

POLE TERTIAIRE CHARLES TELLIER

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

014-200068799-20250925-D2025-9-5-31

(CONDE-EN-NORMANDIE)

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 06/10/2025

Publication : 06/10/2025

BAIL COMMERCIAL

AU BENEFICE DE L'ECOLE DE PRODUCTION FIL EN NORMANDIE



PERIODE DU 1^{er} SEPTEMBRE 2025 AU 31 AOUT 2034

Jun 2025

Paraphes	

L'an deux mil vingt-cinq, le

Parties à l'acte

BAILLEUR	
Désignation	Communauté de communes INTERCOM DE LA VIRE AU NOIREAU
Forme juridique	Etablissement Public de Coopération Intercommunale
Siège social	20 rue d'Aignaux – Vire – 14500 VIRE NORMANDIE
N° SIREN	200 068 799
N° SIRET	200 068 799 00200
Représentation	La Communauté de communes Intercom de la Vire au Noireau est représentée par Monsieur Jean TURMEL, en sa qualité de vice-président, nommé à cette fonction aux termes d'un procès-verbal de séance du Conseil communautaire en date du 15 février 2024 et habilité à signer le bail en vertu d'un arrêté du 21 février 2024
Qualité	Vice-Président de l'Intercom de la Vire au Noireau

Ci-après dénommé "**Le bailleur**",

d'une part,

Et

PRENEUR	
Désignation	Fil en Normandie
Forme juridique	Association
Siège social	20 rue d'Aignaux – Vire – 14500 VIRE NORMANDIE
N° SIREN	917 455 818
N° SIRET	917 455 818 000 26
Représentation	Monsieur Jean-Luc MANIGUET
Qualité	Président

Ci-après dénommé "**Le preneur**"

d'autre part,

Dénommés ensemble "Les parties".

NATURE DU BAIL

Le bailleur loue, dans les conditions prévues par le présent contrat, au preneur qui les accepte, les locaux dont la désignation suit. Le présent bail constitue une **location à usage pédagogique et de production soumis au statut des baux commerciaux** visé par les dispositions de l'article L.145-1 et suivants du code du commerce.

Paraphes	

Il a été convenu ce qui suit :

Article 1. DESIGNATION DU BIEN LOUE

Dénomination	Pôle tertiaire Charles Tellier
Adresse	Parc d'Activités Economiques Charles Tellier 119 rue des Drakkars Condé-sur-Noireau 14110 CONDE-EN-NORMANDIE
Référence et surface cadastrale	Section 000 CA n° 57 3 360 m ²
Vocation des locaux	Ensemble des locaux situé au rez-de-chaussée du pôle tertiaire à vocation pédagogique et de production Locaux ne comportant pas, même à titre accessoire, de local affecté à l'habitation
Descriptif sommaire des locaux	Surface bâtie du bâtiment = 440 m ² au sol (rdc), dont surface occupée par l'école, 373,56 m ² comprenant : <ul style="list-style-type: none">- Un hall d'entrée- Des bureaux, des salles de cours, des sanitaires- Quote-part des parties communes <p><i>NB : 52,33m² sur les 440 m² de surface en rdc du bâtiment sont occupés par une entreprise tierce (2 bureaux + quote-part des parties communes), qui seront utilisables par l'école de production au départ de l'entreprise sans augmentation du loyer.</i></p> Chauffage : gaz (chaudière collective) Le prêt des locaux comporte la possibilité donnée au preneur d'utiliser à titre accessoire et de manière non exclusive : <ul style="list-style-type: none">- Les couloirs du rez-de-chaussée du pôle tertiaire permettant l'accès aux locaux prêtés et aux sanitaires,- Les sanitaires du rez-de-chaussée du pôle tertiaire- La cour de service pour le stationnement habituel de ses véhicules et des véhicules des visiteurs. Toute différence autre sur les cotes de la surface indiquée ci-dessus et les dimensions réelles du bien ne sauront justifier ni réduction ni augmentation de loyers, les parties déclarant se référer à la consistance des lieux tels qu'ils existent.
Descriptif sommaire des extérieurs	Cour de service avec stationnement Ajout d'une clôture et d'un portail sécurisé en 2024 pour répondre aux exigences du Rectorat

ci-après désigné "**Le bien**".

Le preneur déclare parfaitement connaître les lieux loués pour les avoir déjà loués et occupés et, de ce fait, dispense le bailleur d'en faire une plus ample désignation. Un état des lieux d'entrée a été dressé contradictoirement le 02.09.2022 (avant travaux).

Article 2. ORIGINE DE PROPRIETE

Le bien désigné ci-dessus a été construit par la communauté de communes du Pays de Condé et de la Druance

Article 3. DATE D'EFFET ET DUREE

Durée	9 années entières et consécutives à compter de la prise d'effet.
--------------	--

Paraphes	

Prise d'effet	1 ^{er} septembre 2025
Congé	Le preneur a la faculté de donner congé à l'expiration d'une période triennale au moins six (6) mois à l'avance par lettre recommandée avec avis de réception ou par acte extrajudiciaire. Le preneur n'a pas la faculté de résilier le bail en cours de période triennale.

Article 4. LOYER HORS CHARGES

Loyer initial mensuel	Le preneur versera un loyer fixe de mille euros (1000 €) hors taxes.
Modalités de paiement	Le loyer sera payable mensuellement et d'avance à compter du 1 ^{er} septembre 2025
Modalités de versement	Le loyer sera versé, dans la mesure du possible par virement automatique , à la Trésorerie de Vire Normandie – Place Castel entre les mains du Receveur de la communauté de communes Intercom de la Vire au Noireau. Le preneur s'engage, en conséquence, à acquitter entre les mains de Monsieur le Trésorier en sus du loyer, le montant de la TVA ou de toute autre taxe nouvelle complémentaire ou de substitution qui pourrait être créée, au taux légalement en vigueur au jour de chaque règlement.
Révision du loyer	Le loyer fixe visé ci-dessus est prévu pour ne pas être révisé pendant toute la durée du présent bail
Clause pénale	En cas de défaut de paiement à son échéance exacte d'un seul loyer de la première période triennale et un mois après commandement de payer ou sommation restée infructueuse, le preneur sera redevable au bailleur de ce loyer et de ceux restant à venir dans la limite de 12 mois de loyer de la 1 ^{ère} période triennale correspondant à un montant hors charge de 18 000 € HT.

Article 5. CHARGES ET CONDITIONS

Les clauses et conditions du bail figurent dans l'ordre suivant :

- I.- Charges – Impôts et taxes
- II.- Dépôt de garantie
- III.- Etat des lieux loués
- IV.- Entretien, travaux et réparations
- V.- Obligations du **PRENEUR** concernant la jouissance des locaux loués
- VI.- Obligations du **BAILLEUR**
- VII.- Assurances
- VIII.- Destruction des locaux loués
- IX.- Transmission du bail
- X.- Restitution des lieux
- XI.- Solidarité et indivisibilité
- XII.- Clause résolutoire
- XIII - Renseignements concernant l'immeuble loué

5.I. CHARGES - IMPOTS ET TAXES

LE PRENEUR acquittera les impôts personnels auxquels il est et sera assujetti personnellement et dont le **BAILLEUR** pourrait être responsable pour lui au titre des articles 1686 et 1687 du Code civil du C.G.I. ou à tout autre titre quelconque et il devra justifier de leur acquit à toute réquisition et notamment à l'expiration des présentes.

Paraphes	

En outre il remboursera au **BAILLEUR** l'ensemble des taxes et impôts afférents à l'immeuble et notamment :

- la taxe d'enlèvement des ordures ménagère ou toute taxe/redevance pouvant s'y substituer
- la taxe foncière.

Annuellement, le **PRENEUR** remboursera au **BAILLEUR** sa quote-part de charges, notamment les charges d'eau, d'électricité, de gaz et d'entretien des extérieurs qui sont liés au bâtiment occupé.

5.II. DEPOT DE GARANTIE

Il ne sera pas exigé du Preneur un dépôt de garantie

5.III. ETAT DES LIEUX LOUES

Le **PRENEUR** prendra les lieux loués dans l'état où ils se trouveront au moment de l'entrée en jouissance, et sans pouvoir exiger aucune réfection, remise en état, adjonction d'équipements supplémentaires, ou travaux quelconques.

Le **PRENEUR** déclare bien connaître l'état des lieux loués pour les avoir déjà loués

Les parties au présent bail conviennent que la charge de tous les travaux qui pourraient être nécessaires eu égard uniquement à l'activité exercée par le **PRENEUR** pour mettre L'IMMEUBLE loué en conformité avec la réglementation existante (notamment les « travaux de sécurité ») seront exclusivement supportés par le **PRENEUR**.

Il en sera de même si cette réglementation vient à se modifier et que, de ce fait, L'IMMEUBLE loué n'est plus conforme aux normes réglementaires mais uniquement pour les mises aux normes induites de l'activité du **PRENEUR**.

5.IV. ENTRETIEN, TRAVAUX ET REPARATIONS

5.IV.a. Entretien des lieux loués à la charge du PRENEUR

Le présent bail est consenti et accepté sous les charges et conditions ordinaires et de droit en pareille matière et notamment sous celles suivantes que le **PRENEUR** s'oblige à fidèlement exécuter à peine de tous dépens et dommages-intérêts et même de résiliation des présentes si bon semble au **BAILLEUR**.

Le **PRENEUR** entretiendra les lieux loués en bon état, en effectuant au fur et à mesure qu'elles deviendront nécessaires toutes les réparations auxquelles il est tenu aux termes du présent bail, de manière à restituer les lieux loués en bon état en fin de bail.

Il devra plus généralement maintenir en bon état d'entretien, de fonctionnement, de sécurité et propreté l'ensemble des locaux loués, les vitres, plomberie, serrurerie, menuiserie, appareillage électrique et sanitaire, ainsi que plus généralement les accessoires et éléments d'équipement ; remplacer, s'il y avait lieu, ce qui pourrait être réparé, entretenir les revêtements de sols en parfait état et notamment, remédier à l'apparition des taches, brûlures, déchirures, trous ou décolllements, et veiller à la sécurité d'usage et de circulation, reprendre au fur et à mesure toute dégradation qui pourrait se produire dans les locaux loués.

Le **PRENEUR** aura entièrement à sa charge, sans aucun recours contre le **BAILLEUR**, l'entretien complet des ouvertures et des fermetures des locaux loués. Le tout devra être maintenu en parfait état de propreté.

Le **PRENEUR** tiendra les descentes d'eaux pluviales, chéneaux, gouttières en bon état d'entretien et fera procéder à leur nettoyage au moins une fois par an.

Pour les équipements nécessitant un entretien annuel par un professionnel (notamment chauffage), le **PRENEUR** justifiera de la réalisation de cette maintenance par la transmission de la facture ou d'une attestation fournie par le professionnel.

Le **PRENEUR** devra prévenir immédiatement le **BAILLEUR** de tous dommages ou dégradations qui surviendraient dans les locaux loués et qui rendraient nécessaires des travaux qui, aux termes du présent

Paraphes	

bail, seraient à sa charge. Faute de satisfaire à cette obligation, il serait responsable des préjudices de tous ordres engendrés par son silence ou par son retard.

5.IV.b. Travaux en cours de bail effectués par le PRENEUR :

Le **PRENEUR** ne pourra effectuer aucun travaux concernant les éléments porteurs de fondation et d'ossature participant à la stabilité et à la solidité de l'édifice (gros œuvre) et au clos et couvert et à l'étanchéité sans une autorisation écrite et préalable du **BAILLEUR**.

Le **PRENEUR** ne pourra faire dans les locaux loués, sans le consentement préalable et par écrit du **BAILLEUR**, aucun changement de distribution.

Tous travaux, embellissements et améliorations quelconques qui seraient faits par le **PRENEUR**, même avec l'autorisation du **BAILLEUR**, resteront lors du départ du **PRENEUR** la propriété du **BAILLEUR**, sans indemnité, à moins que le **BAILLEUR** ne préfère demander leur enlèvement et la remise des lieux en leur état antérieur, et ce aux frais du **PRENEUR**.

5.IV.c. Enseigne - Publicité

Le **PRENEUR** ne pourra apposer aucune enseigne, pré-enseigne ou dispositif publicitaire sur le site loué sans autorisation préalable et écrite du bailleur.

La pose de tout dispositif publicitaire est interdite sur le toit ainsi que sur les clôtures.

5.IV.d. Travaux en cours de bail effectués par le BAILLEUR :

Le bailleur reste redevable :

- des dépenses relatives aux grosses réparations touchant au bâti visées à l'article 606 du Code civil,
- Des travaux relevant de la vétusté dès lors qu'ils relèvent des grosses réparations visées à l'article 606 du code civil.

Le **PRENEUR** souffrira sans indemnité, toutes les constructions, surélévations et travaux quelconques qui seront exécutés dans les locaux loués ou dans L'IMMEUBLE et il ne pourra demander aucune diminution de loyer quelles qu'en soient l'importance et la durée, alors même que cette dernière excéderait quarante jours à condition que les travaux n'interdisent pas au **PRENEUR** ou ne gêne pas gravement, l'exercice de son activité.

Le **PRENEUR** devra souffrir tous travaux intéressant l'ensemble du site dont dépendent les biens loués notamment ceux rendus nécessaires pour leur amélioration ainsi que toutes réparations ainsi enfin que tous travaux relatifs à l'aménagement d'autres parties privatives du site dont dépendent les biens loués.

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 serait utile pour la recherche et la réparation des fuites de toute nature, de fissures dans les conduits de fumée ou de ventilation notamment après incendie ou infiltrations et en général pour l'exécution du ravalement, tous agencements, enseignes, etc... dont l'enlèvement sera utile pour l'exécution des travaux.

5.V. OBLIGATIONS DU LOCATAIRE CONCERNANT LA JOUISSANCE DES LOCAUX LOUES

5.V.a. Destination des lieux loués :

Le **PRENEUR** ne pourra utiliser les lieux loués que pour l'exercice des activités de :

Ecole de production : enseignement et apprentissage des métiers de l'industrie du textile et de la mode (théorie et production).

Le **PRENEUR** pourra toutefois adjoindre à cet usage des activités connexes ou complémentaires, mais à la condition expresse de faire connaître son intention au **BAILLEUR** et d'obtenir de lui une autorisation écrite et préalable de le faire.

Les locaux loués ne pourront être affectés, même temporairement, à un autre usage et il ne pourra y être exercé aucune autre activité que celles ci-dessus indiquées.

Paraphes	

5.V.b. Modalités de jouissance des locaux :

Le **PRENEUR** devra jouir des lieux loués en bon père de famille.

Il veillera à ce que la tranquillité et le bon ordre de L'IMMEUBLE ne soient troublés ni par son fait, ni par celui de ses préposés, de ses fournisseurs ou de ses clients. Il devra notamment prendre toutes précautions pour éviter tous troubles de jouissance, notamment par le bruit et éventuellement les odeurs.

Il lui appartiendra de se conformer strictement aux prescriptions de tous règlements, arrêtés de police, règlements sanitaires, etc. et veiller au respect des règles d'hygiène, de salubrité etc.

En ce qui concerne plus particulièrement l'exercice de son activité, le **PRENEUR** devra l'assurer en conformité rigoureuse avec les prescriptions légales et administratives pouvant s'y rapporter.

Le **PRENEUR** fera son affaire personnelle, de façon que le **BAILLEUR** ne soit jamais ni inquiété ni recherché à ce sujet, de toutes réclamations ou contestations qui pourraient survenir du fait de son activité dans les lieux loués. Il aura à sa charge toutes les transformations et réparations quelconques nécessitées par l'exercice de son activité et ultérieures à son installation. tout en restant garant vis-à-vis du **BAILLEUR** de toute action en dommages-intérêts de la part des autres **LOCATAIRES** ou occupants du site ou de voisins que pourrait provoquer l'exercice de cette activité. Les frais d'aménagement des locaux liés à l'installation sanitaire, à la création d'un réfectoire et au déploiement du réseau d'alimentation électrique et pneumatique des machines seront partagés à charges égales entre le **PRENEUR** et le **BAILLEUR**

Il devra en outre faire son affaire personnelle, sans pouvoir exercer de ce fait aucun recours contre le **BAILLEUR**, de toute réclamation ou injonction qui pourrait émaner des autorités compétentes concernant les modalités de l'occupation par lui desdits locaux, de toutes les autorisations administratives éventuelles, afférentes à son aménagement et/ou son utilisation des locaux loués ou à l'exercice de son activité dans lesdits locaux. Le **BAILLEUR** ne pourra en conséquence encourir aucune responsabilité en cas de refus ou de retard dans l'obtention de ces autorisations.

Il devra payer toutes sommes, redevances, taxes et autres droits afférents à cet aménagement, cette utilisation ou cette activité.

5.V.c. Obligation de maintenir les locaux ouverts et obligation de garnissement :

Le **PRENEUR** garnira les locaux de meubles suffisants en vue de leur utilisation normale, pour garantir le paiement du loyer et l'exécution des clauses et conditions du bail.

5.V.d. Visite des lieux en cours de bail :

Le **PRENEUR** devra laisser le **BAILLEUR**, son représentant, leur architecte et tous entrepreneurs et ouvriers pénétrer dans les lieux loués et les visiter, pour constater leur état, toutes les fois que cela paraîtra utile, sans que les visites puissent être abusives, à charge, en dehors des cas urgents, de prévenir au moins vingt-quatre heures à l'avance. Il devra également laisser pénétrer dans les lieux les ouvriers ayant à effectuer les travaux.

5.V.e. Visite des lieux en cas de vente de L'IMMEUBLE et en fin de bail :

En cas de mise en vente de L'IMMEUBLE, le **PRENEUR** devra laisser visiter les lieux de 9 heures à 18 heures, sans interruption les jours ouvrables.

Le **PRENEUR** devra laisser visiter les lieux loués, pendant les six mois qui précéderont l'expiration du bail, dans les mêmes conditions que ci-dessus.

Dans l'un ou l'autre de ces cas, le **PRENEUR** devra laisser apposer sur la façade ou clôture un écriteau ou une enseigne indiquant que les locaux sont à louer ou à vendre, ainsi que les nom, adresse et numéro de téléphone de la personne chargée de la location ou de la vente.

5.V.f. Plan de prévention des risques :

Conformément aux dispositions de l'article L. 125-5 du Code de l'environnement, le **BAILLEUR** informe le **PRENEUR** que les locaux loués ne sont situés ni dans une zone couverte par un plan de prévention des risques technologiques, ni dans une zone couverte par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, ni dans des zones de sismicité définies par décret en Conseil d'Etat.

5.VI. OBLIGATIONS DU BAILLEUR

Paraphes	

5.VI.a. Vices cachés :

Le **BAILLEUR** ne sera pas tenu à la garantie des vices cachés pouvant affecter le sol, le sous-sol ou les bâtiments.

5.VI.b. Responsabilités et recours :

Le **PRENEUR** renonce à tous recours en responsabilité ou réclamation contre le **BAILLEUR**, et tous **MANDATAIRES** du **BAILLEUR** et leurs assureurs et s'engage à obtenir les mêmes renonciations de tous assureurs pour les cas suivants :

- 1) En cas de vol, de tentative de vol, de tout acte délictueux ou de toute voie de fait dont le **PRENEUR** pourrait être victime tant dans les locaux loués que dans les dépendances de L'IMMEUBLE. Le **PRENEUR** renonce expressément au bénéfice de l'article 1719 alinéa 3 du Code civil, le **BAILLEUR** n'assumant aucune obligation de surveillance.
- 2) En cas d'irrégularités, de mauvais fonctionnement ou d'interruption du service de l'eau, de l'électricité, du téléphone, de la climatisation, des groupes électrogènes de tous systèmes informatiques s'il en existe, plus généralement des services collectifs et éléments d'équipements communs des divers immeubles dépendant du site ou propres aux locaux loués. En cas de dysfonctionnement de services vitaux pour la continuation, le **PRENEUR** s'oblige à en informer immédiatement le **BAILLEUR**.
- 3) En cas de dégâts causés aux locaux loués et/ou à tous éléments mobiliers s'y trouvant, par suite de fuites, d'infiltrations, d'humidité ou autres circonstances.
- 4) En cas d'agissements générateurs de dommages des autres occupants des immeubles dépendant du site, de leur personnel, fournisseurs et clients, de tous tiers en général, le **PRENEUR** renonçant notamment à tous recours contre le **BAILLEUR** sur le fondement de l'article 1719, alinéa 3 du Code civil.
- 5) En cas d'accidents survenant dans les locaux loués ou du fait des locaux loués pendant le cours du bail, qu'elle qu'en soit la cause. Il prendra donc à son compte personnel et à sa charge entière toute responsabilité civile en résultant à l'égard soit de son personnel, soit du **BAILLEUR**, soit des tiers, sans que le **BAILLEUR** puisse être inquiété ou poursuivi de ce chef.
- 6) En cas de vice ou défaut des locaux loués, le **PRENEUR** renonce particulièrement à se prévaloir des dispositions des articles 1719 et 1721 du Code civil.

En outre, il est expressément convenu :

Que le **PRENEUR** fera son affaire personnelle, sans recours contre le **BAILLEUR**, de tous dégâts causés aux locaux par troubles, émeutes, grèves, ainsi que des troubles de jouissance en résultant.

Qu'en cas d'expropriation pour cause d'utilité publique, le **PRENEUR** ne pourra rien réclamer au **BAILLEUR**, tous les droits dudit **PRENEUR** étant réservés contre l'administration ou l'organisme compétent.

5.VII. ASSURANCES

Il devra faire assurer et tenir constamment assurés contre l'incendie, pendant le cours du bail, à une compagnie notoirement solvable, le mobilier, le matériel et les marchandises se trouvant dans les locaux loués.

Il devra également contracter toutes assurances suffisantes contre les risques locatifs, le recours des voisins, les dégâts des eaux, les explosions de gaz et tout autre risque ; il devra justifier de ces assurances et de l'acquit régulier des primes tous les ans auprès du **BAILLEUR**, en envoyant une attestation d'assurance sans réquisition du **BAILLEUR**.

Si l'activité exercée par le **PRENEUR** entraînait, soit pour le **BAILLEUR**, soit pour d'autres **LOCATAIRES** des immeubles du site, des surprimes d'assurances, le **PRENEUR** serait tenu à la fois d'indemniser le **BAILLEUR** du montant de la surprime payée et de le garantir contre les réclamations des autres **LOCATAIRES** ou des voisins.

5.VIII. DESTRUCTION DES LOCAUX LOUES

Si les locaux, objet du présent bail, venaient à être détruits, en totalité par vétusté, vices de construction, émeutes ou cas fortuit ou pour toute autre cause, indépendante de la volonté du **BAILLEUR**, le présent bail sera résilié de plein droit sans indemnité.

Paraphes	

Si toutefois, les locaux loués n'étaient détruits ou rendus inutilisables que partiellement, le **PRENEUR** ne pourrait obtenir qu'une réduction de loyer en fonction des surfaces détruites, à l'exclusion de la résiliation du bail.

Toutefois dans l'hypothèse où le sinistre partiel aurait pour conséquence une interdiction d'utiliser les lieux loués en leur entier, pour une période supérieure à trente jours, pour des questions de sécurité, d'environnement ou autres, le présent bail pourra être résilié, sans indemnité, à la demande de l'une ou l'autre des parties.

5.IX. TRANSMISSION DU BAIL

5.IX.a. Cession de bail :

Toute cession du présent droit au bail, totale ou partielle, sous quelque forme que ce soit, est **interdite**.

5.IX.b. Sous-location :

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

5.X. RESTITUTION DES LIEUX

Le présent bail prendra fin de plein droit au terme stipulé, conformément à l'article 1737 du Code civil, sans qu'il soit nécessaire de donner congé.

Il est d'ores et déjà indiqué par le **BAILLEUR** qu'il n'entend en aucun cas que le **PRENEUR** se maintienne dans les lieux en cette qualité au-delà de ce terme et que, s'il restait en possession, ce ne pourrait être que contre son gré.

Dans ce cas, son expulsion pourrait être ordonnée par simple ordonnance de référé et il encourrait une astreinte de neuf cents euros par jour de retard.

Un mois avant de déménager, le **PRENEUR** devra, préalablement à tout enlèvement même partiel du mobilier, justifier, par présentation des acquits, du paiement des contributions à sa charge, tant pour les années écoulées que pour l'année en cours, et de tous les termes de loyer et charges, et communiquer au **BAILLEUR** sa future adresse.

Il devra également rendre les locaux loués en parfait état d'entretien, propreté et de réparations locatives, et devra acquitter le montant des réparations qui pourraient être dues.

A cet effet, un mois au plus tard avant le jour de l'expiration du bail ou celui de son départ effectif, s'il a lieu à une autre date, il sera procédé contradictoirement à l'état des lieux des locaux loués en présence d'un huissier, qui comportera le relevé des réparations à effectuer incombant au **PRENEUR**.

Le **PRENEUR** devra exécuter à ses frais l'ensemble de ces réparations avant la date prévue pour son départ effectif, sous le contrôle de l'architecte du **BAILLEUR**, dont il supportera également les honoraires, si les travaux nécessitent l'intervention d'un homme de l'art.

Dans l'hypothèse où le **PRENEUR** ne réaliserait pas les réparations dans ce délai, comme dans celle où il ne répondrait pas à la convocation du **BAILLEUR** ou se refuserait à signer l'état des locaux, le **BAILLEUR** ferait chiffrer le montant desdites réparations par son architecte ou tout autre maître d'œuvre et le **PRENEUR** devrait alors le lui régler sans délai.

Dans cette même hypothèse, le **PRENEUR** serait redevable envers le **BAILLEUR** d'une indemnité égale au loyer et aux charges, calculés prorata temporis, pendant le temps d'immobilisation des locaux, nécessaire à la réalisation des réparations incombant au **PRENEUR**.

5.XI. SOLIDARITE ET INDIVISIBILITE

Les obligations résultant du présent bail pour le **PRENEUR** constitueront pour tous ses ayants cause et pour toutes personnes tenues au paiement et à l'exécution une charge solidaire et indivisible ; s'il y a lieu de faire les significations prescrites par l'article 877 du Code civil, le coût sera supporté par ceux à qui elles seront faites.

5.XII. CLAUSE RESOLUTOIRE

A défaut de paiement à son échéance exacte d'un seul terme de loyer ou de tout rappel de loyer consécutif à une augmentation de celui-ci, comme à défaut de remboursement de frais, taxes locatives, imposition, charges ou prestations qui en constituent l'accessoire, ou à défaut de l'exécution de l'une ou

Paraphes	

l'autre des conditions du présent bail, ou encore d'inexécution des obligations imposées aux LOCATAIRES par la loi ou les règlements, et un mois après un commandement de payer ou une sommation d'exécuter restés sans effet, contenant mention de la présente clause et faisant état de ce délai, le présent bail sera résilié de plein droit.

Si dans ce cas, le **PRENEUR** se refusait à quitter les lieux loués, son expulsion, ainsi que celle de tous occupants de son chef, pourrait avoir lieu sans délai en vertu d'une simple ordonnance de référé rendue par le/la Président/e du Tribunal de Grande Instance territorialement compétent, à qui compétence de juridiction est expressément attribuée aux termes des présentes.

5.XIII. RENSEIGNEMENTS CONCERNANT L'IMMEUBLE LOUE

Le **PRENEUR** reconnaît être en possession de tous les documents, pièces, plans et divers diagnostics relatifs à l'immeuble loué.

Article 6. TAXE SUR LA VALEUR AJOUTÉE

Conformément à l'Article 10 de la Loi 69-1168 du 26 décembre 1969, le présent bail est dispensé de la formalité de l'enregistrement ou déclaration fiscale.

Les parties déclarent opter pour le régime de la Taxe à la Valeur Ajoutée, en application des dispositions du Décret 67-1126 du 22 décembre 1967.

En conséquence, le montant de chaque terme de loyer sera majoré du taux de la T.V.A, le loyer ci-dessus indiqué étant stipulé « HORS TAXES ».

Notification de cette option devra être faite par les parties auprès de l'Administration Fiscale.

Article 7. ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile, pour le **PRENEUR**, en son siège social et, pour le **BAILLEUR**, au siège de la communauté de communes Intercom de la Vire au Noireau.

Dont ACTE sur 17 pages

Fait et passé aux lieu et date sus-indiqués, en trois exemplaires.

Et, après lecture faite, les parties ont signé après avoir expressément approuvé :

Fait à

Le

<p>« <i>BAILLEUR</i> »</p> <p><i>Communauté de communes Intercom de la Vire au Noireau</i></p>	<p>M. Jean TURMEL, Vice-Président <i>Cachet et signature</i></p>
<p>« <i>PRENEUR</i> »</p> <p><i>Fil en Normandie</i></p>	<p>M. Jean-Luc MANIGUET, Président <i>Cachet et signature</i></p>

Paraphes	

* * *

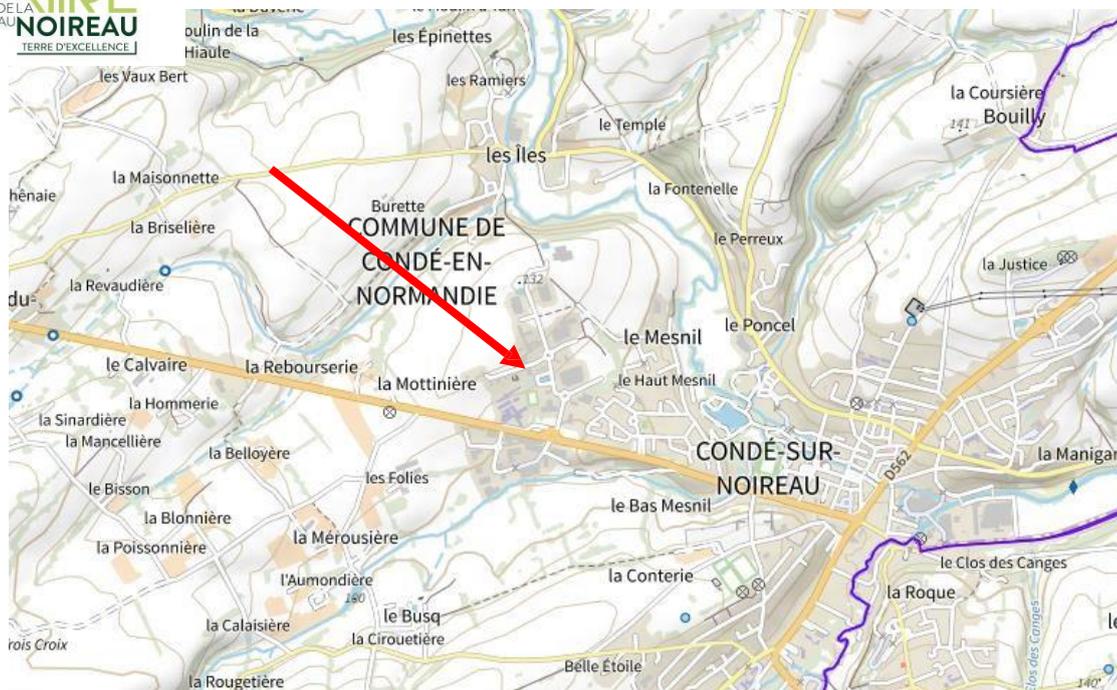
ANNEXES :

- Plan de localisation et cadastral
- Plan masse
- Plan coupe
- Photos du site extérieur avec points d'implantation enseigne
- Plan d'aménagement avant/après travaux réalisés en 2023
- Diagnostic immobilier : DPE

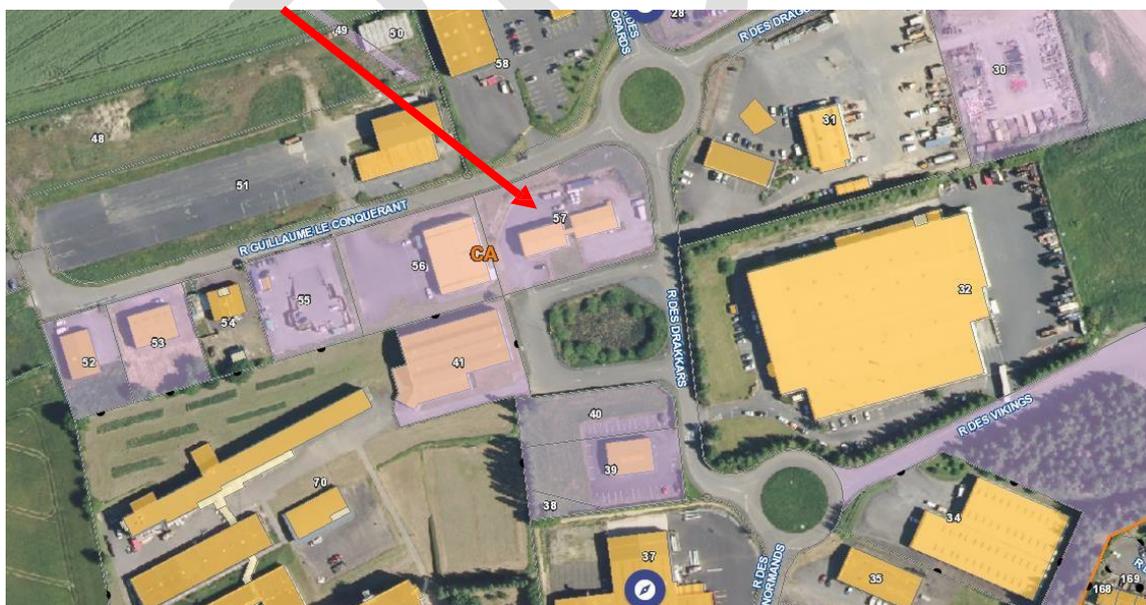
PROJET

Paraphes	

PLAN DE LOCALISATION



PLAN CADASTRAL



Paraphes

--	--

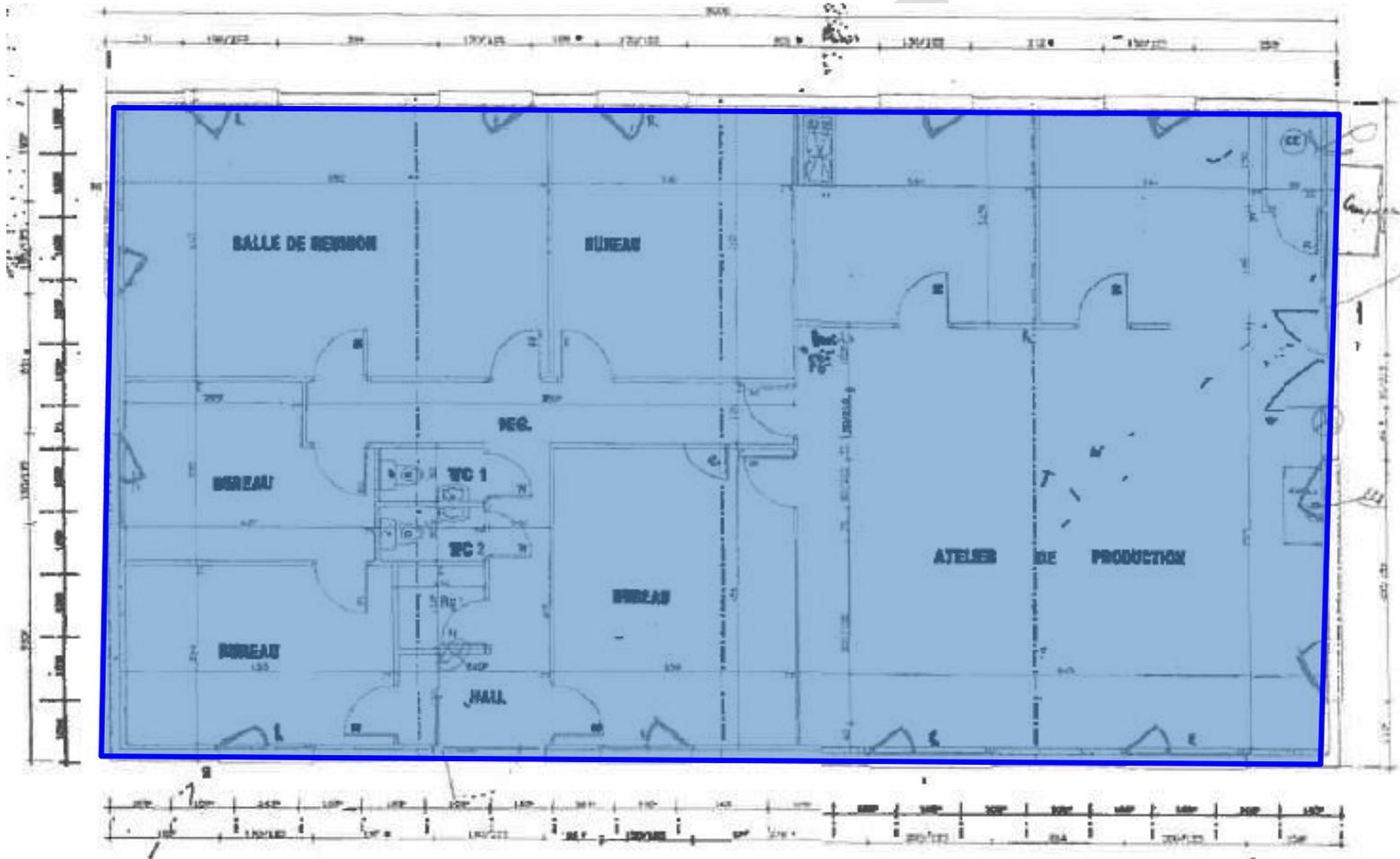
PLAN INTERIEUR AVEC LOCALISATION DES LOCAUX LOUES - RDC



- Locaux loués à Fil en Normandie
- Locaux loués à Techdent
- Parties communes

Paraphes	

PLAN DU POLE TERTIAIRE CHARLES TELLIER (CADASTRE CA N° 57)
AVEC LOCALISATION DES LOCAUX LOUES - RDC



Locaux loués à Fil en Normandie

Paraphes

POLE TERTIAIRE CHARLES TELLIER
PLAN DE LOCALISATION POSSIBLE DES ENSEIGNES

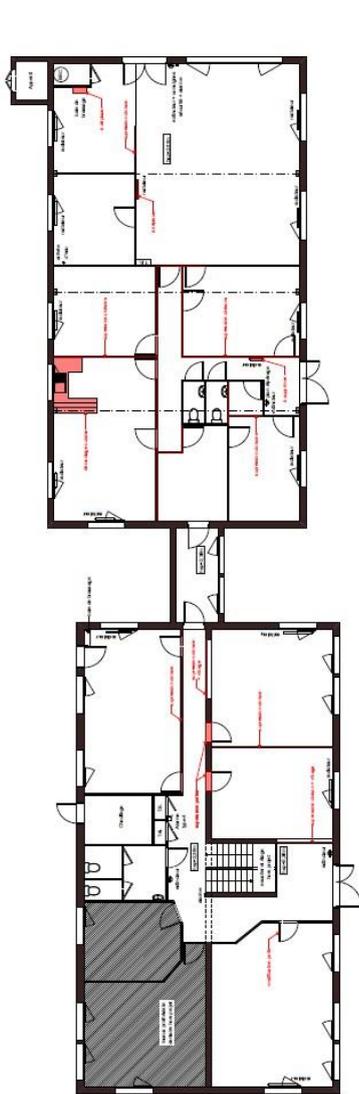


 Localisation possible des enseignes

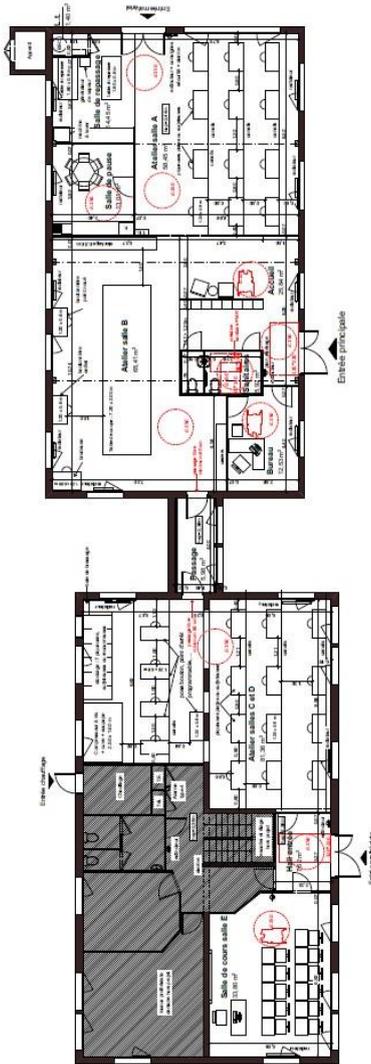
Rappel : le preneur ne peut pas installer d'enseigne sur les locaux loués sans autorisation préalable et écrite du bailleur.

Paraphes	

POLE TERTIAIRE CHARLES TELLIER PLAN D'AMENAGEMENT DES LOCAUX (AVANT / APRES TRAVAUX REALISES EN 2023)



RDC état existant
1:150



RDC Accessibilité
1:150

Ce plan est destiné à l'obtention des autorisations de construire et ne peut, en aucun cas, servir pour l'exécution des travaux.

ZONAGE EN NORMANDIE 23-014 CONDE EN NORMANDIE SOLAIRE REHABONDE EN NORMANDIE 23-014 CONDE EN NORMANDIE SOLAIRE REHABONDE		Date	N° de permis
Ecole Normande Industrie Association Ecole de Production Normande Industrie Textile et de la Mode		20/04/2023	Permis de Construire
Echelle	Code de zonage	Date	N° de permis
1:150	A3	23-014	20/04/2023
		Type	N° de permis
		crp	Accessibilité plan Rdc PC39-2



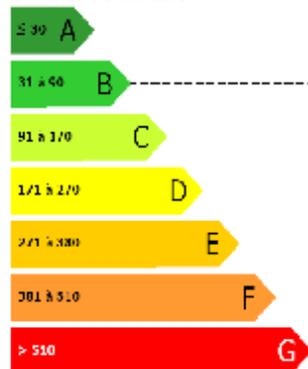
Paraphes

Diagnostic de performance énergétique

Une information au service de la lutte contre l'effet de serre (6.3.c bis)

N° : 219 202105.16911 Valable jusqu'au : 19/05/2031 Le cas échéant, nature de l'ERP : Année de construction : Entre 1989 et 2000 Adresse : RUE DES DRAKKARS ATELIER RELAIS 14110 CONDE SUR NOIREAU		Date rapport : 20/05/2021 Date visite : 18/05/2021 Diagnostiqueur : Dominique QUILLARD Cachet et signature : <div style="text-align: right;">   </div>	
<input checked="" type="checkbox"/> Bâtiment entier Sth : 217,14 m ²		<input type="checkbox"/> Partie de bâtiment (à préciser) : Sh : 197,40 m ²	
Propriétaire : Nom : INTERCOM DE LA VIRE AU NOIREAU Adresse : 20 RUE D'AIGNAUX 14500 VIRE		Gestionnaire (s'il y a lieu) : Nom : Adresse :	
Consommations annuelles d'énergie Période de relevés de consommations considérée : 2020,			
	Consommations en énergies finales	Consommations en énergie primaire	Frais annuels d'énergie
	détail par énergie en kWhEP	détail par énergie en kWhEP	
Bois, biomasse	0 kWhEP	0 kWhEP	0,00 € TTC
Electricité	1211 kWhEP	3124 kWhEP	168,21 € TTC
Gaz	11178 kWhEP	11178 kWhEP	557,80 € TTC
Autres énergies	0 kWhEP	0 kWhEP	0,00 € TTC
Production d'électricité à demeure	0 kWhEP	0 kWhEP	€ TTC
Abonnements			441,30 € TTC
TOTAL		14303 kWhEP	1167,31 € TTC
Consommations énergétiques (en énergie primaire) pour le chauffage, la production d'eau chaude sanitaire, le refroidissement, l'éclairage et les autres usages, déduction faite de la production d'électricité à demeure		Émissions de gaz à effet de serre (GES) pour le chauffage, la production d'eau chaude sanitaire, le refroidissement, l'éclairage et les autres usages	
Consommation estimée : 65,87 kWhEP/m ² .an		Estimation des émissions : 12,51 kg éqCO ₂ /m ² .an	

Bâtiment économe

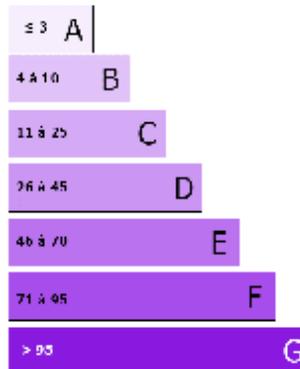


Bâtiment énergivore

Bâtiment

65 kWh/m².an

Faible émission de GES



Forte émission de GES

Bâtiment

12 kg eqCO₂/m².an

Dossier n°: 202105.16911

1/10



Diagnostiqueur indépendant, membre du réseau Alize
 SAS ORNE EXPERTISE Au Capital de 7500 € - Siret RCS ALINCON 443 882 089 00065 - Code APE 7120 B
 Autorisation DGSNR N°1610228 52 - Titulaire d'une assurance professionnelle ALLIANZ N° 80810488

Paraphes	