



Direction Juridique
Service Droit et Gestion Domaniale
VE/

IMMEUBLE SIS A REIMS 2, RUE TRONSSON DUCOUDRAY

BAIL COMMERCIAL AU PROFIT DE

L'an deux mil dix-sept, le

ENTRE LES SOUSSIGNES :

- 1) La Ville de Reims représentée par Madame Nathalie MIRAVETE, Adjointe au Maire, agissant en cette qualité au nom et pour le compte de ladite Ville en vertu d'une délibération du Conseil Municipal du 17 avril 2014, reçue en sous-préfecture le 22 avril 2014 et d'un arrêté n° 2014-19 du 22 avril 2014, reçu en sous-préfecture le 23 avril 2014,

Ci-après dénommée « la Ville »,

D'une part,

- 2) La société **X**

Ci-après dénommée « le preneur »,

D'autre part,

IL EST CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIT :

La Ville de Reims donne à bail commercial conformément aux dispositions des articles L145-1 et suivants du code de commerce à la société **X** les locaux ci-après désignés :

Article 1^{er} : DESIGNATION

La Ville de Reims donne par les présentes au preneur qui accepte un local sis à Reims 2, rue Tronsson Ducoudray à l'angle de la place Myron Herrick dans l'ensemble immobilier dit de « l'Opéra de Reims » consistant en :

- Une cave à laquelle on accède par un local de stockage situé à l'arrière du local commercial rue Tronsson Ducoudray
- Au rez-de-chaussée un local commercial classé ERP doté d'eau, de gaz et d'électricité, comprenant :
 - o Espace de 71,60 m²
 - o Sanitaires
 - o 2 entrées dont une PMR
- Au 1^{er} étage :
 - o 1 espace de 47,50m²
 - o 1 bureau de 10,30 m²
 - o Sanitaire
 - o Local de rangement
- Au 2^{ème} étage :
 - o Un appartement vétuste à réhabiliter

Ainsi que le tout existe et comporte, sans aucune exception ni réserve, le preneur déclarant bien connaître les lieux pour les avoir vus et visités en vue du présent acte.

Le local mis à disposition fait partie intégrante du groupement d'établissement avec l'Opéra de Reims.

Dès lors, il convient pour toute intervention sur les installations techniques, notamment la centrale incendie, de prendre l'attache du Responsable Unique d'Etablissement. En effet existe un report d'alarme incendie situé au rez-de-chaussée et raccordé sur le Système de Sécurité Incendie (SSI) de l'Opéra de Reims.

Article 2 : DUREE

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de neuf années entières et consécutives qui commencent à courir le **X** pour se terminer le **X**.

Toutefois, le preneur aura la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale.

La Ville jouira de la même faculté, si elle entend invoquer les dispositions des articles L145-18, L145-21 et L145-24 du Code de commerce, afin de construire, de reconstruire l'immeuble existant, de le surélever ou d'exécuter des travaux prescrits ou autorisés dans le cadre d'une opération de restauration immobilière.

Dans l'un et l'autre cas, conformément à l'article L145-9 du Code de commerce la partie qui voudra mettre fin au bail devra en donner avis par lettre recommandée avec accusé de réception ou par acte extra judiciaire, six mois au moins avant l'expiration de la période triennale en cours ou d'une demande de renouvellement.

A défaut de congé ou de demande de renouvellement, le bail fait par écrit se prolonge tacitement au-delà du terme fixé par le contrat. Au cours de la tacite prolongation, le congé doit être donné six mois à l'avance et pour le dernier jour du trimestre civil par lettre recommandée avec accusé de réception ou par acte extra judiciaire.

Article 3 : LOYER

Article 3.1 Montant du loyer

Le présent bail est consenti moyennant un loyer annuel hors taxe de (30 000€ minimum), que le preneur s'oblige à payer à la Ville par trimestre et d'avance, dès réception d'un avis des sommes à payer.

Le premier paiement aura lieu le **X**.

Le preneur réglera à la Ville, en même temps que le loyer principal, la participation à toutes les taxes, impôts, charges et prestations afférentes aux locaux loués existants ou qui viendraient à être créés, notamment la taxe foncière et les taxes additionnelles à la taxe foncière, dont est redevable la Ville.

Article 3.2 Modalités de paiement et intérêts de retard

Toutes sommes dues par le preneur à la Ville seront payées auprès du Centre des Finances Publiques de Reims Municipale, dès réception d'un avis des sommes à payer.

En cas de non-paiement à échéance du loyer dû par le preneur ou de toute autre somme due en vertu du présent bail et qui n'aurait pas été réglée dans les délais requis, la Ville percevra de plein droit un intérêt de retard de 10% sur les sommes dues.

Tous frais de recouvrement d'honoraires d'huissier, engagés par la Ville seront à la charge exclusive du preneur.

Article 3.3 TVA

La Ville s'engage expressément à opter pour l'assujettissement à la taxe à la valeur ajoutée du loyer ci-dessus fixé, afférent aux locaux loués.

Le preneur s'oblige en conséquence à rembourser à la Ville, en sus du loyer, le montant de la TVA au taux en vigueur, qui figurera sur les avis de sommes à payer qui lui seront adressés.

Article 3.4 Révision annuelle

Le loyer ci-dessus fixé à (30 000€ HT minimum) sera soumis à révision annuelle et sera augmenté de plein droit et sans l'accomplissement d'aucune formalité judiciaire ou extrajudiciaire proportionnellement à la variation de l'indice INSEE des loyers commerciaux.

Sera tenu comme indice de référence initial l'indice **X**

L'indice de comparaison servant au calcul de la révision sera celui du **X**

Le loyer est révisé automatiquement lors de l'échéance prévue au contrat, sans intervention de la Ville et sans que l'augmentation qui en résulte ne puisse être, pour une année, supérieure à 10% du loyer acquitté l'année précédente.

Article 4 Dépôt de garantie

Le preneur versera à la Ville au moment de la signature du présent bail la somme de (7 500€ HT minimum) correspondant à trois mois de loyer pour garantir la bonne exécution des clauses et conditions du présent bail, des réparations locatives et des sommes dues par le preneur, dont la Ville pourra être tenue responsable.

La différence en plus ou en moins sera payée ou restituée après vérification desdites réparations, déménagements, remise des clés et production par le preneur de l'acquit de ses contributions et taxes ou droits quelconques, d'enregistrement notamment.

En aucun cas ce dépôt de garantie ne sera productif d'intérêts au profit du preneur, le loyer ayant été fixé en tenant compte de cette disposition.

A chaque réajustement de loyer, ce dépôt de garantie sera majoré, de façon à toujours correspondre à trois mois de loyer. Il est expressément convenu que le preneur ne pourra compenser ce dépôt de garantie avec le dernier terme du loyer dû.

Article 5 CHARGES ET CONDITIONS

Article 5.1 Charges

Le preneur s'engage à acquitter toutes les charges, impôts, taxes et redevances, de manière que la Ville ne soit jamais inquiétée ni recherchée et qu'en toute hypothèse le loyer ci-dessus fixé soit perçu net de toutes charges locatives quelconques.

Article 5.2 Travaux d'entretien et de réparation

Le preneur fera, à ses frais, pendant le cours du bail, tous travaux d'entretien et de remplacement de toute nature qui seront nécessaires, excepté les dépenses relatives aux grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code civil, et 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 ci-dessus.

Le preneur s'engage à souscrire tous abonnements à l'eau, au gaz, à l'électricité et au téléphone, en payer régulièrement les primes et cotisations à leurs échéances, de façon que la Ville ne soit pas inquiétée à ce sujet. Le preneur ne pourra demander aucune indemnisation en cas d'arrêt des fournitures d'eau, de gaz et d'électricité ou pour tout autre cas de force majeure.

Article 5.3 Conditions générales de jouissance

Le présent bail est consenti et accepté sous les conditions générales suivantes que le preneur s'oblige à exécuter et accomplir, notamment :

- a) D'exploiter personnellement dans les lieux loués, de façon continue, un fonds de commerce de (à préciser).
Il devra obtenir tous les agréments ou autorisations nécessaires à l'exercice de son activité s'il y a lieu.
- b) (**En cas d'exploitation d'un restaurant**) De prendre toutes les dispositions pour l'installation de moyens de ventilation et d'extraction suffisants afin que n'existe aucune nuisance olfactive pouvant perturber les activités de l'Opéra.
De même ces moyens mis en place ne devront engendrer aucune nuisance sonore
- c) Toute exploitation du local faisant l'objet du présent bail, pour un usage qui aurait vocation à recevoir du public, doit faire l'objet d'une demande d'autorisation de travaux à déposer auprès du Service Sécurité Accessibilité de la Ville de Reims et ce conformément :
 - a. Aux articles R123-1 à R123-55 et R152-6 à R152-7 du Code de la Construction et de l'Habitation
 - b. A l'arrêté du Ministre de l'Intérieur en date du 25 juin 1980 modifié, portant approbation des dispositions générales du règlement de sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les Etablissements Recevant du Public.
 - c. Au Décret n°2006-555 du 17 mai 2006, et aux arrêtés du 1^{er} août 2006 et 8 décembre 2014, relatifs aux dispositions applicables pour l'accessibilité aux personnes handicapées dans les Etablissements Recevant du Public.

L'exploitation de l'établissement est conditionnée par l'achèvement des travaux et la vérification de la conformité aux règles de sécurité incendie et d'accessibilité.

- d) De tenir constamment garnis les lieux loués de meubles meublant, objets mobiliers, marchandises et matériel, en qualité en valeur suffisantes pour répondre en tout temps du paiement des loyers et de l'exécution de toutes les conditions du présent bail.
- e) De ne rien faire qui puisse nuire à la tranquillité ou à la jouissance paisible des autres occupants ou des voisins de l'immeuble, tant en raison de son activité qu'à l'occasion des livraisons ou des allées et venues du personnel employé.

- f) De ne pouvoir installer : stores extérieurs, tentes, marquises, auvents ou dispositifs analogue sans une autorisation écrite et préalable de la Ville, à charge de veiller à leur solidité et de les entretenir en bon état : la responsabilité du preneur sera engagée, à l'exclusion de celle de la Ville, du fait de la mise en place, de l'existence et du fonctionnement desdites installations.
- g) De ne pouvoir établir ni faire établir aucun étalage extérieur qui soit en contradiction avec les autorisations administratives ni salir et dégrader l'environnement.
Toutefois, le preneur jouira du droit d'enseigne sur les surfaces qui seront délimitées en accord avec la Ville. Une enseigne lumineuse ne pourra être utilisée qu'après approbation expresse de la Ville et sous réserve des autorisations administratives ad hoc.
Le preneur sera seul responsable des accidents occasionnés par les enseignes placées par lui. Il devra s'assurer à ce titre et en justifier à la Ville.
- h) De laisser, lors de l'abandon des lieux, à quelque époque et pour quelque cause que ce soit, toutes installations, améliorations, augmentations et embellissements, sans indemnité et en bon état, à moins que la Ville ne réclame le rétablissement de tout ou partie des lieux dans leur état primitif. Les travaux de rétablissement, s'ils doivent avoir lieu, seront effectués sous le contrôle des services compétents de la Ville, aux frais du preneur.

Article 6 DROIT DE LA VILLE

Le preneur s'engage à respecter les droits de la Ville, notamment :

- a) Laisser la Ville, ou toute personne qu'elle déléguera, pénétrer dans les lieux loués, toutes les fois que bon lui semblera, pour juger de leur état et aussi pour assurer l'entretien périodique de toutes les installations.
- b) La laisser faire exécuter dans les lieux loués, aux frais du preneur, tous travaux de réparation mis à la charge de ce dernier et qui s'avèreraient nécessaires, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité ou diminution de loyer, quelle que soit la durée des travaux.
- c) Ne pouvoir invoquer la responsabilité de la Ville en cas de vol, cambriolage ou tout autre acte délictueux commis par un tiers dans les lieux loués et leurs dépendances.

Article 7 ASSURANCES

Article 7.1 Couverture des risques

- a) En sa qualité de propriétaire la Ville assure le bâtiment loué au titre de son contrat « Dommages aux biens ». Elle se réserve le droit d'être son propre assureur.

- b) Le preneur devra assurer et tenir constamment assurés pendant toute la durée du bail ses risques locatifs, ses mobiliers, vitrines, aménagements et installations contre les risques d'incendie, explosions, dégâts des eaux et le recours des voisins et des tiers, acte de malveillance, terrorisme, sabotage, émeutes et mouvements populaires.
- c) Le preneur devra également assurer à ses frais, en sa qualité de locataire occupant, sa responsabilité civile pour tous les dommages corporels ou matériels pouvant être causés à des tiers, soit du fait de l'occupation des locaux, soit du fait de ses préposés soit du fait de l'usage des aménagements et installations.

Il fera son affaire personnelle de tous dommages causés aux aménagements qu'il effectuera dans les locaux loués ainsi que ceux causés au mobilier, matériel, marchandises et tous objets lui appartenant ou dont il serait détenteur à quelque titre que ce soit, en renonçant à tous recours contre la Ville.

Il devra justifier de l'ensemble de ces contrats dans le mois de son entrée en jouissance.

Article 7.2 Sinistres reconstruction

Le preneur devra déclarer immédiatement à l'assureur d'une part, à la Ville d'autre part, tout sinistre, quelle qu'en soit l'importance même s'il n'en résulte aucun dégât apparent.

Dans le cas où, à la suite d'un incendie, d'une explosion quelle qu'en soit l'origine, d'un sinistre quelconque, les locaux donnés à bail viendraient à être détruits, partiellement ou en totalité, ou rendus inutilisables, le présent bail, par dérogation aux dispositions de l'article 1722 du Code civil, ne serait pas résilié et continuerait à produire tous ses effets. En conséquence, la Ville s'engage à procéder à la reconstruction à neuf du bâtiment et à affecter à cette fin la totalité de l'indemnité qui lui serait versée par l'assureur.

La Ville devra effectuer cette reconstruction en surface développée équivalente, dans le respect des règlements d'urbanisme en vigueur, à l'aide de matériaux de qualité équivalente.

Pendant toute la durée de la reconstruction des locaux totalement ou partiellement détruits, le preneur acquittera régulièrement le montant de son loyer, en principal et accessoires s'il en existe. A cet effet, il devra justifier de la souscription d'une police d'assurance à une compagnie notoirement solvable garantissant cette éventualité et déléguer au profit de la Ville le versement du montant des loyers jusqu'à réintégration dans les lieux.

Pour le cas où, dans un délai d'un an, la reconstruction à l'équivalent s'avérerait impossible en raison de causes étrangères à la Ville, et même dans le cas où elle ne le serait que partiellement, le présent contrat de bail se trouvera résilié sans indemnité pour le preneur, l'entier bénéfice des indemnités d'assurances immobilières restant acquis à la Ville.

Article 8 CESSION

Article 8.1 Conditions générales

Le preneur ne pourra céder, sous quelque forme que ce soit, ses droits au présent bail sans le consentement préalable et exprès par écrit de la Ville, si ce n'est à son successeur dans le même commerce et tout en restant garant et répondant solidaire de son cessionnaire, tant pour le paiement des loyers que pour l'exécution des conditions du bail.

Aucune cession ne sera autorisée si le preneur doit une quelconque indemnité à la Ville.

Un original enregistré ou une grosse de la cession du bail devra être remis à la Ville, sans frais, dans le mois de la cession à peine de nullité de ladite cession.

Il y aura solidarité et indivisibilité entre tous les preneurs successifs pendant trois ans à compter de la cession. Conformément à l'article L145-16-1 du Code de commerce, la Ville informera le cédant de tout défaut de paiement du locataire, dans le délai d'un mois à compter de la date à laquelle la somme aurait dû être acquittée par celui-ci.

Article 8.2 Fusion ou scission de sociétés

En cas de fusion ou de scission de sociétés, la société issue de la fusion ou la société désignée par le contrat de scission ou, à défaut, les sociétés issues de la scission, sont substituées à celle au profit de laquelle le présent contrat était consenti dans tous les droits et obligations découlant de ce contrat.

Il en est de même en cas de transmission universelle de patrimoine d'une société réalisée dans les conditions prévues à l'article 1844-5 du Code civil, ou en cas d'apport d'une partie de l'actif d'une société réalisé dans les conditions prévues aux articles L236-6-1, L236-22 et L236-24 du Code de commerce.

Article 9 SOUS-LOCATION

Toute sous-location totale ou partielle, ou plus généralement toute mise à disposition des lieux au profit d'un tiers, de quelque manière et sous quelque forme que ce soit, même à titre gratuit et précaire sont interdites, sauf accord express du bailleur.

Article 10 CLAUSE RESOLUTOIRE

A défaut de paiement à son échéance d'un seul terme de loyer, y compris de l'indexation, d'indemnité d'occupation, taxes, impôts ou d'une manière générale de toute somme d'argent due au titre du présent bail ou en cas d'inobservation de l'une quelconque des clauses du présent contrat, et un mois après un simple commandement de payer ou une mise en demeure adressés par acte extrajudiciaire resté sans effet, et exprimant la volonté de la Ville de se prévaloir de la présente clause, le bail sera résilié immédiatement et de plein droit, sans qu'il soit besoin de remplir aucune formalité judiciaire et nonobstant toutes offres ou consignations ultérieures.

Si au mépris de cette clause, le preneur refusait de quitter immédiatement les lieux, il y serait contraint en exécution d'une ordonnance rendue par M. Le Président du Tribunal de Grande Instance, statuant en matière de référé qui, après avoir constaté la résolution du bail, prononcerait l'expulsion du preneur sans délai. En outre, une indemnité d'occupation mensuelle et indivisible égale à la valeur d'un quart d'une annuité du loyer alors en vigueur sera due à la Ville.

En cas de résiliation du présent bail pour une cause imputable au preneur, le dépôt de garantie restera acquis à la Ville à titre d'indemnité de résiliation sans préjudice du paiement des loyers dus et tous autres droits et actions en dommages et intérêts. Cette disposition constitue une condition essentielle et déterminante du présent bail, sans laquelle il n'aurait pas été consenti.

Article 11 ETAT DES LIEUX

Un état des lieux contradictoire sera établi lors de l'entrée dans les lieux ainsi qu'au moment de leur restitution.

Article 12 DROIT AU RENOUVELLEMENT

Le preneur bénéficiera du droit au renouvellement et du droit à se maintenir dans les lieux à l'expiration du bail, sous réserve du respect des présentes, de telle sorte que le statut des baux commerciaux sera applicable au présent bail.

Six mois avant l'expiration du bail, la Ville adressera au preneur par voie extrajudiciaire, un congé avec offre de renouvellement.

A défaut de congé avec offre de renouvellement de la part de la Ville dans le même délai, le preneur devra, dans les six mois précédant l'expiration du bail, former une demande de renouvellement, et ce exclusivement par voie extrajudiciaire.

A défaut de congé de la part de la Ville et de demande de renouvellement de la part du preneur dans les délais et formes ci-dessus, le bail continuera par tacite reconduction pour une durée indéterminée, aux clauses et conditions du bail expiré.

Article 13 RESTITUTION DES LOCAUX

Avant de déménager, le preneur devra justifier à la Ville du paiement des contributions à sa charge et de tous les termes de son loyer et de ses accessoires.

Il devra rendre les lieux loués en parfait état, ou à défaut, régler à la Ville le coût des travaux de remise en état sur devis.

Il sera procédé, en la présence du preneur, dûment convoqué, à l'état des lieux au plus tard un mois avant l'expiration du bail. Cet état des lieux comportera le relevé des réparations à effectuer incombant au preneur. Le preneur sera tenu d'effectuer, avant son départ, toutes les réparations à sa charge.

L'état des lieux sera vérifié contradictoirement après complet déménagement et avant remise des clefs. Le règlement des sommes dues par le preneur aura lieu à première demande du bailleur.

Article 14 REGLEMENTATION

Le présent bail est soumis aux articles L145-1 à L145-60 et R145-1 à R145-37 du Code de commerce.

Article 15 INFORMATION DU PRENEUR

Pour répondre aux prescriptions légales, le bailleur fournit, en annexe au preneur :

- Le diagnostic de performance énergétique (annexe 1)
- L'état des risques naturels et technologiques en application de l'article L125-5 du Code de l'environnement et du décret n°2005-134 du 15 février 2005 relatif à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs, établi sur la base des informations mise à disposition par l'arrêté préfectoral du 3 février 2006 (annexe 2)
- Le dossier technique amiante dressé par **X** le **X** (annexe 3)

Article 16 ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, et notamment la signification de tous actes :

- Le preneur fait élection de domicile à **X**
- La Ville fait élection de domicile Place de l'Hôtel de Ville – Hôtel de Ville – 51722 Reims cedex

Fait à Reims, en trois exemplaires
originaux
Les jour, mois et an ci-dessus.

Pour le député-Maire

Pour la Société

Nathalie MIRAVETE
Adjointe-Déléguée

X

ANNEXE 1

DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

ANNEXE 2

PLAN DE PREVENTION DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

ANNEXE 3

- **DOSSIER TECHNIQUE AMIANTE**