

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS  
DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE**

L'an deux mil seize, le 23 juin à 18h00, le Conseil Communautaire, légalement convoqué, s'est réuni en la Maison de l'Intercommunalité, sous la présidence de Monsieur Christian RAYOT, Président.

**Étaient présents** : Monsieur Christian RAYOT, Président, et Mesdames et Messieurs, Jacques ALEXANDRE, Denis BANDELIER, Josette BESSE, Jacques BOUQUENEUR, Roland DAMOTTE, Christine DEL PIE, Monique DINET, Patrice DUMORTIER, Jean-Jacques DUPREZ, Joseph FLEURY, Daniel FRERY, André HELLE, Jean-Louis HOTTLET, Fatima KHELIFI, Bernard LIAIS, Jean LOCATELLI, Thierry MARCJAN, Didier MATHIEU, Jean RACINE, Roger SCHERRER, Claude SCHWANDER, Bernard TENAILLON, Jean-Claude TOURNIER, Dominique TRELA, Pierre VALLAT, Bernard VIATTE **membres titulaires**.

**Étaient excusés** : Mesdames et Messieurs, Marielle BANDELIER, Martine BENJAMAA, Anissa BRIKH, Jean-Claude BOUROUH, Laurent BROCHET, Claude BRUCKERT, Jacques DEAS, Gérard FESSELET, Sophie GUYON, Marie-Lise LHOMET, Robert NATALE, Pierre OSER, Cédric PERRIN, Frédéric ROUSSE.

**Avaient donné pouvoir** : Mesdames et Messieurs Martine BENJAMAA à Jacques ALEXANDRE, Anissa BRIKH à Christian RAYOT, Sophie GUYON à Roger SCHERRER, Marie-Lise LHOMET à Bernard LIAIS, Robert NATALE à Jean LOCATELLI, Pierre OSER à Denis BANDELIER, Cédric PERRIN à Josette BESSE, Frédéric ROUSSE à Didier MATHIEU.

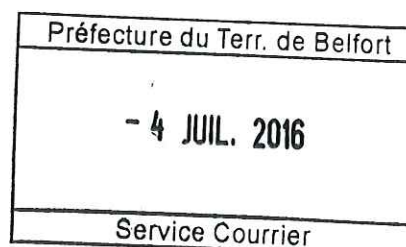
Date de convocation	Date d'affichage	Nombre de conseillers	
Jeudi 17 juin	Jeudi 17 juin	En exercice	41
		Présents	27
		Votants	35

Il est vérifié l'existence du quorum pour les décisions et appel est fait des pouvoirs qui sont remis au Président

Le secrétaire de séance est désigné parmi les membres titulaires présents Daniel FRERY est désigné.

**2016-05-12 Installation des services techniques aux Forges de Grandvillars**

*Rapporteur : Christian RAYOT*



La création de la Communauté de communes a entraîné la mise en place de services publics, correspondant à l'exercice des missions de la collectivité. Bien évidemment, pour certaines, ces missions étaient exercées antérieurement, ou bien par les communes, ou bien par des structures intercommunales et principalement des syndicats. En particulier en matière d'eau potable, d'assainissement et de déchets.

Le principe qui a alors été retenu a été d'installer au siège de la Communauté, à Delle, les services administratifs, et de maintenir sur place les services transférés de par l'absorption des différents syndicats. La création de la police intercommunale a permis un rééquilibrage global à travers son installation à Beaucourt.

Il résulte de cette histoire que, pour l'essentiel, les services techniques de la Communauté sont installés à Grandvillars. La diversification de leurs activités, la création des services spécifiques tant à la gestion des aires d'accueil des gens du voyage qu'à celle des autorisations d'urbanisme, conduisent aujourd'hui les locaux qui leur sont alloués, l'ancienne Trésorerie de Grandvillars, à ne plus être adaptés, que ce soit pour le travail des agents ou pour l'accueil du public, de plus en plus nombreux. Une relocalisation s'impose donc, avec la nécessité de conserver le regroupement des agents afin de renforcer la direction des services techniques.

Une opportunité s'est ainsi dégagée avec la restructuration du site des Forges de Grandvillars, et en particulier du bâtiment R, dont le premier niveau est destiné à l'accueil du siège social de LISI. Il est possible d'implanter au rez-de-chaussée de ce bâtiment, donc dans de très bonnes conditions d'accessibilité, nos services techniques, mais aussi de disposer d'une salle de réunions qui nous fait actuellement défaut, ainsi que d'un local pour nos archives. Par ailleurs, des locaux de stockage pour l'ensemble des pièces dont doit disposer notre service des eaux afin de pouvoir mener dans les meilleurs délais les opérations de réparation non programmées du réseau sont disponibles dans le bâtiment U voisin, étant précisé que ce sont actuellement les sous-sols du bâtiment de la Trésorerie de Grandvillars qui sont utilisés pour ce faire, dans de très mauvaises conditions, en particulier lorsqu'il s'agit de pièces d'un certain poids.

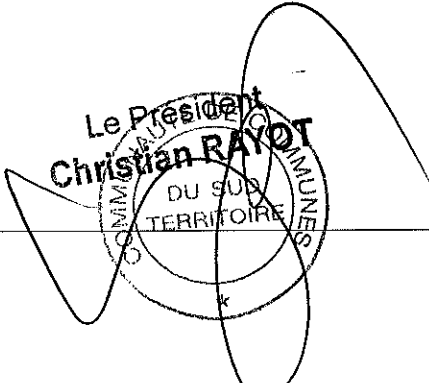
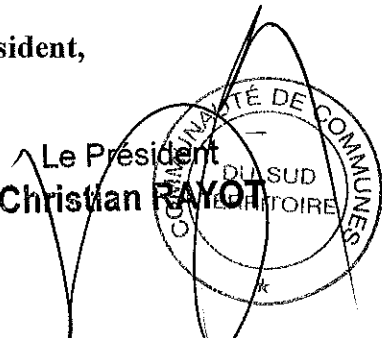
Deux options étaient et restent possibles, l'acquisition des mètres carrés correspondants, qui supposerait de notre part un emprunt donc nous payerions les annuités, et la location de ces espaces. L'impact sur notre budget est sensiblement le même. Il en va de même pour le propriétaire, la Société d'économie mixte Sud-Développement, si ce n'est qu'une vente sera pour celle-ci plus aisée une fois la totalité du bâtiment occupée. Il a donc été retenu le principe de passer par une location, étant entendu qu'il sera aisé de retenir la solution de l'acquisition si elle venait à devenir préférable pour une raison ou pour une autre.

Vous trouverez, ci-joint, un projet de bail en état futur d'achèvement pour ces locaux, étant entendu que leur délimitation, leur cloisonnement et leur aménagement intérieur ont été déterminés en étroite concertation avec les futurs occupants, de façon à prendre au mieux en compte leurs différentes demandes.

Le Conseil Communautaire, après en avoir débattu, à l'unanimité des membres présents décide :

- de bien vouloir valider le principe d'une installation de nos services techniques dans le rez-de-chaussée du bâtiment R du site des Forges de Grandvillars,
- d'approuver le projet de bail joint au présent rapport et de donner délégation au premier vice-président pour le signer au nom et pour le compte de la Communauté de communes,
- de mandater le Président pour engager toutes démarches nécessaires à la résiliation du bail des locaux actuellement occupés par nos services, rue de l'Arc.

Annexe : projet de bail

<p>Le Président soussigné, certifie que la convocation du Conseil Communautaire et le compte rendu de la présente délibération ont été affichés conformément à la législation en vigueur.</p> <p><b>Acte rendu exécutoire après dépôt en Préfecture le 01 JUIL. 2016</b> <b>Et publication ou notification le 01 JUIL. 2016</b></p> <p>Le Président,</p>  <p>Le Président <b>Christian RAYOT</b> COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU SUD TERRITOIRE</p>	<p>Le Président,</p>  <p>Le Président <b>Christian RAYOT</b> COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU SUD TERRITOIRE</p> <table border="1" data-bbox="970 1218 1375 1447"><tr><td>Préfecture du Terr. de Belfort</td></tr><tr><td>4 JUIL. 2016</td></tr><tr><td>Service Courrier</td></tr></table>	Préfecture du Terr. de Belfort	4 JUIL. 2016	Service Courrier
Préfecture du Terr. de Belfort				
4 JUIL. 2016				
Service Courrier				

## BAIL COMMERCIAL EN ETAT FUTUR D'ACHEVEMENT

Préfecture du Terr. de Belfort

- 4 JUIL. 2016

Service Courrier

### Entre les soussignés :

La **Société d'Économie Mixte Sud-Développement** (« SEM SUD »), société anonyme d'économie mixte au capital de 4 100 000 €, dont le siège social est situé 8 place Raymond Forni, 90100 DELLE, immatriculée au R.C.S. de Belfort sous le numéro 752 504 670, représentée par son Président Directeur Général, Monsieur Christian RAYOT,

ci-après dénommée la « SEM Sud » ou « le Bailleur »,

et

la **Communauté de Communes Sud Territoire** (« C.C.S.T. »), dont le siège est situé 8, place Raymond Forni, 90100 Delle, représentée par son premier vice-président, Monsieur Pierre OSER, en vertu d'une délibération du Conseil communautaire en date du juin 2016,

ci-après dénommée « la C.C.S.T. » ou le « Preneur ».

Individuellement et collectivement dénommées la « Partie » ou les « Parties ».

### Il est préalablement exposé ce qui suit

La SEM Sud Développement a entrepris, dans le cadre de la restructuration du site des Forges de Grandvillars, la réhabilitation des bâtiments historiques du site, en vue d'y implanter des activités tertiaires.

Un accord cadre, qui sera suivi par un bail en état futur d'achèvement, a d'ores et déjà été passé entre la SEM et la société LISI, qui prendra donc à bail le premier étage du bâtiment R pour y installer son siège ; cette société a également pris une option sur une partie du second étage de ce bâtiment.

La Communauté de communes du Sud Territoire a construit ses services techniques à partir des compétences issues des syndicats dont elle a pris le relais, en particulier le Syndicat des eaux, le S.I.A.V.A. et le S.I.V.O.M., dont les sièges étaient à Grandvillars. Ces services techniques sont restés installés à Grandvillars, rue de l'Arc, dans des locaux qui ne sont aujourd'hui plus adaptés à leurs activités.

Elle souhaite pouvoir prendre à bail une partie des locaux des bâtiments R et U, situés sur le site des Forges, pour y installer lesdits services techniques dans de bonnes conditions tant de travail que d'accueil du public.

Aussi,

## **Il a été arrêté et convenu ce qui suit :**

Par les présentes, le Bailleur, propriétaire des bâtiments R et U sur le site des Forges, loue au Preneur qui accepte les lieux ci-après désignés aux conditions suivantes ainsi que celles prévues en application du décret n° 53-960 du 30 septembre 1953 et ses modificatifs repris aux articles L145-1 et suivants du Code de Commerce.

### **Article 1 – Désignation en l'état**

Des locaux à usage de bureau d'une surface de 623 m<sup>2</sup>.

Tel au surplus que ledit immeuble s'étend, se poursuit et comporte sans exception ni réserve et qu'il soit besoin d'en faire une plus ample désignation.

Le Bailleur mettra également à disposition du Preneur un espace situé au rez-de-chaussée du bâtiment U, à des fins de stockage et de menus travaux d'atelier.

Pour plus de commodité, le bâtiment futur concerné par le présent bail est identifié sur le plan joint en annexe 1 par le lettrage R, les bureaux étant situés au rez-de-chaussée de ce bâtiment, et par le lettrage U. La délimitation précise des locaux objet du présent bail fait l'objet des plans joints en annexes 2 et 3.

Les parties conviennent expressément que les locaux objet du présent bail forment un tout indivisible.

Le Preneur aura la possibilité d'utiliser, pour lui ou ses visiteurs, les places de stationnement figurant sous le lettrage S sur le plan joint en annexe 1.

### **Article 2 – Travaux de réhabilitation et de construction exécutés par le Bailleur**

Le Bailleur s'engage à :

- réhabiliter et rénover le bâtiment R, pour une surface totale de 3 600 m<sup>2</sup>, dédiés à des activités tertiaires (sauf commerces) ;
- adopter, pour la partie du rez-de-chaussée du bâtiment R qui sera louée au Preneur, les caractéristiques techniques figurant en annexe 4 « Cahier des charges pour l'installation des services techniques de la C.C.S.T. au bâtiment R des Forges de Grandvillars », qui seront en tant que de besoin détaillées d'un commun accord entre les Parties, pour une surface totale de 623 m<sup>2</sup>.

Les locaux seront livrés avec les aménagements intérieurs, selon le descriptif des travaux, à charge pour le Preneur d'exécuter tous travaux d'aménagement intérieur complémentaires qu'il pourra souhaiter.

### **Article 3 – Date de mise à disposition**

La date prévisionnelle de la prise de possession par le Preneur est le 1<sup>er</sup> janvier 2017.

La prise de possession des locaux sera constatée par procès-verbal signé entre les parties.

Le Preneur ne pourra contester, voire refuser, la remise que dans les seuls cas où les locaux donnés à bail n'auraient pas été réhabilités ou construits conformément à leur destination et aux spécifications contenues dans le cahier des charges figurant en annexe 4.

De même, le refus de la remise pourra également porter sur la difficulté ou l'impossibilité d'emprunter les voies d'accès aux bâtiments pris à bail, lesdites voies d'accès devant permettre à toute personne, à tout véhicule léger ou poids lourds de circuler en tous temps dans des conditions normales d'utilisation et d'exploitation sur le site, y compris l'accès aux parkings destinés aux collaborateurs et visiteurs du Preneur.

Par ailleurs, le refus de la remise pourra aussi porter sur la difficulté ou l'impossibilité d'accéder et/ou de circuler à l'intérieur du bâtiment R.

Afin qu'aucune divergence n'apparaisse, le Preneur sera associé, à titre consultatif, aux opérations de réception des ouvrages, et notamment des parties communes au bâtiment R. En l'absence d'observations écrites du Preneur lors de celles-ci pour malfaçons ou défauts de conformité à leur destination, le Preneur ne pourra refuser la signature du procès-verbal de remise dont la date constituera celle d'entrée en vigueur du bail.

Pour les cas où surviendrait un cas de force majeure ou une cause légitime de suspension du délai de livraison, les délais seraient alors différés en cas de survenance, notamment, d'un des événements suivants :

- présence de pollutions accidentelles ;
- intempéries telles que définies par la réglementation du travail sur les chantiers du bâtiment et dûment constatées ;
- grève générale du secteur du bâtiment ;
- injonctions administratives ou judiciaires de suspendre ou arrêter les travaux sauf en cas de fautes commises par le Bailleur, son Maître d'œuvre ou et les Entreprises en charge de l'exécution des travaux ;
- troubles résultant d'hostilités, attentats, mouvement de rue, incendie, cataclysme, inondations ou accident de chantier ;
- recours contre le permis de construire ; en l'absence de caractère suspensif du recours, les parties conviennent de demander un avis à tiers expert sur le bien-fondé et les chances de succès du recours et sur les éventuelles mesures permettant de purger le risque d'annulation. Le temps d'adoption desdites mesures constituera alors le temps de suspension du délai de livraison ;
- demandes du Preneur liées notamment à la prise en compte de ses impératifs techniques.

Par conséquent, s'il survenait un cas de force majeure ou une cause légitime de suspension des délais de livraison, l'époque prévue pour ladite livraison se trouverait différée d'un temps égal à celui pendant lequel l'événement considéré aurait mis obstacle à la poursuite des travaux, sans que la responsabilité du Bailleur ne soit jamais recherchée ou mise en jeu, ce que le Preneur convient et accepte expressément.

#### **Article 4 – Conditions de livraison des locaux – Etat des lieux**

Le Preneur devra assister à la livraison du bâtiment ou volume. La prise de possession fera l'objet d'un procès-verbal d'état des lieux d'entrée, établi contradictoirement et amiablement par le Bailleur et le Preneur, ou par un tiers mandaté par eux, et conformément à l'article L145-

40-1 du Code de Commerce. L'état des lieux sera annexé au présent bail, ou à défaut conservé par chacune des parties.

Si l'état des lieux ne peut être établi dans les conditions prévues au premier alinéa de l'article susmentionné, il sera établi par un huissier, sur l'initiative de la partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre le Bailleur et le Preneur.

Le Preneur ne pourra refuser d'entrer dans les lieux qu'au cas où les réserves formulées lors de cette réception correspondraient à des erreurs ou défauts de réalisation d'une importance telle qu'ils empêcheraient le Preneur d'exercer ses activités. Dans ce cas, le Preneur sera convoqué à nouveau par le Bailleur lorsqu'il aura été remédié à ces erreurs ou défauts.

Les imperfections reconnues mais ne justifiant pas un tel refus d'entrer dans les lieux ne retarderont pas la prise de possession et ses effets juridiques, notamment le paiement du loyer. Les imperfections alors relevées devront être supprimées ou suffisamment atténuées par des travaux de reprise exécutés pour le compte du Bailleur. La durée de ces travaux ne devra pas dépasser deux (2) mois et ils ne devront pas interrompre les activités du Preneur.

Si le Preneur ne se présente pas à la date prévue pour une raison quelconque, une autre convocation lui sera adressée, par lettre recommandée avec accusé de réception, pour que la prise de possession puisse avoir lieu huit (8) jours ouvrables après la date initialement prévue. En cas de nouvelle absence du Preneur, un procès-verbal sera établi en son absence et sera opposable au Preneur. La date de ce procès-verbal vaudra date d'effet de prise de possession des locaux.

#### **Article 5 – Garanties diverses**

Aux termes de l'article 1792-6 du Code civil, les entrepreneurs sont tenus, pendant un délai d'un (1) an à compter de la réception des travaux de réparer tous les désordres signalés par le maître d'ouvrage, soit au moyen de réserves mentionnées au procès-verbal de réception, soit par voie de notification pour ceux révélés postérieurement à la réception.

Dans le même sens, les constructeurs seront responsables pendant dix (10) ans à compter de la réception des travaux visée à l'article 1792-6 du Code civil des dommages prévus aux articles 1792 et suivants du même Code. En ce qui concerne les autres éléments d'équipement du bâtiment, les constructeurs seront tenus pendant deux (2) années à compter de la réception à une garantie de bon fonctionnement.

Le Preneur s'oblige en conséquence à signaler au Bailleur, par lettre recommandée avec accusé de réception, tout désordre de cette nature dont il aurait eu connaissance, dans le délai de la garantie, pour permettre au Bailleur d'exercer ses recours, à peine d'être personnellement tenu de toutes les conséquences dommageables qui pourraient en résulter, y compris les réparations. Dans le même sens, il s'engage à n'entreprendre aucune mesure de quelque nature que ce soit qui serait de nature à compromettre le recours du Bailleur contre tous les responsables.

Il est précisé que le Bailleur a l'obligation de souscrire une assurance dommage-ouvrages et tous risques chantiers.

Le Bailleur a également l'obligation de s'assurer que toutes les mesures nécessaires ont été prises par tous les intervenants pendant la réalisation des travaux pour assurer la sécurité des

biens et des personnes, ainsi que de maintenir la continuité des opérations et de l'activité du Preneur pendant cette période. Il prendra notamment toute disposition nécessaire pour que les intervenants respectent les règles de sécurité imposées par le Preneur.

Le Preneur déclare et garantit la conformité du bâtiment au regard des règles du Code de l'Urbanisme.

### **Article 6 – Durée**

Le présent bail est consenti pour une durée de neuf années entières et consécutives, qui commencera à courir à compter de la date de prise de possession finale des locaux, telle que précisée à l'article 3 « Date de mise à disposition ».

Par dérogation expresse à l'article L145-4 du Code de Commerce et par application d'une des exceptions citées au second alinéa dudit article, le Preneur renonce irrévocablement à la faculté de donner congé pour l'expiration des deux premières périodes triennales du bail.

A l'expiration de la période de neuf (9) années stipulée ci-dessus, le présent bail se prolongera par périodes triennales sauf préavis donné par l'une des Parties par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec accusé de réception au moins six (6) mois avant l'expiration de la période triennale.

### **Article 7 - Destination**

Le Preneur devra occuper les lieux loués par lui-même, paisiblement, conformément aux articles 1728 et 1729 du Code civil et destinés à l'exercice de ses activités à caractère administratif et technique, à l'exclusion de toute autre utilisation, et sous réserve des dispositions contenues à l'article 20.2 du présent bail.

Le Preneur ne pourra modifier, même momentanément, cette destination ni changer la nature de l'activité exploitée dans les locaux ou adjoindre des activités connexes ou complémentaires sans en aviser préalablement le Bailleur.

### **Article 8 – Mise aux normes**

Le Bailleur garantit au Preneur, à la remise de l'immeuble loué, la conformité des constructions nouvelles et des travaux de réhabilitation tels que décrits dans l'annexe 4 aux normes en vigueur concernant la protection de l'environnement ainsi que de celles réglementant la sécurité et l'hygiène du travail. Cet engagement ne remet naturellement pas en cause le fait que le Preneur est pleinement responsable – du fait de son exploitation et des aménagements réalisés – des questions relatives à la protection de l'environnement, de la sécurité et de l'hygiène du travail.

Par dérogation à l'article 1719 du Code civil, le Preneur aura la charge exclusive des travaux prescrits par l'autorité administrative et qui concernent les normes spécifiques à son activité.



Le preneur fera exécuter ces travaux au plus tard à la date d'expiration des délais dûment accordés par l'autorité administrative, de façon que le Bailleur ne soit nullement inquiété, ce dont le Preneur se porte garant.

### **Article 9 – Entretien**

Le Preneur s'oblige à maintenir les locaux loués et leurs installations en bon état d'entretien et de propreté (en souscrivant notamment tous contrats de maintenance appropriés). Il doit exécuter tous travaux, toutes réparations ainsi que toutes interventions sur les éléments d'équipement et leur remplacement, dès lors qu'il ne s'agit pas des réparations limitativement énumérées par l'article R145-35 du Code de Commerce, ainsi que celles relatives aux travaux réalisés par le Bailleur telles que mentionnées à l'annexe 5 « Répartition des responsabilités concernant les travaux » (à moins qu'elles ne soient rendues nécessaires par la suite d'un défaut d'entretien du Preneur, auquel cas il en supporte la charge).

Chaque partie exécutera les travaux et réparations demandés ou ordonnés par l'Administration et/ou de mise en conformité avec une réglementation, même postérieure à la signature du bail, y compris également ceux générés par la vétusté ou le cas fortuit, ceci quel qu'en soient l'importance et le coût, et concernant la nature des travaux que chaque partie prendra en charge, selon la répartition indiquée en annexe 5.

S'il est constaté un défaut d'entretien, le Preneur est mis en demeure par le Bailleur d'avoir à remédier à ses frais et sous sa responsabilité à cette situation. A défaut d'exécuter les travaux en souffrance dans les délais fixés par le Bailleur, ce dernier peut faire procéder aux réparations qui demeurent à la charge du Preneur. Celui-ci supporte l'intégralité des frais de remise en état des locaux, y compris les honoraires y afférents. Ce dernier supporte l'exécution des grosses réparations sans pouvoir réclamer aucune indemnité et ce quelles qu'en soient la nature ou la durée.

Par dérogation expresse, le Preneur prendra en charge les travaux prévus à l'article 606 du Code civil en relation avec les aménagements intérieurs réalisés par ses soins, et renonce de manière explicite à en solliciter le paiement à son Bailleur.

### **Article 10 – Réparations et travaux réalisés sur le site postérieurement à l'entrée dans les lieux**

Pour satisfaire aux exigences de l'article L145-40-2 du Code de Commerce, le Bailleur communiquera au Preneur :

- un état prévisionnel des travaux qu'il envisage de réaliser dans les trois années suivantes, assorti d'un budget prévisionnel ;
- un état récapitulatif des travaux qu'il a réalisés dans les trois années précédentes, précisant leur coût.

Ces documents seront annexés au présent bail dès la mise à disposition des locaux.

Puis, conformément à l'article R145-37 du Code de Commerce, le Bailleur s'engage à communiquer de nouveau un état prévisionnel et un état récapitulatif ayant le même objet dans

les deux mois précédant la fin de chaque échéance triennale. Le Preneur pourra obtenir, à sa demande, la communication par le Bailleur de tout document justifiant le montant des travaux.

Ne pourront notamment être imputées au Preneur les dépenses définies comme telles à l'article 9 « Entretien ».

Le Bailleur fera le nécessaire auprès des entreprises intervenant au titre des travaux à sa charge portant sur les autres parties du bâtiment afin de permettre au Preneur de jouir des locaux loués en minimisant la gêne, et les entraves qui résulteront de la réalisation desdits travaux et d'organiser la réalisation desdits travaux pour limiter au maximum les troubles apportés à l'activité du Preneur dans les locaux loués. Le Bailleur s'engage en outre à maintenir pendant la réalisation des travaux la fourniture des énergies et réseaux de communication.

Le Preneur devra aviser immédiatement le Bailleur de toute réparation à la charge de ce dernier dont il serait à même de constater la nécessité, sous peine d'être tenu responsable de toute aggravation résultant de son silence ou de son retard.

Le Preneur devra déposer à ses frais et sans délai tous coffrages et décorations, ainsi que toutes installations qu'il aurait faites, et dont l'enlèvement sera utile pour la recherche et la réparation des fuites de toutes natures, de fissures dans les conduits de fumée ou de ventilation, notamment après incendie ou infiltrations et de façon générale pour l'exécution de tous travaux.

Le Preneur devra déposer à ses frais et sans délai, lors de l'exécution du ravalement, tous agencements, enseignes, etc., dont l'enlèvement sera utile pour l'exécution des travaux.

### **Article 11 – Transformations et améliorations par le preneur**

Le Preneur ne peut faire ni percement, ni démolition de mur, sol ou cloison, ni aucune modification aux ouvertures existantes, ni changer la disposition ou les installations des lieux loués, sauf à obtenir l'autorisation écrite du Bailleur et à demander et respecter les autorisations administratives éventuellement nécessaires. Ces travaux ne doivent cependant pas être de nature à modifier la destination de l'immeuble, ni nuire à son aspect ou à sa solidité, ni causer aucun trouble, aux voisins ni aux tiers.

Préalablement à tous travaux dans les lieux loués, le Preneur demande l'autorisation écrite du Bailleur, auquel est soumis un dossier technique complet des travaux projetés. Le Bailleur peut refuser ou imposer que les travaux soient réalisés sous la surveillance d'un maître d'œuvre, ingénieur ou architecte choisi par le Preneur ; leurs honoraires sont à la charge du Preneur. Le Preneur n'aura pas alors d'obligation de restitution des locaux à leur état d'origine au titre des travaux d'aménagement autorisés par le Bailleur.

Le Preneur ne peut passer outre aux prescriptions du Bailleur, même s'il s'agit de travaux utiles ou nécessaires à son activité. Les travaux doivent être réalisés conformément à la réglementation en vigueur ainsi qu'aux DTU. Le Bailleur ne peut pas refuser de son côté la réalisation de travaux prescrits ou exigés en application de dispositions légales ou réglementaires.

En cas d'inobservation de ces dispositions, le Bailleur peut exiger le rétablissement immédiat des lieux loués dans leur état antérieur. Le Preneur s'expose au paiement des frais de remise en état.

Le Preneur devra à tout moment être en mesure de justifier de l'existence de la déclaration de travaux ou du permis de construire. De convention expresse, le Preneur s'engage à garantir le Bailleur de toutes conséquences d'une réclamation de l'Administration, d'un voisin ou d'un tiers, consécutive à la non-obtention ou à l'obtention irrégulière des autorisations administratives et autres, et à la réalisation des travaux, comme mentionné ci-dessus.

Le Preneur prend à sa charge exclusive les taxes, participations, versements et redevances liées directement ou indirectement à ses travaux.

La réalisation de travaux par le Preneur engage sa seule responsabilité. L'autorisation du Bailleur ou la surveillance des travaux par son représentant ne se substituent pas aux obligations de surveillance du Preneur qui, même dans cette hypothèse, reste seul responsable de l'exécution des travaux.

En conséquence, le Preneur doit prendre toutes assurances et garanties auprès des entreprises chargées d'exécuter les travaux. Notamment, le Preneur est tenu, préalablement au démarrage des travaux même préliminaires, de justifier auprès du Bailleur de la souscription des assurances nécessaires pour lui-même et pour tous les intervenants aux travaux, à savoir : la responsabilité civile vis-à-vis des voisins, des tiers et des ouvrages existants, la responsabilité décennale des constructeurs au sens des articles 1792 et suivants du Code civil, s'il y a lieu assurance dommages-ouvrage et assurance des constructeurs non-réalisateur.

Le Preneur s'oblige à indemniser le Bailleur de tout dommage qui aurait pour cause l'exécution de ces travaux.

## **Article 12 – Assurances**

### **12.1 – Responsabilité des parties, renonciation à recours**

Le Preneur est seul responsable vis-à-vis du Bailleur, des autres occupants du site et de tous tiers de ses faits, imprudences ou négligences ainsi que ceux de ses préposés ou du fait des locaux loués et de leurs aménagements ou installations, de même que par l'exercice ou le non-exercice de son activité ou le non-respect d'une clause du Bail. Le Bailleur ne doit en aucune manière être recherché ou inquiété de ce fait.

Le Preneur renonce à tout recours en responsabilité contre le Bailleur ainsi que ses assureurs, notamment :

- en cas de vol, tentative de vol, de tout fait délictueux ou de toute voie de fait dont le Preneur pourrait être victime dans les lieux loués ou dépendances de l'immeuble, le Bailleur n'assurant aucune obligation de surveillance ;
- en cas de dommages causés, quelle qu'en soit la cause, par incendie, pollution, explosion, dégâts des eaux aux bâtiments, objets, marchandises, matériels, aménagements et installations s'y trouvant, et de tout autre trouble de jouissance en résultant ;
- en cas d'interruption de fournitures de prestations, notamment dans les services de l'eau ou de l'électricité, sauf carence persistante du Bailleur dès lors que ce dernier s'engage à porter assistance et à fournir tous les efforts nécessaires pour faire cesser ladite interruption ;
- en cas d'arrêt dans la distribution des fluides ou arrêt, pour quelque cause que ce soit, des installations afférentes audit immeuble, sauf carence persistante du Bailleur dès lors

que ce dernier s'engage à porter assistance et à fournir tous les efforts nécessaires pour faire cesser ladite interruption ;

- en cas de modification des parties communes, de modification et de suppression des dépendances et accessoires des lieux loués, par dérogation à l'article 1723 du Code civil ;
- en cas d'accident matériel ou corporel dans les lieux loués et les parties communes de l'immeuble loué ;
- en cas de réclamations des tiers, des copropriétaires ou colocataires du fait de troubles de jouissance imputables à son activité ;
- pour toute action fondée sur l'article 1719-3 du Code civil ;
- en cas de dommage à l'environnement, pollutions de toute nature résultant de l'activité exercée sur le site.

Le Bailleur fera garantir directement les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile qu'il peut encourir en qualité de propriétaire.

Le Bailleur assurera la totalité du bâtiment R en valeur de reconstruction à neuf contre les risques d'incendie, d'explosion, tempête, ouragan, cyclone, dégâts des eaux, chute d'appareils de navigation aérienne, grèves, émeutes et mouvements populaires, attentats, catastrophes naturelles, à une ou plusieurs compagnies notoirement solvables et maintiendra cette assurance pendant toute la durée du bail.

## **12.2 – Assurances**

Pour couvrir les diverses responsabilités qu'il pourrait encourir, le Preneur s'engage à assurer et à en justifier auprès du Bailleur, dès la prise de possession des locaux et pendant toute la durée du bail, pour des sommes suffisantes contre les risques d'incendie, d'explosion, de responsabilité locative, de dégâts des eaux, d'événements climatiques, de recours des voisins et des tiers, et ce auprès d'une société d'assurances légalement autorisée. Le Preneur doit également s'assurer contre le vol et les détériorations immobilières. Il doit justifier desdites souscriptions et du paiement des primes à toute réquisition du Bailleur, cela pendant toute la durée du Bail et, le cas échéant, de son renouvellement ou de sa reconduction et pendant la durée de l'occupation effective.

De convention expresse, la non-justification dans les quinze (15) jours ouvrables de la demande du Bailleur constitue un non-respect grave des clauses et obligations du bail de nature à justifier une demande de résiliation du Bailleur et, en tout cas, le non-renouvellement du bail sans indemnité.

Les contrats souscrits doivent prévoir que toutes indemnités dues en contrepartie de dommages subis par l'immeuble ou les biens du Bailleur seront versées directement à ce dernier.

Le Preneur et ses assureurs renoncent à tout recours contre le Bailleur et ses assureurs.

## **12.3 – Surprimes d'assurance**

Le Preneur supporte toute surprime d'assurance qui serait réclamée au Bailleur, pour l'immeuble ou pour l'ensemble immobilier, du fait de l'activité exercée par lui dans les lieux loués ou des installations, équipements, matériaux et marchandises utilisés ou entreposés dans les locaux. Il en va de même si la surprime concerne également des bâtiments ou immeubles voisins appartenant au Bailleur.

#### **12.4 – Sinistres**

En cours de bail, le Preneur s'engage à informer immédiatement par lettre recommandée avec accusé de réception le Bailleur de tout sinistre ou dégradation dans les lieux loués ou de tout événement de nature à entraîner une dégradation ou un dommage, même s'il n'en résulte aucun dégât apparent, à faire toute déclaration de sinistre nécessaire et à en justifier auprès du Bailleur. En particulier, il prévient le Bailleur des réparations incombant à ce dernier. À défaut, il supporte la charge des réparations et de toutes les conséquences dont l'indemnisation ne pourrait pas être obtenue.

Le Preneur est subrogé dans les droits du Bailleurs vis-à-vis des tiers.

#### **12.5 – Sous-location**

Dans le cas où, avec l'accord préalable du Bailleur, le Preneur sous-loue en tout ou partie les locaux loués, il s'engage à répercuter sur le ou les sous-locataires les mêmes obligations que celles lui incombant au titre du présent article « Assurances ». Tout non-respect de cette obligation pesant sur le Preneur engage la responsabilité de celui-ci vis-à-vis tant du Bailleur que des assureurs du Bailleur. Le Preneur seul en sera tenu responsable et il fera son affaire personnelle d'un éventuel recours contre le sous-locataire.

#### **Article 13 – Respect des prescriptions administratives et autres**

Le Preneur devra se conformer aux prescriptions, règlements et ordonnances en vigueur, notamment en ce qui concerne la voirie, la salubrité, la police, la sécurité, l'inspection du travail, la réglementation relative aux installations classées, de façon que le Bailleur ne puisse être ni inquiété, ni recherché.

S'il existe ou s'il vient à exister un règlement de jouissance, un règlement intérieur ou un règlement de copropriété pour le site ou pour les bâtiment dits R ou U, le Preneur devra s'y conformer, comme il devra se conformer à toute décision régulièrement prise.

Le Preneur devra faire son affaire personnelle de toutes autorisations administratives nécessaires à l'exercice de son activité, de manière que le Bailleur ne soit jamais inquiété à ce sujet ; de même, il devra prendre tous abonnements auprès des services administratifs concernés.

#### **Article 14 – Réclamations des tiers ou contre tiers**

Le Preneur devra faire son affaire personnelle, à ses risques, périls et frais, sans que le Bailleur puisse être inquiété ou recherché, de toutes réclamations faites par les autres occupants du site et des bâtiments R et U, les voisins ou les tiers, notamment pour bruits, odeurs, pollutions, chaleurs ou trépidations causés par lui ou des appareils lui appartenant. Au cas néanmoins où le Bailleur aurait à payer des sommes quelconques du fait du Preneur, celui-ci serait tenu de les lui rembourser sans délai.

Le Preneur fera son affaire personnelle de tous dégâts causés aux lieux loués et de tous troubles de jouissance causés par les autres occupants du site et des bâtiments R et U, les voisins ou les tiers, et se pourvoira directement contre les auteurs de ces troubles sans que le Bailleur puisse être recherché.

### **Article 15 – Visite des lieux**

Le Preneur devra laisser le Bailleur, ses représentants ou son architecte et tous entrepreneurs ou ouvriers pénétrer dans les lieux loués pour visiter, réparer et entretenir l'immeuble sous réserve d'en aviser le Preneur avec un préavis minimal de cinq (5) jours ouvrés. Le Bailleur s'engage à prendre toutes dispositions pour que ces interventions s'effectuent dans le respect des activités du Preneur.

Dans les six (6) mois qui précéderont l'expiration du bail, le Preneur devra laisser visiter les lieux loués, tous les jours ouvrés non fériés de 9 heures à 12 heures et de 14 heures à 17 heures par toute personne munie de l'autorisation du Bailleur.

### **Article 16 – Interdictions diverses**

Il est interdit au Preneur de :

- embarrasser ou occuper, même temporairement, les parties du site des Forges ou des bâtiments R et U non comprises dans la présente location ;
- faire supporter aux planchers une charge supérieure à leur résistance normale ; à cet effet, le Preneur communiquera au Bailleur les caractéristiques de tout projet d'impact significatif afin qu'il soit vérifié par le Bailleur qu'il est compatible avec les caractéristiques du bâtiment.

### **Article 17 – Restitution des locaux**

Les locaux seront restitués au Bailleur libres de toute occupation et de tout mobilier, en bon état de réparations et d'entretien.

L'acceptation des clefs par le Bailleur ne comporte pas quitus au profit du Preneur de l'exécution de ses obligations ou du paiement des sommes dues.

Le Preneur doit rendre les locaux tels qu'il les a reçus, suivant l'état des lieux d'entrée, sauf modifications apportées conformément aux dispositions de l'article 11 du présent bail, qui resteront acquises au Bailleur sans indemnité.

Si le Preneur n'a pas effectué toutes les réparations lui incombant préalablement à son départ, le Bailleur peut y procéder en ses lieux et place en imputant au Preneur leur coût et l'indemnité d'occupation due pendant la durée de leur exécution, sans préjudice du recours du Bailleur contre le Preneur en sus de son droit à dommages et intérêts pour indisponibilité des lieux.

### **Article 18 - Tolérance**

Une tolérance relative à l'application des clauses et conditions du présent bail ne pourra jamais, quelle qu'aient pu en être la durée et la fréquence, être considérée comme une modification ou une suppression de ces clauses et conditions.

### **Article 19 – Cession – Sous-location**

Il est interdit au Preneur, sauf autorisation expresse du Bailleur :

- de concéder la jouissance des lieux à qui que ce soit, sous quelque forme que ce soit, même temporairement et à titre gratuit ou précaire ;
- de sous-louer en tout ou partie ;
- de céder le présent bail.

### **Article 20 – Loyer et indexation**

#### **20.1 Locaux situés dans le bâtiment R**

Pour l'établissement du loyer, les Parties conviennent d'en fixer la valeur et l'indexation comme suit.

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel de cent cinquante (150) euros hors taxes et hors charges du mètre carré par an, pour une surface de bureaux d'environ 623 m<sup>2</sup>, soit un loyer prévisionnel de 93 450 euros hors taxes que le Preneur s'oblige à payer en termes égaux chaque mois de chaque année sur présentation de facture, et à échéance.

Tout paiement de loyer, charges ou autres, qui ne sera pas effectué, portera de plein droit intérêts de retard au taux légal majoré de quatre points calculés au jour le jour, et payables avec la somme principale, étant précisé que l'arrivée de l'échéance vaut mise en demeure.

Les Parties reconnaissent que le montant du loyer ci-dessus fixé correspond à la valeur locative des lieux loués.

L'indexation se fera sur la base de l'indice du coût de la construction (I.C.C.). La révision du loyer au moment de chaque renouvellement s'effectuera dans le respect des dispositions de l'article L145-34 du Code de Commerce. La présente clause constitue une indexation conventionnelle hors de toute autre indexation.

En cas de cessation de publication ou disparition des indices choisis avant l'expiration du Bail, et si l'INSEE publiait un nouvel indice destiné à se substituer à ceux actuellement en vigueur, le loyer se trouverait de plein droit indexé en fonction de ces nouveaux indices et le passage des

anciens indices aux nouveaux s'effectuerait en utilisant le coefficient de raccordement nécessaire.

A défaut d'indice déterminé comme ci-dessus, ou en cas de contestation de son application, l'indice serait fixé par un arbitre désigné d'accord entre les Parties. Cet arbitre, dispensé de toute formalité, statuerait comme amiable compositeur.

Il est stipulé que, sous l'emprise de la législation en vigueur pendant la durée du bail, et sauf disposition légale contraire à l'application de la clause d'indexation, si cette dernière ne pouvait pas recevoir d'application du fait du Preneur, le présent bail serait résilié aux torts du Preneur.

## **20.2 Locaux situés dans le bâtiment U**

Les locaux situés dans le bâtiment U sont mis gracieusement à disposition du Preneur par le Bailleur afin de faciliter ses activités. En conséquence, le Preneur assumera uniquement sa quote-part des charges afférentes à ce bâtiment de quelque nature qu'elles soient, de telle sorte que cette mise à disposition ne génère aucune dépense nette pour le Bailleur.

En contrepartie de cette mise à disposition, le Preneur s'engage à ne pratiquer dans le bâtiment R aucune activité susceptible de troubler les autres occupants de l'immeuble, et en particulier aucune activité de stockage de matériels autres que ceux nécessaires à ses activités administratives.

Il est expressément convenu que si, pour commercialiser les espaces restant disponibles dans le bâtiment U, le Bailleur avait besoin de déplacer à l'intérieur de ce bâtiment les locaux mis à disposition du Preneur, celui-ci accepterait les locaux de substitution qui lui seraient proposés dans ce bâtiment, sous la seule réserve qu'ils soient équivalents en termes de superficie et d'accessibilité. Les aménagements alors nécessaires seraient à la charge du Bailleur, les coûts inhérents au déménagement restant à la charge du Preneur.

## **Article 21 –Taxe sur la Valeur Ajoutée**

Le Bailleur déclare vouloir assujettir le bail à la taxe sur la valeur ajoutée, qui sera à la charge du Preneur en sus du loyer ci-dessus fixé, et acquittée entre les mains du Bailleur en même temps que chaque règlement.

Il déclare avoir connaissance de son obligation de souscrire dans le délai de quinzaine de la prise d'effet du présent bail, auprès du service des impôts compétent, la déclaration prévue à l'article 286, alinéas 1 et 2 du Code général des Impôts.

## **Article 22 – Impôts, taxes et charges locatives**

Il est convenu entre les Parties que le loyer est considéré comme net de tous impôts, taxes, contributions, charges et dépenses quelconques pour le Bailleur.

Pour satisfaire aux exigences de l'article L145-40-2 du Code de Commerce, le Bailleur communique au Preneur 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. Par ailleurs, le Bailleur informe le Preneur des charges, impôts, taxes et redevances nouveaux.

Conformément à l'article R145-36 du même Code, le Bailleur s'engage à communiquer cet état récapitulatif annuel ayant le même objet dans les trois mois à compter de la reddition des charges de copropriété sur l'exercice annuel. Le Preneur pourra obtenir à sa demande la communication par le Bailleur de tout document justifiant le montant des charges, impôts, taxes et redevances qui lui sont imputées.

Ne pourront être imputées au Preneur les dépenses listées à l'article R145-35 du Code de Commerce, et notamment les impôts, taxes et redevances liés à la propriété des locaux (contribution économique territoriale, etc.).

Peuvent être imputés au Preneur 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 (voirie, enlèvement des ordures ménagères, etc.).

Par ailleurs, le Preneur devra rembourser au Bailleur, dans le respect des dispositions légales en vigueur, les fournitures individuelles qui pourraient lui être assurées (eau, téléphone, électricité, gaz, chauffage, climatisation, etc.) ainsi que sa quote-part des frais de toutes natures liés aux parties communes (tels que chauffage, ventilation, climatisation, installations téléphoniques, aménagements divers, etc.).

Le gardiennage du site fera, avant toute mise en place, l'objet d'une convention spécifique entre les différents occupants du site, décrivant en particulier ses modalités d'organisation et la répartition de son coût entre les différents occupants.

Il est expressément convenu qu'en cas d'augmentation des impôts ou taxes ou création de taxes ou d'impôts nouveaux relatifs aux locaux loués et se substituant aux taxes ou impôts en vigueur à la date de la signature du bail, fussent-ils en principe à la charge du Bailleur, le Preneur remboursera au Bailleur la part d'augmentation afférente aux locaux loués de telle manière que les loyers perçus par le Bailleur soient, pendant toute la durée du bail et de ses renouvellements, nets de tous impôts et taxes (hors impôts sur les revenus tirés de la location).

En d'autres termes, le Preneur remboursera au Bailleur les impôts et taxes dont ce dernier est ou sera redevable ou débiteur de même que toute imposition présente ou à venir pesant sur le Bailleur ou encore sur les locaux faisant l'objet de la présente location.

### **Article 23 – Clause résolutoire**

A défaut de paiement à son échéance exacte d'un seul terme de loyer ou de remboursement de frais, charges ou prestations qui en constituent l'accessoire, ou d'exécution de l'une ou l'autre des conditions du présent bail, et un mois après simple commandement de payer ou une sommation d'exécuter restée sans effet, et contenant déclaration par le Bailleur de son intention d'user du bénéfice de la présente clause, le présent bail sera résilié de plein droit si bon semble au Bailleur, sans qu'il soit besoin de former une demande en justice.

Les frais de ces interventions s'ajouteront de plein droit au premier terme suivant. Et dans le cas où le Preneur se refuserait à évacuer les lieux, son expulsion pourrait avoir lieu sans délai sur simple ordonnance de référé rendue par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance de Belfort exécutoire par provision, nonobstant appel.

#### **Article 24 – Informations sur les risques naturels et technologiques**

Conformément aux dispositions des articles L125-5 et D125-23 à 125-27 du Code de l'Environnement, il est précisé que l'immeuble est situé dans une zone couverte par le plan de prévention des risques d'inondation (P.P.R.I.) du bassin de l'Allaine, arrêté pour ce qui concerne la commune de Grandvillars par arrêté préfectoral n° 200512232108 du 23 décembre 2005.

L'immeuble se situe par ailleurs dans une zone de niveau d'aléa moyen pour ce qui concerne les risques sismiques, conformément aux dispositions du décret 2010-1254 du 22 octobre 2010.

L'immeuble est situé dans une zone qui n'est couverte par aucun plan de prévention des risques technologiques (P.P.R.T.).

L'état des risques prévu par le deuxième alinéa du I de l'article L125-5 du Code de l'Environnement est et demeure annexé au présent bail (annexe 7), ainsi que la documentation et les plans y annexés.

Le Preneur déclare avoir été parfaitement informé de cette situation et s'oblige à en faire son affaire, sans recours contre le Bailleur.

#### **Article 25 – Déclarations**

Le Bailleur déclare ce qui suit :

- il n'est pas susceptible, actuellement ou ultérieurement, d'être l'objet de poursuites ou de mesures pouvant entraîner l'expropriation totale ou partielle de ses biens ;
- il n'a jamais été et n'est pas actuellement en état de faillite, liquidation judiciaire, règlement judiciaire ou procédure de sauvegarde ;
- il n'est pas en état de cessation de paiement.

Il déclare en outre qu'il n'existe à sa connaissance aucun droit concédé par lui à un tiers, aucune restriction d'ordre légal et plus généralement aucun empêchement quelconque de nature à faire obstacle aux présentes.

Le Preneur atteste que rien ne peut limiter sa capacité pour l'exécution des engagements qu'il prend aux termes des présentes.

#### **Article 26 - Frais**

Tous les frais, droits et honoraires des présentes et tous ceux qui en seront la suite ou la conséquence seront supportés par le Preneur, qui s'y oblige.

Le Preneur ou ses ayants-droit devront, en outre, rembourser au Bailleur les frais des actes extrajudiciaires et autres frais de justice motivés par des infractions du fait du Preneur aux clauses et conditions des présentes, s'il y a lieu.

#### **Article 27 – Election de domicile**

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, y compris la signification de tous actes, les parties font élection de domicile :

- le Preneur en son siège, 8 place Raymond Forni à Delle ;
- le Bailleur en son siège, 8 place Raymond Forni, 90000 Delle.

#### **Article 28 – Annexes**

Le présent bail est accompagné de sept (7) annexes, à savoir :

Annexe 1 : Plan de situation.

Annexe 2 : Plan du rez-de-chaussée du bâtiment R.

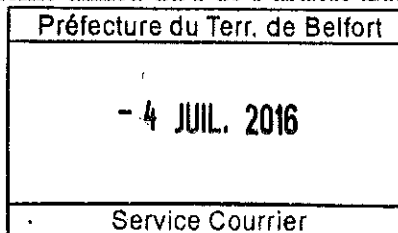
Annexe 3 : Plan du rez-de-chaussée du bâtiment U.

Annexe 4 : Cahier des charges pour l'installation des services techniques de la C.C.S.T. au bâtiment R des Forges de Grandvillars

Annexe 5 : Répartition des responsabilités concernant les travaux.

Annexe 6 : Répartition entre le Bailleur et le Preneur des charges, impôts, taxes et redevances liés au bail.

Annexe 7 : Etat des risques prévu par le deuxième alinéa du I de l'article L125-5 du Code de l'Environnement.



Fait en trois exemplaires à le

Le Bailleur,

Le Preneur,