libre» avec finitions intérieures.*

Réseaux enterrés : création des réseaux sous dalle comprenant fouille en tranchée, passage des réseaux EU/EV au droit des appareils sanitaires.

Menuiseries extérieures : fourniture et mise en oeuvre de menuiseries extérieures (compris porte extérieure vitrée) en profilés d'aluminium à rupture de pont thermique, ayant reçu un traitement à base de laque polyester thermodurcissable possédant le label QUALICOAT avec garantie de tenue dans le temps.

La porte d'entrée de chaque cellule sera à 2 vantaux avec béquille ou bâton de maréchal, avec ferme-porte et serrure 3 points.

Caractéristiques des châssis :

- classe d'étanchéité A*2, E*4, V*A2 ;
- double vitrage de type basse émissivité avec lame argon ;
- vitrage retardateur d'effraction ;
- fixes ou ouvrants oscillo-battants suivant plan ;
- grilles de ventilations en aluminium laqué pour les ventilations du local technique en façade.

Les façades pleines seront réalisées en maçonnerie, enduit avec doublage thermique intérieur collé (isolation polystyrène + parement BA13), livraison peinture avec bandes placo.

Doublages / Cloisons / Isolation :

Doublage thermique sur ossature composé d'une ossature Placostil, âme isolante en laine minérale de type GR32 de chez ISOVER ou similaire et d'une plaque de plâtre sur les façades.

Cloison de distribution sur ossature métallique de type 72/48 ou 100/48 suivant la hauteur

Compris mise en place de plaques de plâtre hydrofuges dans les locaux humides.

Compris mise en oeuvre de gaines techniques verticales et soffites en plafonds sur un principe de plaques de plâtre sur ossature métallique, compris isolant en laine minérale.

Faux-plafond en dalles acoustiques et hygiènes de Type TONGA de chez EUROCOUSTIC ou similaire de 600 x 600 mm, y compris isolation supérieure en une couche de laine de verre de type ISOCONFORT 35 ou similaire de 100 mm d'épaisseur.

Menuiseries intérieures :

- Portes isoplanes à âme pleine, épaisseur 40mm, deux parements stratifiés.
- Portes alvéolaires à parements stratifiés pour les cabines de WC.
- Portes à simple vitrage feuilleté bois ou aluminium pour l'accès au PUFR et au Plateau TV.

Toutes ces portes seront équipées :

- des cylindres de sûreté sur organigramme,
- la quincaillerie en alu brossé pour plaques de propreté, poignées...,
- des butoirs de portes,

- des fermes portes sur les locaux à risque.

Châssis vitrés intérieurs :

- cadre 4 sens en bois exotique et parclose à peindre,
- remplissage en vitrage feuilleté, épaisseur suivant dimension.

Plinthes bois à peindre sur murs et cloisons.

Trappes de visite pour accès aux gaines techniques.

Revêtements de sols :

Ensemble des locaux hors local technique CTA : sol souple PVC en lés Confort de type TARALAY IMPRESSION de chez GERFLOR ou similaire, en 2mm d'épaisseur totale, R10, collé sur chape. Devant la porte d'entrée principale, fourniture et pose d'un tapis essuie pied inséré en caoutchouc antidérapant.

Peinture :

- application de peinture finition satinée pour l'ensemble des parois verticales apparentes,
- peinture sur chants de portes, huisseries, plinthes et ouvrages de menuiseries en bois,
- peinture sur métaux, compris métaux non ferreux : aspect mat, sur l'ensemble des canalisations apparentes,
- métaux ferreux : aspect brillant, sur les huisseries métalliques.

Plomberie / Sanitaire :

- création du réseau de distribution AEP depuis le regard compteur,
- mise en place d'un ballon de production d'ECS pour le bloc sanitaire et la salle de détente, le ballon sera de capacité 30l et placé au-dessus de l'un des WC,
- création d'un bloc sanitaire équipé de 2 WC adaptés PMR avec lave mains,
- cuvettes de WC à fond creux et à bords larges avec réservoirs complets à commande par plaques de façade / commande à plaque 2 touches (3 et 6 litres),
- vasques en résine de synthèse de couleur blanche avec robinetterie mitigeuse et robinet d'arrêt. Bonde et siphon.
- Le réseau d'alimentation AEP depuis le compteur sera en tube PE.
- Dans le sanitaire, création d'une nourrice de distribution EF pour alimenter les WC, les lave-mains et le ballon ECS.
- Dans les sanitaires, le réseau de distribution EF et ECS sera en cuivre recuit ou en PER dans les faux-plafonds et les cloisons et en cuivre pour les parties de réseau apparent.
- Création des réseaux d'évacuation EU/EV depuis les siphons des appareils sanitaires jusqu'à l'attente laissée en sortie de dalle.
- Fourniture et pose d'un vidoir à grille murale pour le local ménage. Robinetterie mitigeuse mono-trou.
- Fourniture et pose d'un évier en acier inoxydable, posés sur meuble. Construction en acier inoxydable 18/10, 1 cuve profondeur 160 mm, 1 égouttoir, trop-plein extérieur + bonde centrale à bouchon et siphon, robinetterie mitigeuse mono-trou.

Chauffage / Ventilation :

- mise en place d'une ventilation simple flux. Distribution par gaine souple en plafond et bouches de ventilation encastrées dans les dalles. Débit d'air suivant réglementation ;
- mise en place d'un système de chauffage par pompe à chaleur réversible de type VRV, permettant le chauffage et le rafraîchissement des locaux ;

- réalisation d'un réseau de distribution du fluide frigorigène. Les tubes de distribution du fluide frigorigène seront en cuivre pré isolé spécifique pour cette application ;
- mise en place de cassettes en plafond, télécommande murale par zone.

Electricité :

Les besoins en énergie des bureaux nécessiteront un comptage branchements de type «Tarif jaune» triphasé supérieur à 36kVA.

Origine de l'installation et Tableau Divisionnaire :

Un Tableau Général Basse Tension : circuits d'éclairages, de prises de courants, alimentations spécifiques, éclairage de sécurité et ainsi que l'alimentation de l'ensemble des équipements techniques Plomberie, Chauffage, Ventilation...

Réseau de terre :

Mise à la terre de l'ensemble des éléments conducteurs propres à la construction reliée à des barrettes de répartition et des masses des équipements techniques.

Une liaison équipotentielle sera réalisée dans les sanitaires.

Alimentations électriques :

Les distributions principales et secondaires se feront sur chemins de câbles. Les alimentations terminales ou celles desservant les locaux dépourvus de faux plafond se feront sous fourreaux ou tube IRO cheminant dans les vides de construction, cloisons de doublage ou de distribution. Tous les câbles seront non-propagateurs de flamme, de catégorie C2. Les câbles alimentant les circuits concourant à la sécurité incendie chemineront indépendamment des autres circuits et seront de catégorie CR1 anti-feu genre Pyrolion.

Les chemins de câbles seront implantés dans les circulations, les dégagements et seront dédiés à chaque type de réseau comme défini ci-après :

- 1 chemin de câbles courants forts, permettant le cheminement des circuits d'alimentations d'éclairage, de prises de courant et de force,
- 1 chemin de câbles courants faibles, sur le même parcours que le chemin de câbles courants forts, permettant le cheminement des câbles courants faibles (téléphone, sécurité, ...).

Mise en oeuvre sur goulottes apparentes en plinthe ou encastrée d'ensemble de blocs prises pour chaque poste de travail réparties de manière homogène suivant plan d'aménagement (1 bloc/Bureau = 3 PC + 2RJ45).

Eclairages :

Mise en place d'appareils d'éclairage de type LED en dalles 600x600mm incorporés dans les plafonds. Mise en place d'appareils d'éclairage de type LED Downlight intégrés dans les plafonds nombre suivant étude d'éclairage 200 Lux pour les circulations, sanitaires, locaux annexes.

Mise en place d'appareils d'éclairage de type réglette LED - locaux stockages.

Eclairage de sécurité :

L'installation devra répondre aux prescriptions de la réglementation. Mise en place de Blocs Autonomes de type BAES 45 lumens / 1 heure d'évacuation dans les circulations, et issues de secours Les BAES seront du type non-permanent, technologie Système Automatique de Test Intégré SATI permettant d'effectuer les vérifications et contrôles réglementaires.

Précâblage informatique / téléphone :

Il sera prévu un coffret de brassage. La distribution aboutira dans un mini répartiteur composé de panneaux de brassage RJ 45 pour l'informatique et le téléphone. Le système de câblage sera banalisé, de type catégorie 6 A – classe E 500MHz, et permettra de distribuer le téléphone et l'informatique.

Une offre de location a été signée entre l'Université et LOCAUXPRO.fr

Offre de location

MANDAT N° : 6453

Négociateur : Christine AUGER

LE(S) SOUSSIGNE(S) : identité et adresse de la société preneuse et de son représentant(s) légal.

UNIVERSITE DE TOURS

Directeur Générale des Services : Monsieur Pierre GABETTE

60, rue du Plat d'Étain – 37000 TOURS

RECONNAISSENT AVOIR VISITE AVEC LE CONCOURS DE :

LOCAUXPRO.FR

Adresse : 8, rue Honoré de Balzac 37000 Tours
RSC N° 793466996 Tours – SARL au capital de 1000 euros.

LE BIEN CI-APRES DESIGNÉ

Un plateau de 535m² brut actuellement situé 247, boulevard Jean Royer- 37000 TOURS

Propriétaire : SCI MOOVING Représenté Par Monsieur Guillaume Bourgueil et Mme Caroline Gibier

ET PROPOSE DE LOUER AUX CONDITIONS SUIVANTES

Article 1 - Prix proposé

Le soussigné propose de louer le bien désigné ci-dessus au prix de : 90 000,00 euros, pas de TVA applicable – Quarante-vingt-dix mille euros

Montant du loyer mensuel : 7 500,00 euros

Montant des charges annuelles prévisionnelles: 6 600,00 euros

Montant du dépôt de caution : 22 500,00 euros

Outre la commission à la charge de l'acquéreur locataire d'un montant de : 16 000,00euros TTC – Seize mille euros TTC

Conditions particulières au bail : le loyer ainsi que les charges et la taxe foncière prendront effet à la date de l'occupation des locaux à la fin des travaux.

Durée du bail : 10 ans ferme

Les travaux d'aménagement des locaux aux besoins du locataire sont pris en charge par la SCI MOOVING ainsi que leur suivi.

Un plan établi en concertation avec les intervenants de l'Université de Tours et un détail des travaux sera joint au bail.

Nature de l'activité exercée : Enseignement supérieur et recherche

CG GB

4.5. Surfaces du bâti

Selon les informations fournies par le Consultant et Locauxpro, la surface utile du local professionnel est de 535m². Cette surface sera retenue.

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

SCI MOUVING

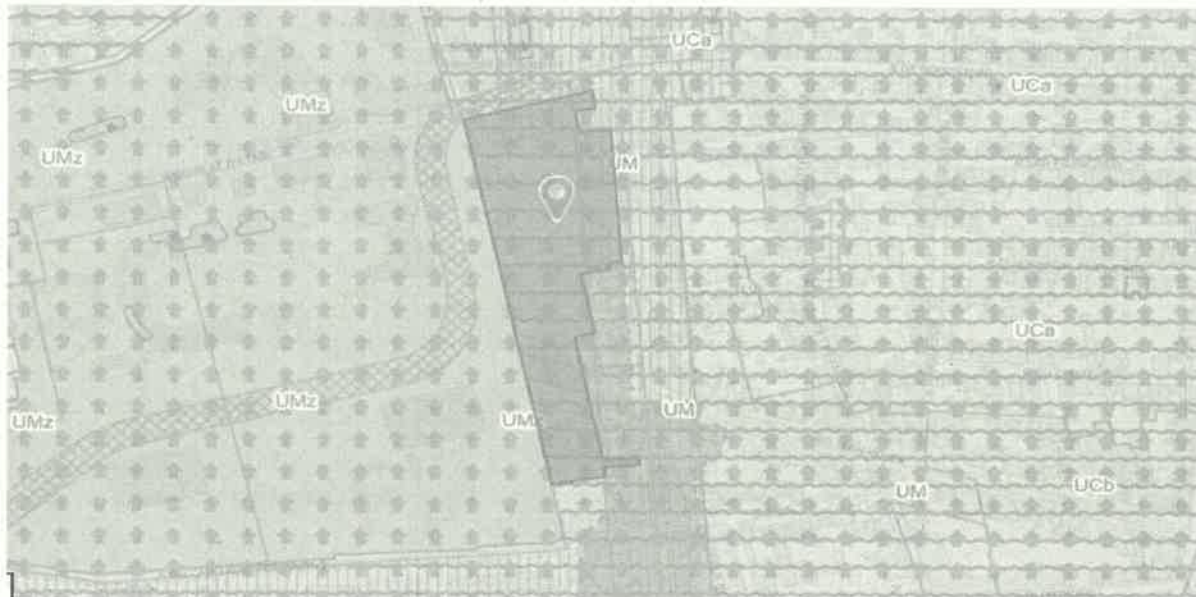
5.2. Conditions d'occupation

Le bien est libre d'occupation.

6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles

La parcelle ER3 90 est en zone UM (96%), zone urbaine mixte à dominante d'habitat, et en zone UMz, secteur de ZAC (4%).



DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UM

CARACTERE DE LA ZONE (RAPPEL DU RAPPORT DE PRESENTATION)

LES QUARTIERS MIXTES A DOMINANTE D'HABITAT

Il s'agit d'un espace de grande mixité en termes de formes d'habitat et de fonctions.

La zone UM est présente sur l'ensemble des trois grands espaces géographiques de la ville de Tours : le Nord, le Centre et le Sud et comprend la grande majorité des sites de renouvellement urbain.

La diversité des formes de logements y sera encouragée (habitat individuel, intermédiaire, collectif) dans le respect des caractéristiques du site et des habitations déjà présentes. L'implantation d'équipements d'accompagnement y sera étudiée. Les règles de hauteurs feront l'objet d'une attention particulière en fonction de la localisation des projets.

Il s'agira de poursuivre la valorisation des espaces publics en accentuant notamment la présence du végétal. Cette zone comprend plusieurs grands sites de projets : Menneton, Casernes, Hauts de Sainte-Radegonde.

Le secteur UMz

Il comprend les sites ou quartiers faisant l'objet d'une urbanisation sous forme de Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) : 2 Lions, Casernes, Monconseil.

La zone UM comprend deux périmètres d'attente de projet positionnés sur le site du Menneton (partie Est).

À ce titre les possibilités d'occupation et d'utilisation du sol y sont strictement limitées.

La zone UM comprend plusieurs sites soumis à des orientations d'aménagement et de programmation.

La zone UM comprend deux secteurs de plan masse :

- l'îlot Vinci à proximité immédiate de la gare SNCF ;
- l'îlot Varennes localisé entre le domaine SNCF et la première ligne du tramway.

UM-ARTICLE 1 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, à enregistrement ou déclaration à l'exception de celles visées à l'article US-2.

Les terrains de camping et de caravaning.

Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que les dépôts de véhicules désaffectés.

Les opérations de défrichement dans les espaces boisés classés figurant comme tels aux documents graphiques.

La démolition des bâtiments identifiés au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme sauf en cas de sinistre grave (incendie...).

L'abattage des arbres remarquables identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme sauf lorsque l'état sanitaire du sujet le justifie.

Les opérations susceptibles de porter atteinte à la sécurité des personnes et des biens notamment au regard de leur situation vis-à-vis des risques de mouvements de terrains.

Dans les périmètres d'attente de projet d'aménagement du site du Menneton, toutes les occupations et utilisations du sol à l'exception de celles visées à l'article UM-2.

UM-ARTICLE 2 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

2.1 DISPOSITIONS GENERALES

Les installations classées soumises à autorisation, à enregistrement ou à déclaration sous réserve qu'elles soient liées à l'activité urbaine, qu'elles ne présentent pas pour le voisinage immédiat des risques ou des nuisances particulières ou que des précautions soient prises pour réduire les nuisances.

L'aménagement et l'extension des installations classées pour la protection de l'environnement existantes, à condition qu'il n'en résulte aucune aggravation des dangers et nuisances.

- Les canalisations (conduites enterrées et installations annexes) de transport de gaz ou assimilé, y compris les ouvrages techniques nécessaires à leur fonctionnement et leur bornage, ainsi que les affouillements et exhaussements inhérents à leur construction et aux interventions ultérieures relatives au maintien de la sécurité.
- Les ouvrages de transport d'électricité, y compris les modifications et surélévations de ces ouvrages en raison d'exigences fonctionnelles ou techniques.

Entre la Loire et le Cher, en cas de changement de destination de locaux à usage de commerce ou d'artisanat, une partie de la construction doit rester à usage d'activités.

Zones C_F inondables déjà urbanisées centre urbain, en aléa fort, constructibles sous condition



La commune dans laquelle se trouve le bien fait l'objet d'un arrêté préfectoral en date du 16/11/2012 en matière d'obligation d'Information Acquéreur Locataire sur les Risques Naturels, Miniers et Technologiques.

Selon les informations mises à disposition dans le Dossier Communal d'Information, le BIEN est ainsi exposé au risque Inondation et concerné par la réglementation du PPRn Inondation révisé le 18/07/2016. L'immeuble se situe dans une zone verte (CF) réglementée pour ce risque (zone inondable déjà urbanisée centre urbain , en aléa fort, constructibles sous condition).

La parcelle cadastrée ER 390 est située au sein de l'OAP d'axe Giraudeau/Boyer, dans la ZAC des Casernes Beaumont-Chauveau créée le 11/07/2011 et dans le périmètre des abords du Centre hospitalier régional universitaire Bretonneau, de l'Église Saint-Jean-de-Beaumont, du Jardin des Prébendes, de l'Église Saint-Eloi et du logis abbatial.

4 RUES GIRAUDEAU/BOYER

◆ LE CONTEXTE

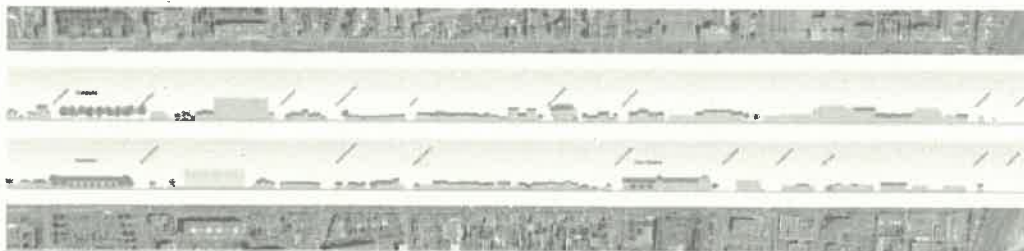
La rue Giraudeau est un axe récent constitué en parallèle de la rue Auguste Chevalier à partir de la fin du XIXe siècle et du début du XXe siècle. La partie Nord, la rue Léon Boyer, est plus ancienne et correspondait à la limite Ouest de l'enceinte de Châteauneuf, elle faisait l'interface avec le faubourg Léon Boyer.

Plusieurs séquences sont identifiables : le faubourg Boyer, la porte Saint-Eloi, la rue commerçante, la place composée (place Rabelais), le faubourg Giraudeau, la ville active et hétérogène.

Sur l'axe Giraudeau-Boyer l'implantation des constructions par rapport à la voie est relativement régulière et dessine un axe cohérent, qui trouve cependant une grande variété dans les volumes et notamment les hauteurs. Ainsi la partie nord est davantage structurée par le bâti ancien, étroit et peu haut (avec un parcellaire classique) qui se trouvait dans les limites Ouest du bourg de Châteauneuf, tandis que la partie Sud est clairement le fruit d'une urbanisation plus tardive avec des volumes plus hauts et un parcellaire plus large. Les hauteurs sont donc très variables, allant de la simple maison de ville construite en rez-de-chaussée uniquement, à l'immeuble plus dense, sans pour autant aller sur des hauteurs équivalentes aux immeubles de grande hauteur présents dans la ville par ailleurs.

L'absence de traitement uniforme de l'espace public ou d'une trame paysagère (alignement d'arbres par exemple) se ressent sur l'axe. Les trottoirs sont larges, mais la chaussée circulée par les voitures n'est atténuée par aucun dispositif végétal, ce qui engendre un paysage très minéral et parfois même routier. Deux places aménagées ponctuent le paysage minéral d'une touche végétale importante : les places Rabelais et Nicolas Frumaud, toutes deux aménagées avec des aires de stationnement et des squares publics.

Cet axe majeur qui permet une lecture Nord-Sud des différentes époques d'urbanisation est amené à poursuivre son évolution. L'enjeu d'une OAP d'axe à large échelle est donc de pouvoir resituer chaque projet à venir dans sa séquence urbaine de référence afin d'assurer une cohérence d'ensemble dans le processus de renouvellement urbain.



◆ LES OBJECTIFS

- Anticiper le renouvellement de l'axe à travers la diversité des formes et des fonctions.
- Au Nord accompagner le renouvellement dans le respect de l'architecture de faubourg en articulation avec le secteur sauvegardé.
- Accompagner l'insertion du tramway dans le respect de la structure du quartier Rabelais (valorisation des commerces et des équipements publics).
- Organiser le renouvellement de la partie Sud de l'axe en maintenant la mixité des fonctions et en prenant en compte les volumétries et les caractéristiques du faubourg.
- Organiser la mutation urbaine tout en prenant les mesures pertinentes pour limiter la vulnérabilité des personnes, des activités et des biens face aux risques d'inondation.

❖ LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT

MAILLAGE ET TRAME VIAIRE

Voirie

Requalifier et prolonger le réseau viaire existant principalement au Sud du boulevard Jean Royer pour redéfinir et irriguer les îlots :

- établissement d'un nouveau lien au Sud de la rue Auguste Perret en direction de la rue Giraudeau ;
- établissement d'un nouveau lien entre la rue Auguste Chevallier et la rue Giraudeau en s'appuyant sur la prolongation Ouest de l'allée Saint-Sauveur ;
- aménagement d'une liaison entre la rue Auguste Chevallier et la rue Franklin Roosevelt et la rue Giraudeau, au Nord de l'hôtel des ventes.

Espace public

Saint-Eloi : s'appuyer sur le futur projet d'insertion du tramway pour recomposer cet espace public majeur à l'articulation du SPR (Site Patrimonial Remarquable) et introduisant la séquence active du quartier Giraudeau.

Place Rabelais : valoriser la partie Ouest du site en affirmant la composition et la trame végétale et en atténuant son caractère routier (utilisation de matériaux nobles dans traitement du sol...).

Traiter l'articulation rue du Général Renault/rue Giraudeau : atténuer son caractère routier.

PROGRAMMATION URBAINE

Typologie diversifiée de logements: habitat collectif, intermédiaire et ponctuellement habitat.

Mixité habitat/commerces de proximité.

Square.

PAYSAGE ET FORME URBAINE

Forme urbaine

Conserver les éléments d'architecture qualifiant de l'avenue :

- la composition bâtie autour de la place Rabelais ;
- les maisons de maître avec leur jardin qui constituent de véritables respirations paysagères le long de l'axe ;
- les immeubles et maisons de faubourg dans le prolongement du site patrimonial remarquable (SPR) ;
- les séquences cohérentes de particuliers tourangeaux.

Redimensionner les îlots au Sud du boulevard Jean Royer à partir de la définition d'une nouvelle trame urbaine et dans la perspective d'une évolution des fonctions.

Poursuivre l'implantation des constructions à l'alignement afin de préserver la logique des cœurs d'îlots végétalisés.

Composer les hauteurs en cohérence avec la trame bâtie ancienne et autoriser les volumes les plus importants au Sud de la rue dans le cadre de la poursuite de la restructuration des îlots d'activités.

Éviter l'effet de masse des bâtiments en gardant des largeurs de pignons modérées (inférieures à 15 m) en cohérence avec le contexte.

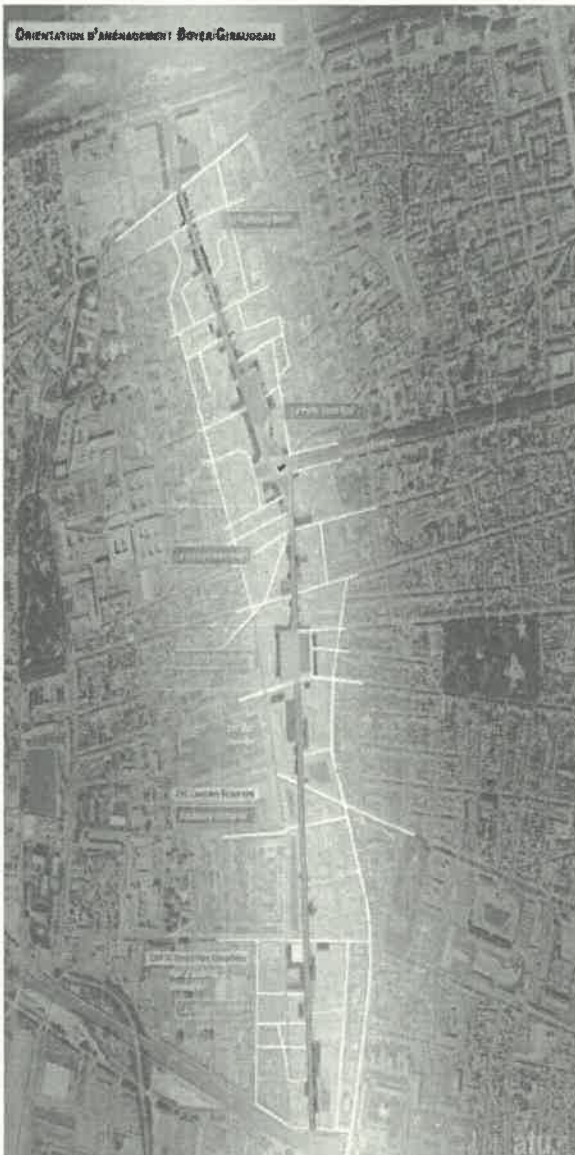
Trame végétale et paysagère

Maintenir les espaces jardins des maisons de maître présents le long de l'axe.

Conserver les arbres isolés remarquables.

Renforcer la qualité et la composition de la trame végétale et paysagère notamment en rive Ouest de la place Rabelais.

Conserver la trame végétale des cœurs d'îlot riverains de l'axe, présents principalement au Sud du boulevard Jean Royer.



- Bâtiment identifié dans le PS.M.V.
- Bâtiment à préserver pour sa qualité architecturale
- Gabarit à conserver (hauteur sous faîçage actuelle)
- Site intéressant à prendre en compte dans le cadre d'un renouvellement
- *** Alignement d'arbres à créer
- Espace végétal à protéger en cœur d'îlot (inconsistable)
- Espace public minéral participant de la composition urbaine
- Espace public minéral à améliorer
- Proposition d'emplacements réservés pour assurer la desserte des îlots et le desserrement de l'avenue
- Venelle ou impasse participants aux circulations dans un îlot, à préserver ou à créer

- îlots urbains
- Immeuble collectif existant (gabarit constant/hauteur actuelle)
- Proposition de nouveaux alignements
- Secteur étude particulière - OAP / plan de masse / concours / étude urbaines
- Principes de nouvelles hauteurs à l'égout ou factories
- Limite sud du PS.M.V.

Les bâtiments identifiés dans la légende page suivante comme « bâti intéressant à prendre en compte dans le cadre d'un renouvellement » doivent répondre aux objectifs suivants : ils font partie intégrante du projet de renouvellement et peuvent à ce titre, être restaurés, réhabilités, restructurés ou partiellement démolis, afin de construire une trace intéressante du passé dans le projet. Ainsi, leur volumétrie peut être modifiée et leur aspect extérieur évoluer pour répondre aux enjeux contemporains (normes, isolation thermique, accessibilité, etc.).

Une démolition totale du bâtiment peut être acceptée si et seulement si celui-ci a fait l'objet d'un sinistre important (incendie, état sanitaire dégradé, etc.).

6.2. Date de référence et règles applicables

Le PLU de la ville de Tours a été approuvé par délibération du conseil métropolitain le 20/01/2020, modifié par le même conseil le 27/06/2022.

7 - MÉTHODE(S) D'ÉVALUATION MISE(S) EN ŒUVRE

La méthode d'évaluation retenue est celle par comparaison. Elle consiste à fixer la valeur locative à partir de l'étude objective des mutations de biens similaires ou se rapprochant le plus possible du local à évaluer sur le marché immobilier local.

La valeur locative pour 2022/2023 sera déterminée par comparaison avec des locations de locaux d'activités de même type dans le secteur privé.

Elle sera corroborée avec les annonces immobilières et les prix immobiliers de location de bureau à Tours.

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

8.1.1. Sources internes à la DGFIP et critères de recherche – Termes de comparaison

A partir des applicatifs, il a été recherché des locations d'immeuble à usage de bureau, situées à Tours.

Valeur locative						
N°	Commune Adresse	Locataire	SU	Loyer mensuel € HT HC	Loyer/ m ² /mois	Observations
1	31, rue Jacques Marie Rouge	SNCF	792	11 418	14,42 €	Dans un immeuble de bureaux en R+4, un plateau de bureaux en rez-de-chaussée et 8 plateaux de bureaux au 2ème étage. Vente le 25/03/2020 des lots de copropriété loués par bail commercial. Immeuble construit en 2018.
2	31, rue Jacques Marie Rouge	CAISSE DES DEPOTS ET CONSIGNATIONS	266	4 083	15,35 €	Même immeuble que le terme 1. 2 plateaux à usage de bureaux
3	238, rue Giraudeau	SCM CK2S	239	3 500	14,64 €	Un local au rez-de-jardin, un accueil avec salle d'attente, alarme, deux bureaux, un couloir, des vestiaires avec casiers, une piscine avec deux douches, une salle de relaxation pouvant accueillir jacuzzi -hammam, trois cabines de soins (dont une avec douche), un open space lumineux, un sanitaire (toilettes et douches), un local à usage de réserve situé dans le hall de l'immeuble, un local technique au sous-sol..
4	19, Av de Grammont	SCP CM&B Cottereau-Meunier-Bardon et associés	465	8 534	18,35 €	Dans le bâtiment A, en rez-de-chaussée, 3 locaux mixtes à usage professionnel, commercial ou d'habitation ; au 1 ^{er} étage, un local mixte à usage professionnel, commercial ou d'habitation. 5 parkings couverts. Vente des lots de copropriété loués.
5	19 Avenue Marcel Dassault	SARL IRSS SANTE-PROFILSUP	204	2 641	12,94 €	Un ensemble de bureaux aux fins de formation, situés en rez-de-chaussée et 6 places de parking en sous-sol. Immeuble construit en 2016. Vente le 18/05/2021 de l'intégralité de l'immeuble. Lots loués par bail commercial.
6	19 Avenue Marcel Dassault	GIE CIBail	875	11 113	12,70 €	Un ensemble de bureaux situés au 1 ^{er} étage et 16 places de parking dont 6 en sous-sol et 10 en aérien. Immeuble construit en 2016. Vente le 18/05/2021 de l'intégralité de l'immeuble. Lots loués par bail commercial.
7	19 Avenue Marcel Dassault	SAS SMART HOME FRANCE	927	11 287	12,18 €	Un ensemble de bureaux situés au 2ème étage et 31 places de parking dont 11 en sous-sol et 20 en aérien. Immeuble construit en 2016. Vente le 18/05/2021 de l'intégralité de l'immeuble. Lots loués par bail commercial.
8	19 Avenue Marcel Dassault	SA Euro Engineering	306	3 532	11,55 €	Un ensemble de bureaux situés au 3ème étage et 7 places de parking dont 3 en sous-sol et 4 en aérien. Immeuble construit en 2016. Vente le 18/05/2021 de l'intégralité de l'immeuble. Lots loués par bail commercial.
9	19 Avenue Marcel Dassault	SAS France Bonhomme	699	8 015	11,46 €	Un ensemble de bureaux situés au 3ème étage et 16 places de parking dont 6 en sous-sol et 10 en aérien. Immeuble construit en 2016. Vente le 18/05/2021 de l'intégralité de l'immeuble. Lots loués par bail commercial.
					Moyenne	13,73 €
					Médiane	12,94 €

La fourchette des loyers oscille entre 11,46 €/m²/mois et 18,35 €/m²/mois. La moyenne et la médiane sont respectivement de 13,73€/m²/mois et 12,94€/m²/mois.

8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP

A partir de sites en ligne, il a été recherché des offres de location de bureaux. Plusieurs offres ont été trouvées. Il en résulte les éléments suivants :

Annonce 1 :

Sur le site « seloger.com » une annonce du local dont la valeur locative doit être estimée a été trouvée.

Location Local commercial de 534 m² Tours Giraudeau



Référence : CM2022021941

Local commercial, 534 m²

par mois par an par m²/an
135 € H.C.-H.T.

Description

Dans le quartier Giraudeau, à proximité immédiate du futur projet des Casernes - A louer, local commercial d'environ 534 m² au rez-de-chaussée avec accès PMR. Vitrine, locaux brut de béton, grande double porte et petit espace extérieur. Possibilité de créer de la vitrine supplémentaire ou un espace de stockage. A 3 km du périphérique et de l'A10. Possibilité de faire du stockage urbain.

Bien divisible : Tableau des surfaces

[Demander les plans](#)

Type de bien	Étage	Surface	Prix	Disponibilité
Bâtiment : -				
Commerces	RDC	534 m ²	-	01/04/2022

Adresse [Voir la carte](#)

Giraudeau, Tours

Animée Animée

Transport à moins de 500m [Voir en détail](#)

Caractéristiques

- Disponibilité : Immédiate
- Ascenseur : non
- Faux plafond : non
- Groupe électrogène : non
- PMR : non
- Sprinkler : non
- Autre : Pied d'immeuble
- État de l'immeuble : État d'usage
- État des locaux : Brut de béton
- Hauteur libre : 3,00 metre(s)
- Accès PMR
- Vitrine
- Jardin

- Accueil : non
- Faux plafond : non
- Fibres : non
- Monte charge : non
- Restaurant d'entreprise : non
- Télésurveillance : non

[Demander le plan](#)

Soit 11,25 €/m²/mois pour des locaux bruts de béton.

Annonce 2 :



Local commercial à louer
- m² - Étage 01-

2 260 € cc-ttc

Quartier Centre à Tours (37000)



Description du professionnel

Bureaux à la location en hyper centre ville de Tours - Dans un immeuble situé rue Nationale à Tours.
146 m² de bureaux situés au 2ème étage offrant 4 beaux bureaux sur la rue Nationale.
A louer avec 2 droits à stationnement dans la cour commune de l'îlot.
Loyer mensuel : 2 000 € non soumis à TVA.
Charges mensuelles : 260 € pour les charges d'immeuble, 190 € pour les charges d'îlot.
Taxe foncière à la charge du locataire.
Honoraires de commercialisation et de rédaction de bail : 30 % HT d'un loyer annuel.
Demander plus d'informations à l'agence

Afficher moins ↗

SU : 146m².

Loyer 2 000 €/mois, soit
13,70 €/m²/mois.

Chauffage et diagnostics

Diagnostic de performance énergétique (DPE)

Non soumis au DPE

Indice d'émission de gaz à effet de serre (GES)

Non soumis au DPE

À propos du prix

Détails du prix

2 260 € / mois



Marché de l'immobilier de Bureaux Tours

	Prix bas	Prix moyen	Prix haut	Évolution (1 an)	Évolution (2 ans)
Loyer (€ HT-HC/m ² /an)	92	155	209	-2,8 %	-

Mise à jour janvier 2022. Ces prix sont calculés mensuellement à partir des annonces publiées sur BureauxLocaux dans les zones où le volume de données est représentatif.

bureauxlocaux.com/prix-marche/bureaux/tours

Selon les données du site ci-dessus, le loyer moyen au m² par mois est de 12,92€.



Selon le site « seloger.com », le loyer mensuel moyen est de 14 €/m².

Les annonces immobilières et les tableaux du marché de l'immobilier des locations de bureaux à Tours corroborent les termes de comparaison retenus.

8.2. Analyse et arbitrage du service – Termes de référence et valeur retenue

Pour mémoire, le local à évaluer est un local d'activités assez ancien, situé à proximité du centre-ville, dans un quartier en cours de rénovation. Contrairement à l'annonce immobilière, la rénovation et les aménagements des locaux seront réalisés par le propriétaire. Le bien ne sera donc pas loué brut de béton.

Les valeurs moyenne et médiane des baux commerciaux issues des termes de comparaison sont comprises entre les valeurs moyennes affichées sur les sites internet. Ainsi, la valeur locative des bureaux sont comprises dans une fourchette allant de 12,92 €/m²/mois à 14 €/m²/mois. Le loyer demandé pour la deuxième annonce immobilière est compris dans cette fourchette.

Au vu de l'ancienneté de l'immeuble à louer, de son emplacement dans une impasse, de sa situation géographique au regard du centre-ville, des travaux qui seront réalisés par le propriétaire, il est choisi de retenir la moyenne des termes de comparaison, soit 13,73 €/m²/mois, arrondie à 14 €/m²/mois.

La valeur locative du local situé en rez-de-chaussée de l'immeuble sis 184 boulevard Jean Royer est ainsi estimée à 7 490 €/mois, soit 89 880 €/an arrondis à 90 000 €/an.

9- DÉTERMINATION DE LA VALEUR LOCATIVE – MARGE D'APPRÉCIATION

La valeur locative du local situé au rez-de-chaussée de l'immeuble sis 184 boulevard Jean Royer = est estimée à 89 880€/an (545 m² x 14 €/m²/mois), arrondie à 90 000€/an.

Elle est exprimée hors taxe et hors charges.

Cette valeur n'est pas assortie d'une marge d'appréciation.

La marge d'appréciation reflète le degré de précision de l'évaluation réalisée (plus elle est faible et plus le degré de précision est important). De fait, elle est distincte du pouvoir de négociation du consultant.

Il peut naturellement toujours louer à un prix plus bas.

Par ailleurs, sous réserve de respecter les principes établis par la jurisprudence, les collectivités territoriales, leurs groupements et leurs établissements publics ont la possibilité de s'affranchir de cette valeur par une délibération ou une décision pour prendre à bail à une valeur plus élevée.

10 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 18 mois.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire si l'accord* des parties sur la chose et le prix (article 1583 du Code Civil) n'intervenait pas ou si l'opération n'était pas réalisée dans ce délai.

**pour les collectivités territoriales et leurs groupements, la décision du conseil municipal ou communautaire de permettre l'opération équivaut à la réalisation juridique de celle-ci, dans la mesure où l'accord sur le prix et la chose est créateur de droits, même si sa réalisation effective intervient ultérieurement.*

En revanche, si cet accord intervient durant la durée de validité de l'avis, même en cas de signature de l'acte authentique chez le notaire après celle-ci, il est inutile de demander une prorogation du présent avis.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait également nécessaire si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer au cours de la période de validité du présent avis.

Aucun avis rectificatif ne peut, en effet, être délivré par l'administration pour prendre en compte une modification de ces dernières.

11 - OBSERVATIONS

L'évaluation est réalisée sur la base des éléments communiqués par le consultant et en possession du service à la date du présent avis.

Les inexactitudes ou insuffisances éventuelles des renseignements fournis au pôle d'évaluation domaniale sont susceptibles d'avoir un fort impact sur le montant de l'évaluation réalisée, qui ne peut alors être reproché au service par le consultant.

Il n'est pas tenu compte des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

12 - COMMUNICATION DU PRÉSENT AVIS À DES TIERS ET RESPECT DES RÈGLES DU SECRET PROFESSIONNEL

Les avis du Domaine sont communicables aux tiers dans le respect des règles relatives à l'accès aux documents administratifs (loi du 17 juillet 1978) sous réserve du respect du secret des affaires et des règles régissant la protection des données personnelles.

Certaines des informations fondant la présente évaluation sont couvertes par le secret professionnel.

Ainsi, en cas de demande régulière de communication du présent avis formulée par un tiers ou bien de souhait de votre part de communication de celui-ci auprès du public, il vous appartient d'occulter préalablement les données concernées.

Pour le Directeur et par délégation,



VIGNAUX Anne

Responsable du Pôle d'Evaluation domaniale

BAIL COMMERCIAL

Entre les soussignées :

- **La société "MOUVING"**,
Société Civile Immobilière au capital de 1 000 euros,
dont le siège est à TOURS (37000) 18 rue Lakanal, immatriculée au registre du commerce et des sociétés sous le numéro 829 873 017 RCS TOURS,

Représentée par <>, agissant en qualité de Gérant,

Ci-après désignée "le Bailleur",
de première part,

ET

- **L'Université de TOURS**, établissement Public à caractère Scientifique Culturel et Professionnel dont le siège est à TOURS (37000) 60 rue du Plat d'Étain, identifié au SIREN sous le numéro 193 708 005 représenté par Monsieur Arnaud GIACOMETTI son Président déclarant être habilité aux présentes lequel a donné pouvoir à Monsieur Jérôme DELANOUE (annexe n°8)

Ci-après désigné "le Preneur",
de seconde part,

Il a été préalablement exposé ce qui suit :

La SCI MOUVING est propriétaire pour l'avoir acquis selon acte authentique au rapport de Maître Franck LUSSEAU, notaire à CORMERY, de l'immeuble dont la désignation suit :

Dans un ensemble immobilier situé à TOURS (INDRE-ET-LOIRE) (37000) : 38, 40, 42 et 44 Rue Rabelais — 85 à 105 et 141 rue Giraudeau — 6 Impasse 115 bis rue Giraudeau — 247 boulevard Thiers 2, 4 et 6 rue du Plat d'Étain — 186 à 190 boulevard Thiers.

Figurant ainsi au cadastre .

Section	N°	Lieudit	Surface
ER	390	85 RUE GIRAUDEAU	01 ha 28 a 67 ca

Le(s) lot(s) de copropriété suivant(s) sis au 184 Boulevard Jean Royer :

Lot numéro sept mille trente-huit (7038) :

BATIMENT G, au rez-de-chaussée

UN LOCAL COMMERCIAL portant le numéro 18 avec accès sur le boulevard Thiers Prolongé et la rue Giraudeau

Ce local bénéficie d'une servitude de vue et de passage sur la propriété sise 39 et 41 rue Bois cadastrée section ER n° 557 pour 7a 48ca.

Et les quatre mille deux cent vingt-deux /cent mille quatre cent trente huitièmes (4222/100438 èmes) des parties communes générales.

Tel que le BIEN existe, avec tous droits y attachés, sans aucune exception ni réserve.

Il est ici précisé que le lot de copropriété dont s'agit a désormais fait l'objet d'une division en deux lots numérotés 7038 et 7039 ce dernier d'une superficie loi Carrez de 534,5m² selon certificat ci-après annexé (annexe 1).

Il est également précisé que le boulevard Thiers est désormais dénommé boulevard Jean Royer.

La société « PRENEUR » s'est déclarée intéressée à prendre à bail à titre commercial ledit lot pour y exercer son activité de « activités pour les missions liées à l'enseignement et la recherche » à la condition que les locaux soient aménagés par et aux frais du bailleur selon plan annexés (annexe 2).

La SCI MOUVING en a accepté le principe sous les conditions suspensives ci-après précisées.

Ceci exposé, il a été convenu ce qui suit :

CONVENTION

Par les présentes le Bailleur donne à bail à loyer, conformément aux dispositions des articles L.145-1 et suivants du Code de Commerce, au Preneur qui accepte les biens et droits immobiliers ci-après désignés.

ARTICLE 1. – DESIGNATION DES LIEUX LOUES

Les lieux loués sont situés dans un ensemble immobilier situé à TOURS (INDRE-ET-LOIRE) (37000) : 38, 40, 42 et 44 Rue Rabelais — 85 à 105 et 141 rue Giraudeau — 6 Impasse 115 bis rue Giraudeau — 247 boulevard Thiers 2, 4 et 6 rue du Plat d'Étain — 186 à 190 boulevard Thiers.

Figurant ainsi au cadastre .

Section	N°	Lieudit	Surface
ER	390	85 RUE GIRAUDEAU	01 ha 28 a 67 ca

Le(s) lot(s) de copropriété suivant(s) sis au 184 Boulevard Jean Royer :

Lot numéro sept mille trente-neuf (7039) d'une superficie loi Carrez de 534,5 m².

Tel que le BIEN existe, avec tous droits y attachés, sans aucune exception ni réserve.

Il est précisé que toute différence entre les cotes de la surface indiquée ci-dessus et les dimensions réelles des locaux ne saurait justifier ni réduction, ni augmentation de loyer, les parties déclarant se référer à la consistance des lieux tels qu'ils existent.

Ainsi que lesdits lieux se poursuivent et comportent, dans l'état où ils se trouvent le jour de l'entrée en jouissance et sans pouvoir prétendre à aucune réparation pendant le cours de la location, ni à aucune diminution de loyer pour quelque cause que ce soit, le Preneur déclarant les connaître parfaitement pour les avoir vus et visités avant la signature des présentes.

ARTICLE 2. – DUREE

Le présent bail est conclu pour une durée de dix années entières et consécutives à compter de la mise à disposition par le bailleur au preneur des locaux aménagés conformément à l'article 24.

Cette durée est stipulée ferme, le preneur renonçant au droit de résiliation triennale de l'article L145-4 du code de commerce.

ARTICLE 3. – DESTINATION DES LIEUX LOUES

Les locaux, objet du présent bail, sont exclusivement destinés aux activités du Preneur à savoir « missions liées à l'enseignement et la recherche ».

Cependant, le Preneur peut adjoindre à l'activité prévue au bail des activités connexes ou complémentaires et ce conformément aux dispositions de l'article L.145-47 du Code de Commerce.

A cette fin, il doit faire connaître son intention au Bailleur par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, en indiquant les activités dont l'exercice est envisagé.

Cette formalité vaut mise en demeure du Bailleur de faire connaître dans un délai de deux mois, à peine de déchéance, s'il conteste le caractère connexe ou complémentaire de ces activités.

En cas de contestation, le Tribunal de Grande Instance, saisi par la partie la plus diligente, se prononce en fonction notamment de l'évolution des usages commerciaux.

Lors de la première révision triennale suivant la notification visée à l'alinéa précédent, il peut, par dérogation aux dispositions de l'article L. 145-38, être tenu compte, pour la fixation du loyer, des activités commerciales adjointes, si celles-ci ont entraîné par elles-mêmes une modification de la valeur locative des lieux loués

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 lieux loués.

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

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.

Le Preneur restera garant vis-à-vis du Bailleur de toute action en dommages et intérêts que pourrait provoquer l'exercice de ses activités.

ARTICLE 4. – CHARGES ET CONDITIONS

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

4-1. Etat des lieux

Conformément aux dispositions de l'article L.145-40-1 du Code de Commerce, lors de la prise de possession des locaux, un état des lieux est dressé contradictoirement et amiablement par les parties ou par un tiers mandaté par eux et est annexé aux présentes ou conservé par chacune d'elles.

Si l'état des lieux ne peut être établi dans les conditions ci-avant, il est établi par l'intermédiaire d'un huissier, sur l'initiative de la partie la plus diligente, et les frais seront pris en charge par moitié entre le Bailleur et le Preneur.

A défaut, le Bailleur ne pourra pas se prévaloir de la présomption de l'article 1731 du Code Civil, selon laquelle le Preneur est réputé avoir reçu les lieux en bon état de réparations locatives et doit les restituer comme tels.

4-2. Diagnostics techniques

4.2.1. Amiante

Conformément aux dispositions de l'article R 1334-29-5 du Code de la Santé Publique, est annexée au présent bail la fiche récapitulative du dossier technique amiante relative aux locaux loués et dont le preneur a l'usage. Cette fiche récapitulative est établie conformément aux prescriptions de l'annexe 2 de l'arrêté du 21 décembre 2012 et contient les recommandations générales de sécurité établies selon l'annexe 1 dudit arrêté.

Le preneur déclare avoir pris connaissance des éléments contenus dans cette fiche récapitulative, ainsi que des consignes de sécurité à respecter en cas de présence d'amiante et de gestion des déchets amiantés et s'engage à en aviser toute entreprise mandatée, par ses soins ou par ses proposés ou mandataires, amenée à effectuer des travaux dans les locaux loués.

4.2.2. Diagnostic de performance énergétique : si la durée du bail est supérieure à 4 mois

Conformément aux dispositions des articles L.134-1 et L.134-3-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, le Bailleur remettra au Preneur le Diagnostic de Performance Energétique après réalisation des travaux d'aménagement des locaux objet du présent bail.

4.2.3. Etat des servitudes risques et d'informations sur les sols (ESRIS)

Les locaux, objets des présentes, entrent dans le champ d'application des articles L.125-5 et R.125-23 du Code de l'Environnement relatifs aux risques naturels, technologiques et sismiques.

Un état des servitudes risques et d'informations sur les sols (ESRIS) est annexé aux présentes.

4.2.4. Situation de l'immeuble bâti à l'égard de sinistres antérieurs causés par une catastrophe naturelle ou technologique

Le Bailleur déclare que l'immeuble n'a pas subi de sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles (article L.125-2 du Code des Assurances) ou technologiques (article L.128-2 du Code des Assurances).

4.2.5. Réglementation sur les termites

Le Bailleur déclare que l'immeuble n'est pas touché par la présence de termites et qu'il n'a effectué aucune déclaration à cet effet en Mairie.

En cas de travaux préventifs ou d'éradication des termites ou insectes xylophages, le Bailleur tient copie de l'état parasitaire au Preneur.

L'exécution des travaux d'incinération des bois et matériaux contaminés sera à la charge du Bailleur.

Dans l'hypothèse où l'immeuble doit être démoli en tout ou partie, le bail est anéanti dans l'occurrence de la première hypothèse.

Les travaux de reconstruction sont à la charge du Bailleur, lequel n'est pas tenu d'indemniser ou accorder une réfaction de loyer au Preneur pendant la durée nécessaire aux travaux de remise en état.

4.2.6. Risque de pollution

Le preneur s'engage à veiller scrupuleusement à utiliser les lieux loués et les parties communes de l'immeuble dans le respect des lois et règlements protégeant l'environnement, à faire cesser et enlever toute éventuelle pollution accidentelle de son fait ou de celui de ses préposés, mandataires, clients, fournisseurs ou visiteurs, et à rendre les lieux loués, à son départ, exempt de tout matériau, matériel ou substance présentant un caractère dangereux ou polluant ou susceptible de le devenir.

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

4.2.7. Sols et sites pollués

Conformément à l'article L.125-7 du Code de l'Environnement, le Bailleur, après avoir consulté les bases de données publiques BASOL (base de données sur les sites et sols pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics à titre préventif ou curatif) et BASIAS (inventaire historique des sites industriels et activités de service), informe le Preneur que l'immeuble dont dépendent les locaux loués n'est pas répertorié, à la date de signature du présent bail, sur ces bases de données.

Le Preneur déclare se satisfaire de cette information, en faire son affaire personnelle sans recours contre le Bailleur et reconnaît ainsi que le Bailleur a pleinement rempli son obligation d'information prévue par l'article précité.

4.3. Charges locatives, impôts, taxes, redevances et travaux

Conformément aux dispositions de l'article R145-35 du Code de Commerce, ne peuvent être imputés au locataire :

- 1) Les dépenses relatives aux grosses réparations mentionnées à l'article 606 du code civil ainsi que, le cas échéant, les honoraires liés à la réalisation de ces travaux ;
- 2) Les dépenses relatives aux travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté ou de mettre en conformité avec la réglementation le bien loué ou l'immeuble dans lequel il se trouve, dès lors qu'ils relèvent des grosses réparations mentionnées à l'alinéa précédent ;
- 3) Les impôts, notamment la contribution économique territoriale, taxes et redevances dont le redevable légal est le bailleur ou le propriétaire du local ou de l'immeuble.

Toutefois, le locataire aura à sa charge la taxe foncière et les taxes additionnelles à la taxe foncière ainsi que les impôts, taxes et redevances liés à l'usage du local ou de l'immeuble ou à un service dont le locataire bénéficie directement ou indirectement, ainsi que tous impôts et taxes pouvant se substituer à ces derniers ;

4) Les honoraires du bailleur liés à la gestion des loyers du local ou de l'immeuble faisant l'objet du bail ;

5) Dans un ensemble immobilier, les charges, impôts, taxes, redevances et le coût des travaux relatifs à des locaux vacants ou imputables à d'autres locataires.

La répartition entre les locataires des charges, des impôts, taxes et redevances et du coût des travaux relatifs à l'ensemble immobilier peut être conventionnellement pondérée.

Ces pondérations sont portées à la connaissance des locataires.

Ne sont pas comprises dans les dépenses mentionnées aux 1) et 2) celles se rapportant à des travaux d'embellissement dont le montant excède le coût du remplacement à l'identique.

4.4. Entretien - Réparations

Le Preneur tiendra les lieux loués de façon constante en parfait état de réparations locatives et de menu entretien au sens de l'article 1754 du Code civil, le Bailleur s'obligeant de son côté à exécuter et prendre en charge les dépenses limitativement visées au point 4.3. ci-avant.

Cependant, si les réparations dont a la charge le Bailleur sont rendues nécessaires par la faute ou la négligence du Preneur, elles seront exécutées du consentement et sous l'autorité du Bailleur, et le Preneur en supportera la charge financière par remboursement des frais engagés par le Bailleur.

Tous travaux liés à la mise en conformité des lieux seront effectués à la charge du Preneur, après accord express et préalable du Bailleur sauf pour les travaux qui toucheraient à la structure-même des locaux et/ou de l'immeuble.

Quant aux réparations autres que celles énumérées aux articles 606 et 1754 du Code civil, elles seront faites du consentement et sous l'autorité du Bailleur, mais le Preneur en supportera la charge financière.

Si de telles réparations deviennent nécessaires au cours du bail, le Preneur sera tenu d'en informer le Bailleur.

Il en est ainsi notamment des nouvelles dispositions concernant les établissements existants recevant du public, les obligeant à s'adapter et améliorer leur accessibilité par une remise aux normes, décrites avec précision dans les articles 41, 42, 43, 72 et 73 de la loi n°2005-102 du 11 février 2005 et le décret 2006-555 du 17 mai 2006.

Le champ d'application de l'aménagement pour l'accessibilité des locaux concernent, savoir :

- les aménagements extérieurs : parking, allées et bordures, passage, sols dénivelés, ascenseurs, bordures des allées avec reconnaissance tactile, largeur des portes et accès...
- les aménagements intérieurs : escaliers, sols, guichet ou comptoir d'accueil, mobilier, sièges ergonomiques, alarme sonore...

Le Preneur déclare avoir parfaitement connaissance de ces nouvelles normes d'accessibilité résultant de la loi précitée et accepte, le cas échéant, de prendre à sa charge tant les aménagements intérieurs que les aménagements extérieurs qui seraient obligatoires.

Le Preneur prendra en charge également l'entretien et les réparations ou remplacement des clôtures et portails ainsi que des aires de stationnement et de circulation des véhicules.

4.5. Travaux effectués par le Bailleur

Le Preneur devra souffrir et laisser faire les 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 desdits travaux excéderait vingt-et-un 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 tous 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 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.

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

4.6. 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 lieux loués, 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 de ce sinistre et du retard apporté à sa déclaration aux assureurs.

4.7. Etat des travaux réalisés ou à réaliser

Conformément aux dispositions de l'article L 145-40-2 alinéa 2 du Code de Commerce sont annexés au présent bail :

- 1° L'état prévisionnel des travaux que le Bailleur envisage de réaliser dans les trois années à venir, assorti d'un budget prévisionnel ;
- 2° L'état récapitulatif des travaux que le Bailleur a réalisés dans les trois années précédentes, précisant leur coût.

Ces états devront être communiqués par le Bailleur au Preneur dans le délai de deux mois à compter de chaque échéance triennale.

4.8. Inventaire des charges, impôts, taxes et redevances

Conformément aux dispositions de l'article L145-40-2, alinéa 1 du Code de Commerce, un inventaire précis et limitatif des catégories de charges, impôts, taxes et redevances liés à ce bail, comportant l'indication de leur répartition entre le Bailleur et le Preneur, est ci-après annexé.

Cet inventaire donnera lieu à un état récapitulatif annuel qui inclut la liquidation et la régularisation des comptes de charges et qui sera communiqué au Preneur au plus tard le 30 septembre de l'année suivant celle au titre de laquelle il est établi ou pour les immeubles en copropriété dans le délai de 3 mois à compter de la reddition des charges de copropriété sur l'exercice annuel.

4.9. Améliorations

Le Preneur supportera la charge de toutes les transformations ou améliorations nécessitées par l'exercice de son activité, en cours de bail.

Il ne pourra toutefois faire dans les lieux loués sans l'autorisation expresse et par écrit du Bailleur aucune démolition, aucun percement de mur ou de cloison, aucun changement de distribution, ni aucune surélévation ; ces travaux, s'ils sont autorisés, auront lieu sous la surveillance de l'architecte du Bailleur dont les honoraires seront à la charge du Preneur.

Les travaux de transformation ou d'amélioration qui seront faits par le Preneur, avec ou sans l'autorisation du Bailleur, ne donneront pas lieu de la part du Bailleur à une quelconque indemnisation au profit du Preneur, le Bailleur se réservant la faculté d'exiger la remise en état des lieux, aux frais du Preneur.

En toute hypothèse, le Preneur ne pourra, en fin de jouissance, reprendre aucun élément ou matériel qu'il aura incorporé aux biens loués à l'occasion d'une amélioration ou d'un embellissement, ces éléments matériels restant la propriété du Bailleur sans indemnités.

4.10. Constructions

Le Preneur ne pourra édifier sur les lieux loués 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.

4.11. Occupation - Jouissance

Le Preneur devra jouir des biens loués en bon père de famille suivant leur usage et destination prévus ci-dessus et ce conformément aux dispositions des articles 1728 et 1729 du Code Civil.

Il veillera à ne rien faire ni laisser faire qui puisse apporter aucun 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 lieux loués 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 biens loués et qui rendraient nécessaires des travaux incombant 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 lieux loués, sauf accord express du Bailleur.

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 vol, cambriolage, d'actes délictueux qui pourraient être commis dans les lieux loués 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, et acquittera directement ses consommations ainsi que les frais supplémentaires qui pourront en découler auprès des compagnies concessionnaires.

Il devra tenir les lieux loués 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'entière exécution des charges et conditions du présent 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.

4.12. Abus de jouissance - Tolérances

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 présent bail, alors même que cet abus n'aurait été que provisoire et de courte durée.

Toutes modifications des présentes ne pourront résulter que d'avenants établis par actes sous signature privée.

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.

4.13. Renonciation à recours contre le Bailleur

Le Preneur renonce à tout recours et à toute réclamation contre le Bailleur, 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 lieux loués ou l'immeuble, - sur les aires de stationnement- toute partie commune de l'immeuble, le Bailleur n'assumant aucune obligation de surveillance;
- en cas de troubles apportés à la jouissance des lieux loués 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 - ou le syndic de copropriété ;
- au cas où les locaux se révéleraient impropres à l'exercice des activités du Preneur.

Le Preneur renonce également à réclamer au Bailleur, son mandataire -et au syndicat des copropriétaires- 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 5. – MAINTIEN DE L'EXPLOITATION

Le Preneur maintiendra les locaux loués 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 6. – SOUS - LOCATION - CESSION

6.1. Sous-location

La sous-location partielle ou totale des lieux loués est strictement interdite. En conséquence, le Preneur ne pourra en aucun cas consentir un quelconque droit d'occupation au profit d'un tiers, même à titre gratuit, sur tout ou partie des biens loués.

6.2. Cession

Le Preneur ne pourra céder son droit au présent bail sans autorisation expresse et par écrit du Bailleur sauf à un acquéreur de l'intégralité de son fonds de commerce.

En cas de cession, le Preneur restera garant et répondant solidaire du cessionnaire pour le paiement de toute somme et l'exécution des charges et conditions du bail.

La durée pendant laquelle le Preneur demeure garant et répond solidairement de son cessionnaire pour le paiement des loyers et l'exécution des conditions du présent bail, laquelle obligation de garantie s'étend à tous cessionnaires successifs, occupant ou non les locaux loués, est limitée à une année à compter de la cession du bail.

Le Bailleur devra informer le Cédant de tout défaut de paiement du cessionnaire dans un délai d'un mois à compter de la date à laquelle les sommes auraient dû être acquittées.

Toute cession devra s'effectuer par acte authentique ou sous signatures privées, le Bailleur dûment appelé par lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée au moins 15 jours à l'avance.

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

Toutefois, en cas de cession de son fonds de commerce, le Preneur devra notifier au Bailleur les clauses et conditions de la cession projetée dans les trente (30) jours suivant la signature d'un avant-contrat et à défaut soixante (60) jours avant la date de réalisation de la cession.

Le Bailleur disposera d'un délai de trente (30) jours pour notifier son intention de se substituer à l'acquéreur dans les mêmes conditions et selon les modalités prévues. Ces notifications seront valablement effectuées par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Si le Bailleur n'indique pas sa volonté de se substituer à l'acquéreur dans le délai imparti ou s'il notifie sa renonciation à son droit de substitution, il devra néanmoins être appelé à l'acte par l'envoi d'une convocation adressée au moins quinze (15) jours à l'avance, indiquant les lieu, jour et heure prévus pour la signature de l'acte portant cession.

ARTICLE 7. - CONTRIBUTIONS ET CHARGES DIVERSES

Le Preneur paiera les contributions personnelles, mobilières, la Contribution Economique Territoriale, toute contribution locative et autres de toute nature le concernant personnellement ou relatives à son activité, auxquelles les locataires sont ou pourront être assujettis et devra justifier de leur acquit à toute réquisition du Bailleur et huit jours au moins avant le départ en fin de bail.

Le Preneur supportera les charges entraînées par les services et les éléments d'équipement de l'immeuble.

Le Preneur remboursera en outre au Bailleur toutes contributions, taxes et redevance afférentes aux locaux loués, liées à leur usage ou à un service dont le Preneur bénéficie directement ou indirectement, alors même que le Bailleur en est le redevable légal, et notamment, si elles sont dues, la taxe sur les bureaux, sur les locaux commerciaux, sur les locaux de stockage et sur les surfaces de stationnement, la taxe foncière, la taxe de balayage, la taxe de déversement à l'égout, la taxe sur les déchets, la taxe d'enlèvement des ordures ménagères et les frais de rôle afférents auxdites taxes, ainsi que tout impôt, contribution, taxe ou redevance qui pourrait être créé ultérieurement, de telle sorte que le loyer perçu soit net desdites charges fiscales, à l'exception des impôts, contributions, taxes et redevances qui ne peuvent être imputés au Preneur conformément aux dispositions de l'article R.145-35 du Code de Commerce.

ARTICLE 8. - ASSURANCES

Les lieux loués devront être assurés auprès de compagnies d'assurances notoirement solvables, des manières respectives suivantes :

8.1. Assurances souscrites par le Bailleur

Le Bailleur déclare avoir souscrit des assurances pour garantir l'immeuble, notamment contre les risques d'incendie en valeur à neuf et autres risques divers tels que la foudre, les explosions, les dommages électriques, les tempêtes, les dégâts des eaux et le bris de glace, les attentats, les catastrophes naturelles, la responsabilité civile du propriétaire-bailleur, les recours des voisins et des tiers, les honoraires d'expert, les aménagements spécifiques qu'il réalise lui-même dans l'immeuble, la renonciation à recours contre le Preneur et ses assureurs en cas de sinistre couvert par les garanties contractées par le Preneur, ainsi que toutes autres assurances qui pourraient s'imposer au Bailleur.

8.2. Assurances souscrites par le Preneur

Le Preneur devra souscrire des assurances pour garantir ses biens propres, mobiliers, matériels, marchandises et tous aménagements réalisés par lui, et ce, contre les risques d'incendie en valeur à neuf et autres risques divers tels que la foudre, les explosions, les dommages électriques, les tempêtes, les dégâts des eaux et le bris de glace des locaux loués, la responsabilité civile exploitation, les risques locatifs et professionnels, le vol, les recours des voisins et des tiers, la renonciation à recours contre le Bailleur, ainsi que toutes autres assurances qui pourraient s'imposer au Preneur ou qu'il jugerait utile telle qu'une garantie contre ses pertes d'exploitation.

Il est rappelé 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 souscrites par le Preneur devront prendre effet à compter de la date du début du présent bail telle que prévue à l'article 24 ci-après. Le Preneur sera tenu d'acquitter ses primes d'assurance aux dates d'échéance exacte et de justifier de la validité des contrats souscrits et du quittance des primes auprès du Bailleur, chaque année.

Si les activités exercées par le Preneur venaient à entraîner pour le Bailleur des surprimes d'assurances, le Preneur sera tenu tout à la fois du montant de la surprime payée et de souscrire des garanties complémentaires contre toute réclamation des tiers.

Le Preneur s'engage à respecter les réglementations en vigueur concernant les moyens de protection contre l'incendie et la sécurité des personnes. En cas de sinistre, si une règle proportionnelle est appliquée à l'indemnité allouée au Bailleur du fait de l'inobservation par le Preneur des prescriptions en matière de protection contre l'incendie et la sécurité des personnes, ce dernier sera tenu d'indemniser le Bailleur à concurrence du montant résultant de l'application de la règle proportionnelle du fait de cette et/ou ces inobservations.

ARTICLE 9. - VISITE DES LIEUX

Le Preneur devra laisser le Bailleur, son architecte, tous entrepreneurs et ouvriers pénétrer dans les lieux loués pour constater leur état, en présence du Preneur durant les jours et aux heures d'ouverture du Preneur et à tout moment en cas d'urgence.

Il devra laisser visiter les lieux par le Bailleur ou d'éventuels locataires en fin de bail ou en cas de résiliation, pendant une période de six mois précédant la date prévue pour son départ aux mêmes horaires ; il devra souffrir l'apposition d'écriteaux ou d'affiches aux emplacements convenant au Bailleur pendant la même période.

ARTICLE 10. DROIT DE PREFERENCE DU PRENEUR EN CAS DE VENTE DES LOCAUX

Conformément aux dispositions de l'article L 145-46-1 du Code de Commerce en cas de projet de vente du local par Le Bailleur, celui-ci devra en informer le Preneur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par remise en main propre contre récépissé ou émargement, en précisant, à peine de nullité, les prix et les conditions de la vente envisagée. Cette notification vaut offre de vente au profit du Preneur. Le Preneur disposera d'un délai d'un mois à compter de la réception de cette offre pour se prononcer. S'il accepte, il devra réaliser la vente dans un délai de deux mois à compter de l'envoi de sa réponse au Bailleur (ou de quatre mois s'il a recours à un prêt).

ARTICLE 11. - DESTRUCTION TOTALE OU PARTIELLE DES LOCAUX

Si les locaux viennent à être détruits en totalité, pour quelque cause que ce soit, le présent bail sera résilié de plein droit sans indemnité.

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

1^{er} cas : *Le Locataire 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 90 jours aux dires de l'architecte du Bailleur.*

Le Preneur et le Bailleur pourront résilier le présent bail sans indemnité de part ni d'autre et ce dans les 30 jours de la notification de l'avis de l'architecte du Bailleur.

L'avis de l'architecte devra être adressé par le Bailleur au Locataire, 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 présent bail, il serait procédé comme dans le deuxième cas ci-dessous.

2^{ème} 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 90 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 12. - 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, le présent 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 13. - RESTITUTION DES LIEUX

Le Preneur devra, lors de son départ, et préalablement à tout enlèvement des mobiliers et des marchandises, justifier par présentation des acquits, du paiement des contributions, impositions et taxes à sa charge, tant pour les années écoulées, que pour l'année en cours, dont le Bailleur pourrait être tenu pour responsable envers le créancier.

Il devra rendre en bon état les lieux loués et acquitter, outre le montant des loyers, charges, taxes et accessoires exigibles, le montant des réparations qui pourraient être dues par lui.

A cet effet, au plus tard le jour de l'expiration de la location, 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 sera à comparer à l'état des lieux d'entrée et qui comportera le relevé des réparations à effectuer, incombant 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.

Si l'état des lieux ne peut être établi dans les conditions ci-avant, il est établi par l'intermédiaire d'un huissier sur l'initiative de la partie la plus diligente et les frais seront pris en charge par moitié entre le Bailleur et le Preneur.

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 ainsi même si le Preneur se refusait à signer l'état des lieux.

ARTICLE 14. - LOYERS

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer principal annuel de QUATRE VINGT DIX MILLE EUROS (90 000 €) payable trimestriellement et d'avance en quatre termes égaux le 1^{er} janvier, 1^{er} avril, 1^{er} juillet et 1^{er} octobre.

Le Preneur devra en sus du loyer et en même temps que celui-ci s'acquitter des charges incluant le remboursement de la taxe foncière par provision de 800 euros par mois.

Les paiements auront lieu par virement bancaire.

ARTICLE 15. - REVISION DU LOYER

Le loyer pourra être révisé tous les trois ans en fonction de la valeur locative des locaux loués, mais sans pouvoir excéder la variation de l'indice national des loyers commerciaux publié par l'INSEE, dans les conditions et selon les réserves prévues par les articles L.145-37, L.145-38 et L.145-39 du Code de Commerce.

ARTICLE 16. - INDEXATION CONVENTIONNELLE DU LOYER

Le loyer afférent aux locaux ci-dessus désignés sera susceptible de varier proportionnellement à l'indice national des loyers des activités tertiaires (ILAT) publié par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques (INSEE).

Il est précisé que la présente clause constitue une indexation conventionnelle et ne se confond pas avec la révision triennale prévue par les articles L.145-37, L.145-38 et L.145-39 du Code de Commerce.

En conséquence, les parties restent fondées à voir réviser le loyer de base en application de ces dispositions légales.

Le rajustement du loyer se fera en vertu de la présente clause tous les ans à compter de la date de départ du bail, le loyer devant varier du même pourcentage que l'indice choisi.

L'indexation jouera de plein droit, sans qu'il soit besoin d'une notification préalable.

Le fait pour le Bailleur de ne pas avoir immédiatement ajusté le loyer ne pourra entraîner une quelconque déchéance de son droit à réclamer l'application ultérieure du jeu de la clause avec effet rétroactif.

L'indice de base retenu comme correspondant à la fixation du loyer initial stipulé ci-dessus est, de l'accord des parties, le dernier indice publié à la date de prise d'effet du présent bail.

Pour chaque rajustement à intervenir, cet indice sera comparé à celui du trimestre de l'année suivante, lequel servira lui-même de base de comparaison pour le réajustement suivant et ainsi de suite.

Si au cours du bail ou de l'occupation des locaux, la publication de cet indice devait cesser, il lui sera substitué l'indice de remplacement ou à défaut, l'indice le plus proche parmi ceux existant alors.

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 17. - TAXES

La SCI MOUVING n'est pas assujettie à la TVA.

Si dans l'avenir elle le devenait le loyer serait majoré du montant de cette taxe au taux en vigueur.

ARTICLE 18. - DEPOT DE GARANTIE

Pour garantir l'exécution des obligations incombant au Preneur, celui-ci devra verser à première demande du Bailleur une somme de VINGT DEUX MILLE CINQ CENTS euros (22 500€) correspondant à un terme du loyer annuel.

Cette somme sera remise au Bailleur à titre de nantissement et ne sera productive d'aucun intérêt.

Elle restera aux mains du Bailleur jusqu'à l'expiration du bail en garantie du règlement de toutes sommes que le Preneur pourrait devoir au Bailleur à sa sortie, étant précisé que le dernier terme de loyer ne sera pas imputable sur le dépôt.

Dans le cas de résiliation du présent bail par suite d'inexécution d'une des conditions ou pour une cause quelconque imputable au Preneur, le dépôt de garantie restera acquis au Bailleur à titre de premiers dommages-intérêts, sans préjudice de tous autres.

Il est expressément convenu qu'en cas de variation du loyer en vertu de la clause ci-dessus stipulée ou de toute autre révision légale, cette somme devra être diminuée ou augmentée dans la même proportion pour être mise en harmonie avec le nouveau loyer.

En conséquence, en cas d'augmentation, le Preneur versera lors du premier terme augmenté la somme nécessaire pour compléter ce dépôt de garantie et en cas de diminution, la différence viendra en diminution sur le prochain terme de loyer.

Le montant de ce dépôt de garantie sera versé au bailleur à première demande de celui-ci et sur justification de ce que les conditions suspensives prévues à l'article <> seront remplies.

ARTICLE 19. - CLAUSE PENALE

Dans le cas de résiliation du bail par suite d'inexécution d'une des conditions ou pour une cause quelconque imputable au Preneur, le dépôt de garantie restera acquis au Bailleur à titre d'indemnité de résiliation, sans préjudice du paiement des sommes dues au titre des présentes (loyers, charges, taxes, entretien et réparations...) et de tous autres droits et actions en dommages et intérêts.

ARTICLE 20. – RESILIATION – CLAUSE RESOLUTOIRE

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

Cependant, dans le cas où une clause du présent bail serait ou deviendrait nulle, annulable, ou non exécutoire, la validité des autres clauses du bail dans son entier, ne serait pas remise en cause.

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 Preneur s'engagera à ce sujet, pour les cas où, d'une part, à l'occasion de la cession de son fonds de commerce, il inscrirait son privilège de Vendeur sur le fonds, d'autre part, il nantirait conventionnellement son fonds, à insérer dans la convention la clause suivante :

Le Créancier convient expressément que le Bailleur des locaux satisfait aux exigences de l'article L 143-2 du Code de commerce, par la notification faite par acte extrajudiciaire à son domicile de la copie du commandement adressé au Preneur reproduisant les termes : « A défaut d'exécution parfaite par le Preneur de l'une quelconque de ses obligations issues du présent contrat, le contrat est résilié de plein droit un mois après l'émission d'un commandement d'exécuter resté infructueux ou à son gré de la copie de l'assignation tendant à faire constater le jeu de plein droit de la clause résolutoire, sans qu'il soit besoin d'autre formalité ».

L'expulsion du Preneur et de tout occupant de son chef, sera, dans ce cas, obtenue par ordonnance de référé rendue par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance, immédiatement exécutoire par provision, nonobstant appel.

ARTICLE 21. - INDEMNITE D'OCCUPATION

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 égale à 120 % du dernier loyer journalier en vigueur, augmentée, le cas échéant, de la taxe à la valeur ajoutée sans préjudice des dommages-intérêts.

Dans ce cas, le montant du dépôt de garantie versé, resterait acquis au Bailleur à titre d'indemnité forfaitaire, sans préjudice du droit du Bailleur à tous dommages-intérêts.

Si le Preneur est une personne physique, en cas de décès du Preneur, il y aura solidarité et indivisibilité entre ses héritiers et/ou ayants-droits pour le paiement des loyers et l'exécution des conditions du bail.

ARTICLE 22. - ENREGISTREMENT

Les parties, d'un commun accord, ne requièrent pas l'enregistrement des présentes.

ARTICLE 23. - CONDITIONS SUSPENSIVES

Le présent bail est conclu sous les conditions suspensives ci-après :

- 1) absence d'opposition à la déclaration préalable de travaux qui sera déposée par le bailleur
- 2) obtention par le bailleur d'un prêt bancaire destiné à financer des travaux d'aménagement des locaux objet du présent bail d'un montant de 700 000 € au taux d'intérêt maximum de 3% par an sur 15 ans.

Si les conditions suspensives ci-dessus n'étaient pas remplies au plus tard le <> le présent contrat serait caduc et chacune des parties déliée de ses engagements sans indemnité de part ni d'autre.

ARTICLE 24. - MISE A DISPOSITION

Ainsi qu'indiqué à l'article 2 le bail prendra effet à la date d'achèvement des travaux d'aménagement des locaux constaté contradictoirement entre le bailleur et le preneur.

Cette mise à disposition devra intervenir dans les 8 mois suivants la date de réalisation des conditions suspensives prévues à l'article 23.

ARTICLE 25. - FRAIS - DROITS - HONORAIRES

Les frais, droits et honoraires des présentes ainsi que ceux qui en seront la suite ou la conséquence, y compris les frais et honoraires que le Bailleur engagerait pour sauvegarder ses intérêts en cas de défaillance ou de défaut d'exécution du Preneur, seront à la charge exclusive du Preneur qui s'oblige à les rembourser au Bailleur à concurrence de la somme de deux mille cent soixante euros TTC (2 160 € TTC) et sur justificatif de leur paiement par le bailleur.

ARTICLE 26. - ELECTION DE DOMICILE

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

- Le Bailleur : en son siège social ;
- Le Preneur : en son siège social.

ARTICLE 27. ANNEXES

- Annexe 1 : Plan des locaux dans leur futur état ;
- Annexe 2 : Etat des servitudes Risques et d'informations sur les sols (ESRIS) ;
- Annexe 3 : Fiche récapitulative du dossier technique amiante ;
- Annexe 4 : Diagnostic de performance énergétique ;
- Annexe 5 : Inventaire de répartition des charges, impôts, taxes et redevances ;
- Annexe 6 : Un état prévisionnel des travaux envisagés par le Bailleur ;
- Annexe 7 : Un état récapitulatif des travaux réalisés par le Bailleur dans les trois années précédentes et précisant leur coût ;
- Annexe 8 : Pouvoir.

Fait en trois exemplaires

A

Le

Le Bailleur

Le Preneur