

## DÉCISION DE LA PRÉSIDENTE N° AG.22-58

### **BAIL DE COURTE DUREE POUR LA LOCATION DE L'ATELIER N°4 DE LA PEPINIERE ECO- INDUSTRIELLE SITUE SUR LE CAMPUS INOVIA – NOYON (60) AU PROFIT DE LA SARL NEGOCECO**

**La Présidente de la Communauté de Communes du Pays Noyonnais ;**

Vu le code général des collectivités territoriales et notamment l'art L5211-9 ;

Vu la délibération n° 2021-05 du 28 octobre 2021 portant délégations d'attributions du Conseil Communautaire à la Présidente et autorisant notamment la Présidente « à consentir des baux de toute nature, des conventions d'occupation précaire et de tous autres contrats organisant la mise à disposition d'immeubles du domaine privé de la Communauté de Communes et dont la durée n'excède pas douze ans » ;

Considérant la demande par la SARL NEGOCECO, représentée par Madame BIERMANN Christina, immatriculé au RCS de Compiègne sous le numéro SIREN 819 401 373, de louer l'atelier n°4 de la Pépinière Eco Industrielle, d'une superficie d'environ 400m<sup>2</sup>, situé – Campus économique Inovia – 1435 boulevard Cambronne – 60400 NOYON ;

### **DECIDE**

**Article 1<sup>er</sup> :** DE SIGNER entre la Communauté de communes du Pays noyonnais et la SARL NEGOCECO un bail de courte durée prenant effet le 17 octobre 2022 pour se terminer le 17 octobre 2023, pour l'occupation de l'atelier n°4 de la Pépinière Eco Industrielle – situé sur le campus économique Inovia – 1435 boulevard Cambronne - NOYON (60400).  
Le montant du loyer annuel hors taxes s'élève à DIX HUIT MILLE EURO (18.000,00 € HT).

**Article 2 :** Ampliation de la présente décision sera transmise à :

- Monsieur le Sous-Préfet de Compiègne ;
- Monsieur le Trésorier principal de Noyon.

**Article 3 :** La présente décision pourra être contestée dans un délai de deux mois à compter de la date de sa notification (ou publication) par :

- Un recours gracieux, à nous adresser sous le présent timbre ;
- Un recours contentieux devant le Tribunal Administratif d'Amiens étant précisé que ce dernier peut être saisi au moyen de l'application informatique télérécurse citoyen accessible par le biais du site [WWW.telerecours.fr](http://WWW.telerecours.fr) ;
- La saisine de Mme la Préfète de l'Oise en application de l'article L.2131-8 du Code Général des Collectivités Territoriales.

**Article 4 :** Madame la Directrice Générale des services est chargé de l'exécution de la présente décision.

**Article 5 :** Cette décision fera l'objet d'une information auprès du Conseil Communautaire de la Communauté de Communes du Pays Noyonnais.

**Article 6 :** Cette décision fera l'objet d'une information auprès du Conseil Communautaire de la Communauté de Communes du Pays Noyonnais.

Le mardi 18 octobre 2022

La Présidente,  
Sandrine DAUCHELLE



A handwritten signature in black ink, appearing to read "S. Dauchelle".

**Destinataires :**

- Sous-préfecture ;
- Service Développement Territoriale ;
- Archives.

## BAIL DE COURTE DUREE

ENTRE LES SOUSSIGNEES :

LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DU PAYS NOYONNAIS

Ayant le caractère d'un Etablissement Public, dont le siège est à NOYON (60400), 1435 boulevard Cambronne, Campus économique INOVIA, identifiée au SIREN sous le numéro 246 000 756, et représentée par Madame Sandrine DAUCHELLE, agissant en qualité de Présidente de la Communauté de Communes du Pays Noyonnais, fonction à laquelle elle a été nommée par le Conseil Communautaire en sa séance du 28 octobre 2021, dont un extrait certifié conforme a été soumis au contrôle de légalité à la sous-préfecture de COMPIEGNE le 2 novembre 2021 et spécialement habilitée à l'effet des présentes en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par le Conseil Communautaire dans sa séance du 22 octobre 2021, délibération n° 2021-01 « délégations d'attributions du Conseil Communautaire au Président et au Bureau Communautaire » ;

D'UNE PART,

ET :

La SARL NEGOCECO, société à responsabilité limitée au capital social de 15 000,00 euros, dont le siège social est à GENVRY (60400) – Campus Economique Inovia – Chemin de Crisolles, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de COMPIEGNE et identifiée sous le numéro SIREN 819 401 373.

Représentée par Madame Christina BIERMANN, en qualité de gérante, dûment habilité à l'effet des présentes ;

Ci-après dénommée le « Preneur »

D'AUTRE PART,

### **Il a préalablement été rappelé que :**

Conformément aux dispositions de l'article L.145-5 du Code de commerce, les parties soussignées entendent déroger, en toutes ses dispositions, au statut des baux commerciaux édicté par le Code de commerce.

Le Preneur souhaitant signer un nouveau bail de courte durée pour une durée de 12 mois, le présent contrat a pour objet de définir les relations contractuelles entre le propriétaire et le preneur pour la mise à disposition de l'atelier n°4 de la Pépinière éco Industrielle, du Campus économique Inovia.

## **Ceci exposé, il a été convenu et arrêté ce qui suit :**

### **ARTICLE PREMIER : Désignation**

Le local loué désigne l'atelier n°4 de la Pépinière éco Industrielle, situé – Campus Economique Inovia – 1435 Boulevard Cambronne – 60400 NOYON, comme représenté sur le plan annexé (annexe n°1). La surface des lieux est d'environ 400,00 m<sup>2</sup>.

Le Local situé au sein de la Pépinière éco Industrielle est constitué de parties privatives, destinées à être louées, et de parties communes, à savoir un hall, des sanitaires et des vestiaires. Le preneur s'engage à avoir accès uniquement à ses parties privatives et aux parties communes du bâtiment loué par le preneur.

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, visités et les trouver propre à l'usage auquel ils sont destinés et s'engageant à les rendre à son départ dans l'état d'origine, sauf ce qui est dit ci-après.

### **ARTICLE 2 : Durée**

Conformément aux dispositions de l'article L145-5 du Code de commerce, les Parties soussignées entendent déroger, en toutes ses dispositions, au statut des baux commerciaux édicté par le Code de commerce.

Le Bail est accepté et consenti pour une durée de douze mois à compter du 17 octobre 2022 et expirera le 17 octobre 2023 ; aucune des Parties ne pouvant y mettre fin avant l'expiration du délai ainsi convenu.

En cas de besoin, à l'issue de cette période, les parties pourront convenir de repartir sur un bail de courte durée sans toutefois dépasser une durée maximale de trente-six mois ou conclure un bail commercial 3/6/9 actualisé (Loi PINEL).

Le Preneur est informé dès à présent, et l'accepte, que les conditions du présent bail de courte durée ne trouvent pas à s'appliquer à l'éventuel contrat à venir et qu'ainsi le loyer et les charges sont susceptibles d'être réévaluées.

Si le Preneur envisage de ne pas poursuivre son installation dans les locaux, il devra spontanément quitter les lieux et libérer de tout occupant de son chef. Il devra procéder à l'enlèvement à ses frais de son mobilier et de ses objets personnels.

### **ARTICLE 3 : Destination des lieux loués- Activités autorisées**

Le local, objet du présent bail, est destiné à un usage exclusif d'activité industrielle et de bureaux et, plus particulièrement, aux fins de matériel électrique, de fabrication de parafoudres, tableautier : montage, câblage d'armoires électriques, de coffrages électriques et signalétiques.

Le Preneur déclare que les locaux sont parfaitement adaptés à l'activité qu'il entend y exercer.

Les adjonctions d'activités connexes ou complémentaires ainsi que l'exercice dans les Locaux d'une ou plusieurs activités différentes de celles prévues ci-dessus ne seront possibles qu'avec l'autorisation expresse et écrite du Bailleur.

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

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

#### **ARTICLE 4 : Charges et conditions**

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

##### 4-1 Etat des lieux

Le preneur prendra l'ensemble du bien loué, dans l'état où le tout se trouvera lors de l'entrée en jouissance. Le preneur ne pourra faire aucune réclamation à ce sujet au Bailleur, ni exiger de lui aucun travail préalable de réparation et de remise en état.

Un état des lieux d'entrée sera dressé contradictoirement entre les parties ou par voie d'huissier au jour de la prise de possession des locaux par le Preneur et sera annexé au Bail.

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

A défaut de l'établissement amiable et contradictoire de l'état des lieux (d'entrée et de sortie), il sera dressé par huissier, à l'initiative de la Partie la plus diligente, à frais exclusif du Preneur

##### 4-2. Diagnostics techniques

###### 4-2-1. Amiante

La date de délivrance du permis de construire de la Pépinière éco Industrielle étant postérieure au 1<sup>er</sup> juillet 1997, la Communauté de communes n'est pas tenue de réaliser un diagnostic amiante.

###### 4-2-2. Diagnostic de Performance Energétique

Conformément à l'article L 134-3-1 du Code de la construction et de l'habitation, le Diagnostic de Performance Energétique visé à l'article L 134-1 du Code de la construction et de l'habitation doit être joint au bail.

Toutefois, s'agissant d'un bâtiment neuf dont les ateliers ne sont pas chauffés, la Communauté de communes n'a pas l'obligation de réaliser un Diagnostic de Performance Energétique.

###### 4-2-3. Etat des Servitudes Risques et d'Information sur les Sols.

Les Locaux entrent dans le champ d'application des articles L.125-5, L.125-6 et L.125-7 du Code de l'environnement relatifs aux servitudes risques et d'information sur les sols.

Un Etat des servitudes risques et d'Information sur les Sols (ESRIS) est annexé (annexe n°2) aux présentes.

Le Bailleur déclare que l'immeuble dans lequel sont situés les Locaux 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- technologiques article L 128-2 du Code des assurances.

### 4-3. Entretien- Réparations- Travaux

#### 4-3-1. Dépenses à la charge du preneur

Le Preneur tiendra les Locaux et leurs équipements 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 toutes autres dépenses d'entretien, de remplacements, de réparations et de travaux des Locaux et de leurs équipements. Le Preneur supportera les charges entraînées par les services et les éléments d'équipement des Locaux.

En outre, le Preneur supportera la charge de menu entretien et de réparations locatives au sens de l'article 1754 du Code civil, des parties communes de l'ensemble de l'immeuble et de ses équipements selon - répartition au prorata de la surface des Locaux - les tantièmes de copropriété attachés aux lots constituant les Locaux et les millièmes de charges correspondant. Le Preneur supportera la quote-part afférente aux Locaux des charges entraînées par les services collectifs de l'immeuble.

La charge de l'entretien, des remplacements, des réparations et des travaux, y compris ceux relatifs à la conservation des Locaux et de leurs éléments d'équipement et les travaux d'amélioration, incombe au Preneur à l'exception des grosses réparations - limitativement visées à l'article 606 du Code civil, qui demeurent à la charge exclusive du Bailleur, étant précisé que dans l'esprit des Parties, les grosses réparations sont celles touchant à l'immeuble dans sa structure et sa solidité générale.

Cette charge incombant au Preneur existera pour autant que la nécessité de remplacement, de réparation ou de travaux provienne de l'usure normale.

Les remplacements, réparations et travaux rendus nécessaires par vice de construction, vétusté, faute d'entretien à la charge d'un tiers, cas de force majeure ou faute du Bailleur ou d'un tiers, demeureront à la charge exclusive du Bailleur.

L'entretien, les remplacements, les réparations et les travaux à la charge du Preneur s'entendent de ceux nécessaires dans les parties privatives occupées par le Preneur.

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.

Le Preneur supportera la charge de tous travaux rendus nécessaires par l'application de la réglementation actuelle et future, concernant les normes et obligations de sécurité, hygiène, salubrité et conformité des Locaux, en ce compris ceux qui pourraient être spécifiques à ses activités, par exception à la limitation de ses obligations en matière d'entretien et de réparation telles que définies ci-dessus, ce qui est accepté par le Preneur.

Le Preneur à bail aura la charge de tous travaux prescrits ou requis par l'autorité administrative qui concerneraient les parties privatives à l'exception des travaux visés à l'article 606 du code civil.

#### 4-3-2. Travaux effectués par le Bailleur

Le Bailleur conservera la charge de tous travaux prescrits ou requis par l'autorité administrative qui concerneraient les parties communes du local.

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.

Le Bailleur conservera néanmoins à sa charge les travaux de mise en conformité des parties communes de l'immeuble dont dépendent les Locaux, l'obligation du Preneur ne concernant que les parties privatives des Locaux.

#### 4-4. 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.

#### 4-5. Améliorations

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

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, pourront avoir lieu sous la surveillance de l'architecte/des services techniques 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.

#### 4-6. 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.

#### 4-7. Occupation – Jouissance

Le Preneur devra jouir des biens loués raisonnablement suivant leur usage et destination prévus ci-dessus.

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 communes ou voisines de l'immeuble.

Il ne pourra placer aucun objet, ni étalage fixe ou mobile à l'extérieur des lieux loués. Il ne pourra faire dans les lieux loués aucune vente publique, même par autorité de justice. Il ne fera supporter aux planchers aucune charge supérieure à leur résistance normale ; en cas de doute, il s'assurera du poids autorisé auprès de l'architecte de l'immeuble. Il ne fera aucune installation en saillie de marquises, vérandas, auvents, stores quelconques, sans le consentement exprès et écrit du Bailleur et après avoir obtenu les autorisations administratives nécessaires. Dans le cas où une telle autorisation lui serait accordée, il maintiendra l'installation en bon état d'entretien et veillera à sa solidité pour éviter tout accident.

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

Il est interdit au preneur de mettre des antennes sur le toit, des plaques, enseignes, pancartes, totems, écriteaux ou peintures sur les portes, vitrines, façades, appuis et bandeaux de l'immeuble, sans l'accord préalable et exprès du bailleur, et ce sous réserve de toute autorisation administrative que le preneur devra obtenir et du paiement de toutes taxes correspondantes par le preneur. S'agissant des enseignes, le bailleur pourra imposer au preneur, dans son autorisation, une dimension correspondant à celle qu'il imposera à l'ensemble des locataires de l'ensemble immobilier.

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

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.

#### 4-8. Abus de jouissance- Tolérance

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.

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.



Toute modification des présentes ne pourra résulter que d'avenants établis par actes sous seing privés. 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.

#### 4-9. Renonciation à recours contre le Bailleur

Le Preneur renonce à tout recours et à toute réclamation contre le Bailleur :

- 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 sur les aires de stationnement, le Bailleur n'assumant aucune obligation de surveillance ;
- En cas de troubles apportés à la jouissance des lieux loués ou de dégradations, 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 ;
- Au cas où les locaux se révéleraient impropres à l'exercice des activités professionnelles du Preneur.

Le Preneur renonce également à réclamer au Bailleur 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.

#### 4.10 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 5 : Indivisibilité des locaux – Cession – Sous location**

La sous-location partielle ou totale des Locaux 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 Locaux.

Le Preneur ne pourra confier son fonds en location-gérance, ni consentir un mandat-gérant.

Il ne pourra se substituer dans la jouissance des locaux ni y domicilier qui que ce soit.

#### **ARTICLE 6 : Contributions et charges diverses**

6-1. Le Preneur paiera les contributions personnelles, mobilières, sa propre Contribution Economique Territoriale, toute contribution locative et autres de toute nature le concernant personnellement ou relatives à son activité, auxquelles les locations 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.

6-2. Il remboursera au Bailleur dans les 10 jours de la demande du Bailleur toutes taxes d'enlèvement des ordures ménagères, les impôts et taxes foncières liés à l'immeuble, y compris celles auxquelles sont assujettis les propriétaires à raison de leur immeuble.

6-3. En outre, le Preneur remboursera au Bailleur, la taxe dite « Taxe annuelle sur les locaux à usage de bureaux, les locaux commerciaux, les locaux de stockage et les surfaces de stationnement annexées » afférente aux lieux loués ainsi que tous droits ou taxes afférents aux locaux loués qui pourraient ultérieurement remplacer ou s'ajouter à ladite taxe.

6-4-1. Le Preneur devra rembourser au Bailleur sa quote-part des charges et dépenses générales (service gardiennage, entretien des portails et des espaces verts, réfection de la voirie et de la chaussée, maintenance du chauffage centrale, éclairage du site) du site sur lequel sont situés les Locaux Loués. Il remboursera également au bailleur sa quote-part des charges d'entretien du bâtiment. Ces quotes-parts, fixées forfaitairement sont actualisées en tant que besoin, est comprises dans le loyer, cité à l'article 12 : Loyer.

Le paiement de ces charges se fera mensuellement en même temps que le loyer. Le Bailleur n'aura pas à justifier ses dépenses, ni à procéder à la régularisation des charges pour le Preneur.

6-4-2. Outre ces charges fixées forfaitairement, le Preneur devra rembourser à la Communauté de communes du Pays noyonnais les prestations et fournitures individuelles dont il bénéficie (fluides : chauffage, électricité, eau, gaz s'il vient à exister). Le calcul de ces prestations et fournitures individuelles fera l'objet d'un relevé périodique des sous compteurs par la Communauté de communes.

Les consommations de fluides sont calculées de la manière suivante :

- Eau : les ateliers disposent d'un point d'eau, celui-ci n'étant pas relié à un sous-compteur, les consommations ne sont pas refacturées à l'occupant

- Electricité : le tarif refacturé est déterminé sur la base des factures transmises mensuellement par le fournisseur, Electricité de France (EDF), au Pays noyonnais. La demande de remboursement est calculée de la manière suivante :

Un tarif unitaire moyen du kwh est calculé à chaque envoi de facture, en rapportant le montant total payé par le Pays noyonnais à la quantité totale consommée de kwh sur le site. Ainsi, le tarif unitaire moyen comprend le prix de la consommation, les charges d'abonnement, les redevances, et toutes les contributions diverses réglées auprès du fournisseur.

La demande de remboursement s'obtient en appliquant ce tarif unitaire moyen à la consommation réelle en kwh du sous-locataire.

- Chauffage : La chaufferie centrale est alimentée en gaz et les consommations facturées à la Communauté de communes sont exprimées en kilowattheure de gaz (kWh).

Les compteurs divisionnaires de chaque bâtiment alimenté en chauffage par le réseau du site sont exprimés en mégawattheure calorifique.

Le compteur de la chaufferie et les sous-compteurs étant exprimés dans des unités de nature différente, la Communauté de communes fait procéder à la pose de compteurs spécifiques dans la chaufferie du site afin de pouvoir transformer le gaz en calories.

Le tarif refacturé est déterminé sur la base des factures transmises mensuellement par le fournisseur Gad de France (GDF), au Pays noyonnais.

La formule de calcul appliquée pour le remboursement est la suivante :

$$R = (R_{ceb} \times C_{rec}) R_{csc} \times 1,20 \times 1000 \times P$$

$R$  = demande de remboursement

$R_{ceb}$  = relevé calorifique en entrée de sous station de bâtiment en Mwh

$C_{rec}$  = consommation réelle en entrée de chaufferie principale en Kwh

$R_{csc}$  = relevé calorifique en sortie de chaufferie en Mwh

$1,20$  = coefficient de perte de charge sur le réseau fixé de manière arbitraire

$P$  = prix unitaire du Kwh de gaz

Le prix unitaire moyen du Kwh de gaz est calculé à chaque envoi de facture, en rapportant le montant total payé par le Pays noyonnais à la quantité totale consommée de Kwh de gaz sur le Campus économique Inovia. Ainsi, le prix unitaire moyen comprend le prix de la fourniture de gaz, les charges d'abonnement, les redevances, et toutes les contributions diverses réglées auprès du fournisseur

- Gaz: Sans objet, la Pépinière éco Industrielle n'est à ce jour pas alimentée en gaz.

## **ARTICLE 7 : Assurances**

### 7-1. Assurance de l'immeuble

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

#### 7-1-1. 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, 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.

#### 7-1-2. Assurances souscrites par le Preneur

7-1-2-1. 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, le vol, les recours des voisins et des tiers, la renonciation à recours contre le Bailleur, ainsi que toute autres assurances qui pourraient s'imposer au Locataire ou qu'il jugerait utile telle qu'une garantie contre ses pertes d'exploitation.

Les polices d'assurances du Preneur devront prendre effet à compter de la date d'entrée en jouissance ci-dessus convenue, quel que soit la date d'entrée effective du Locataire dans les lieux. Elles devront être maintenues de manière continue durant toute la durée du bail et jusqu'au départ effectif du Locataire, quand bien même il occuperait les locaux sans droit ni titre, pour quelle que cause que ce soit.

Le Preneur est tenu de justifier de la souscription des polices mentionnées ci-dessus avant la Date de Prise d'Effet du Bail, chaque année à la date anniversaire du bail et à chaque fois que le Bailleur ou

ses représentants en feront la demande, par la remise d'attestations d'assurances précisant que la ou les police(s) sont conformes aux dispositions du présent article. En outre, lesdites attestations d'assurance doivent :

- Être établies par la compagnie d'assurance assurant le risque ou le courtier ;
- Indiquer l'échéance de la police et le bien objet du contrat ;
- Confirmer le paiement par le Preneur des primes échues à la date d'établissement de l'attestation ;
- Confirmer que les garanties s'exercent avec renonciation à recours contre le Bailleur et ses assureurs, notamment en vertu de l'article 7-2.

7-1-2-2. Dans le cas où les activités du Preneur ou les marchandises entreposées dans les locaux entraîneraient par leur nature, pour le Bailleur, le paiement d'une surprime d'assurance, celle-ci lui serait remboursée par le Preneur. Le preneur devra en outre déclarer au Bailleur la présence de tous produits ou marchandises dans les Locaux Loués de nature à nécessiter des déclarations particulières à l'assureur du Bailleur. Ces produits devront avoir un lien direct avec la destination des Locaux Loués. Le stockage de produits toxiques ou dangereux est interdit.

7-1-2-3. Le Bailleur décline toute responsabilité pour troubles de jouissance ou dommages causés au Preneur du fait des tiers, notamment en cas de vol ou de cambriolage ou de vandalisme. Le Preneur devant au surplus assurer par lui-même

7-1-2-4. Le Preneur s'engage à ses frais à fournir toute information et assistances nécessaires pour permettre au Bailleur de souscrire les assurances indiquées et notamment en cas de sinistre, il s'engage à permettre à l'expert missionné par les assureurs du Bailleur à accéder aux Locaux Loués, à expertiser les dommages ayant atteint les biens appartenant au Bailleur et à avoir accès à toutes informations nécessaires pour l'expertise ou le règlement des sinistres. A défaut pour le Preneur de respecter cet engagement, et dans le cas où de ce fait l'indemnité due au Bailleur se trouvera réduite ou refusée par les assureurs concernés, le Preneur sera tenu de verser dans les 8 jours de la demande au Bailleur une somme égale au montant de la réduction en résultant de l'indemnité.

## 7-2. Recours

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

- Du fait de l'endommagement et/ou de la destruction totale ou partielle de ses matériaux et marchandises, de son mobilier, et plus généralement tous objets lui appartenant ou dont il serait détenteur à quelque titre que ce soit, y compris les dommages causés aux aménagements qu'il aurait effectué dans les Locaux Loués, et du fait de la privation de jouissance ;
- En cas de vols, tentatives de vol, actes délictueux, voies de fait, détournements et/ou vandalismes dont le preneur pourrait être victime dans les Locaux Loués ; Pour tous accidents ou tous dégâts qui pourraient survenir à l'extérieur de l'immeuble, notamment par suite de rupture de canalisation de gaz, d'eau, d'électricité, de chauffage central ou d'air conditionné ;

- En cas de troubles apportés à la jouissance par le fait de tiers, quelle que soit leur qualité, le Preneur devant agir directement contre eux sans pouvoir mettre en cause le Bailleur ;
- En cas d'expropriation de l'Immeuble pour cause d'utilité publique ;
- En cas d'accident survenu dans l'Immeuble pendant le cours du présent Bail quelle qu'en soit la cause sauf si l'origine de l'accident est imputable au Bailleur.

### 7-3. Déclaration des sinistres :

Le Preneur devra déclarer au Bailleur, dès qu'il en aura eu connaissance et dans les deux (2) jours ouvrés, tout sinistre le concernant survenant dans les Locaux Loués quelle qu'en soit l'importance, même s'il n'en résulte aucun dégât apparent sous peine de devoir subroger l'assureur du Bailleur dans ses obligations en cas de défection de celui-ci liée à l'ancienneté du sinistre.

### **ARTICLE 8 : Visite des lieux**

Pendant toute la durée du bail, le Preneur devra laisser le Bailleur ou toutes autres personnes autorisées par lui pénétrer dans les lieux loués pour constater leur état, en présence du Preneur durant les jours et aux heures d'ouverture du Preneur sous réserve d'avoir été prévenu au moins un (1) jours à l'avance 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 deux mois précédant la date prévue pour son départ aux mêmes horaires et jours ; il devra souffrir l'apposition d'écriteaux ou d'affiches aux emplacements convenant au Bailleur pendant la même période.

### **ARTICLE 9 : Destruction totale ou partielle des locaux**

9-1. Si les locaux viennent à être détruits en totalité ou rendu inutilisable en totalité, pour quelque cause que ce soit, le présent bail sera résilié de plein droit sans indemnité pour le Preneur, mais sans préjudice pour le Bailleur de ses droits éventuels contre le Preneur si la destruction peut être imputée à ce dernier.

L'entier bénéfice des indemnités d'assurance perçues au titre des polices visées à l'article 7-1-1 ci-dessus étant acquis au Bailleur.

En tout état de cause, le Preneur ne pourra demander la résiliation du Bail que dans l'hypothèse d'une rupture de l'exploitation de son activité provoquée par l'indisponibilité totale de plus de 50% des Locaux Loués.

9-2. Si les locaux viennent à être détruits en partie seulement, et pour quelque cause que ce soit, il est expressément convenu ce qui suit :

Le Bailleur étudiera la possibilité de remettre les Locaux Loués dans un état permettant des conditions d'exploitation similaires à celles existant à la Date de Prise d'Effet, dans le délai d'exécution du bail.

Si le Bailleur décidait de la remise en état des Locaux Loués, le Bail se poursuivrait et le Loyer serait diminué, pendant la période de remise en état, à concurrence des surfaces des Locaux Loués affectés par la destruction partielle, et sous déduction des sommes encaissées par le Bailleur au titre de son assurance « perte de loyer », si elle existe.

En tout état de cause, le Preneur ne pourra demander la résiliation du Bail que dans l'hypothèse d'une rupture de l'exploitation de son activité provoquée par l'indisponibilité totale de plus de 50% des Locaux Loués.

9-3. Pour le cas où, en raison de causes étrangères au Bailleur, la reconstruction des Locaux Loués ou de l'Immeuble s'avérerait impossible, le présent Bail sera résilié sans indemnité pour le Preneur, l'entier bénéfice des indemnités d'assurances perçues au titre des polices visées à l'article 7 étant acquis au Bailleur. Si cela lui est possible, notamment en cas de locaux disponibles, le Bailleur pourra alors proposer au Preneur un hébergement dans un local situé à proximité. Dans ce cas, le Preneur et le Bailleur se mettront d'accord sur le loyer et les conditions du nouveau bail.

9-4. Le Preneur pourra remettre les locaux loués en état à ses frais et sous le contrôle du Bailleur. Dans ce cas, les éventuelles indemnités d'assurances perçues par le Preneur au titre des polices visées à l'article 7 pourront être utilisées par le Preneur, avec l'accord préalable du Bailleur, pour la reconstruction des Locaux Loués.

#### **ARTICLE 10 : 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 de l'autre des parties et ce par dérogation à l'article 1722 du Code civil.

#### **ARTICLE 11 : Restitution des lieux**

Avant tout déménagement, le Preneur devra à la demande du Bailleur, préalablement à tout enlèvement même partiel du mobilier et du matériel servant à l'exploitation de son fonds ou de son activité, justifier par présentation des acquis, 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 défaut, le Preneur devra payer au Bailleur, outre le coût des dites réparations et travaux dont le montant sera défini par l'architecte du Bailleur, une indemnité journalière payable à semaine échue égale à une fois et demi le montant du dernier loyer en cours, augmenté des charges, le tout calculé sur une base journalière, pendant le temps nécessaire pour la remise en l'état des Locaux Loués, et ce, sans préjudice du droit du Bailleur à réclamer tous dommages et intérêts complémentaires résultant de sa perte de jouissance des Locaux Loués.

Le Bailleur conservera les travaux effectués par le Preneur sans qu'il n'ait à verser aucune indemnité de quelque nature qu'elle soit à ce dernier au titre de ces travaux. A cet effet, il sera procédé à l'occasion du départ du Preneur à un état des lieux contradictoire entre les parties par huissier, qui comportera le relevé des réparations et travaux à la charge du Preneur, et ce, par comparaison à l'état des lieux d'entrée du Preneur établi en application de l'article. Le coût de cet état des lieux sera intégralement supporté par le Preneur.

#### **ARTICLE 12 : Loyer**

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel chargé de DIX HUIT MILLE EUROS hors taxes (18.000,00€ HT) soit un loyer mensuel chargé de MILLE CINQ CENT EUROS hors taxes (1.500,00€ HT) soumis à la TVA au taux applicable au moment du paiement, d'où un loyer mensuel toutes taxes comprises de MILLE HUIT CENT EUROS (1.800,00€ TTC).

Le loyer annuel est décomposé de la manière suivante :

- Loyer sec : DOUZE MILLE TROIS CENT SOIXANTE DOUZE EUROS hors taxes (12.372€ HT/an) soit MILLE TRENTE ET UN EUROS hors taxes par mois (1.031€ HT/mois) ;
- Charges de site : TROIS MILLE QUATRE CENT QUATRE VINGT HUIT EUROS hors taxes (3.488€ HT/an) soit DEUX CENT QUATRE VINGT DIX EUROS ET SOIXANTE SEPT CENTIMES hors taxes par mois (290,67€ HT/mois) ;
- Charges de bâtiment : DEUX MILLE CENT QUARANTE EUROS hors taxes (2.140€ HT/an) soit CENT SOIXANTE DIX HUIT EUROS ET TRENTE TROIS CENTIMES hors taxes par mois (178,33€ HT/mois) ;

Le loyer est payable par avance entre le premier et le cinquième jour de chaque mois.

Le loyer toutes taxes et charges comprises sera payé mensuellement à la Trésorerie Générale de Noyon par virement bancaire ou par chèque ou à un mandataire désigné par le Bailleur.

### **ARTICLE 13 : Dépôt de garantie**

Pour garantir l'exécution des obligations incombant au Preneur, celui-ci verse au Bailleur, une somme de MILLE CINQ CENT EUROS (1.500 €) correspondant à un terme de loyer hors taxes.

Cette somme sera remise au Bailleur et ne sera productive d'aucun intérêt pour le Preneur. 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 du 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 tout autre.

### **ARTICLE 14 : Clause résolutoire**

14-1. Il est expressément prévu qu'à 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 et/ou accessoires, le Bailleur aura la faculté de résilier le présent Bail.

Le Bailleur devra avoir préalablement mis le Preneur en demeure de régulariser sa situation, soit sous forme d'un commandement de payer, soit sous forme d'une mise en demeure d'exécuter ou de respecter les stipulations du présent Bail, délivrés par acte extra-judiciaire, contenant déclaration par le Bailleur de son intention d'user du bénéfice du présent article.

Si un (1) mois après le commandement de payer ou la mise en demeure d'exécuter, le Preneur n'a pas entièrement régularisé sa situation le Bail sera résilié automatiquement, sans notification supplémentaire, et sans préjudice du droit réservé au Bailleur de renoncer dans le délai d'un (1) mois à la résiliation du Bail.

Le preneur aura également la faculté de résilier le présent bail après en avoir informé préalablement le Bailleur par courrier recommandé avec un préavis de deux (2) mois.

14-2. En cas de résiliation du bail en application de l'article 15-1 ou par décision judiciaire, et en plus des sommes dues au titre du Bail, comprenant notamment les intérêts, impôts, le cout des réparations et celui du contentieux lié à la résiliation du Bail, le Bailleur aura droit au paiement des dommages et intérêts au titre du préjudice subi résultant de la résiliation du présent Bail.

Au jour de la résiliation du présent Bail, le Bailleur reprendra possession et aura de plein droit la libre disposition des Locaux Loués.

Au jour de la résiliation du présent Bail, le Bailleur reprendra possession et aura de plein droit à la libre disposition des Locaux Loués.

14-3. Dans le cas où le Preneur refuserait de quitter les Locaux Loués, il suffirait pour le contraindre d'une ordonnance de référé rendue par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance, toute offre de paiement ou d'exécution après l'expiration du délai ci-dessus cité étant réputée nulle et non avenue et ne pouvant faire obstacle à la résiliation acquise au Bailleur.

14-4. A défaut par le Preneur d'évacuer les Locaux Loués, il sera redevable au Bailleur, de plein droit, et sans aucun préavis, d'une indemnité d'occupation forfaitaire fixée d'ores et déjà, pour chaque jour de retard, à une fois et demie le loyer en cours au jour de la résiliation du Bail, calculé prorata temporis à compter de la date à laquelle le Preneur aurait dû libérer l'immeuble jusqu'au jour de leur libération effective.

#### **ARTICLE 15 : Nature du bail de courte durée**

Le présent bail n'entre pas dans le champ d'application des baux commerciaux. Les parties entendent expressément conclure un bail dit « bail de courte durée » dont la durée maximum ne peut dépasser 36 mois. Il est précisé que la présente location est consentie et acceptée dans les conditions prévues par l'article L. 145-5 du Code de Commerce. Ce bail pourra faire l'objet d'un renouvellement à condition que la durée totale cumulée n'excède pas trente-six (36) mois.

A l'issue de ce bail de courte durée, les parties ne prévoient pas de conclure un bail soumis au statut des baux commerciaux.

#### **ARTICLE 16 : Frais – Droits - Honoraires**

Les frais, droits des présents 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 payer.

#### **ARTICLE 17 : Election de domicile**

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

- Le Bailleur, au siège actuel de la communauté de communes du Pays Noyonnais : Campus Economique Inovia, 1435 boulevard Cambronne, bâtiment 9, 60400 NOYON
- Le preneur à son siège social

Toute notification ou communication relative au présent bail devra être effectuée par écrit et délivrée par courrier recommandé avec avis de réception, ou (sauf lorsqu'une stipulation particulière du



présent Bail requiert l'utilisation d'une lettre recommandée avec avis de réception ou des services d'un officier public) remis en main propre (avec reçu), aux adresses indiquées (ou à toute autre adresse préalablement notifiée par écrit par le destinataire à l'expéditeur.

DONT ACTE REDIGE SUR 15 PAGES

Fait à Noyon, à la date du

En 2 exemplaires originaux

Le bailleur

Le preneur

Sandrine DAUCHELLE

Présidente de la Communauté de la

Communes du Pays Noyonnais

Christina BIERMANN

Gérante de la SARL NEGOCECO

## Acte à classer

**AG-22-58**

<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>
En préparation	En attente retour Préfecture	> <b>AR reçu</b> <	Classé

Identifiant FAST : ASCL\_2\_2022-10-25T10-38-55.00 ( MI240723210 )

Identifiant unique de l'acte : 060-246000756-20221018-AG-22-58-AU ( [Voir l'accusé de réception associé](#) )

Objet de l'acte : BAIL DE COURTE DUREE POUR LA LOCATION DE L'ATELIER  
N.4 DE LA PEPINIERE ECO-INDUSTRIELLE SITUÉ SUR LE CAMPUS  
INOVIA - NOYON (60) AU PROFIT DE LA SARL NEGOCECO

Date de décision : 18/10/2022



Nature de l'acte : Autres

Matière de l'acte : 7. Finances locales  
7.10. Divers

Acte : [AG.22-58 - bail PEI negoceco.PDF](#) Multicanal : Non

Pièces jointes :

[Bail Courte Durée Ateli...](#) Type PJ : 99\_AU - Autre document



[Imprimer la PJ avec le tampon AR](#)

Groupe émetteur de l'acte : TOUS

Classer

Annuler

Préparé

Date 25/10/22 à 10:38

Par [SAUVE Marie](#)

Transmis

Date 25/10/22 à 10:38

Par [SAUVE Marie](#)

Accusé de réception

Date 25/10/22 à 10:44