



**BAIL COMMERCIAL**

**PLACE DU VIEUX MARCHÉ 76000 ROUEN**

**HALLETTE N°1**

**SOCIÉTÉ SAS N&L**

° ° °

**ENTRE :**

La Ville de Rouen représentée par Madame Fatima EL KHILI, Adjointe au Maire Déléguée en charge de l'urbanisme et du patrimoine bâti de ladite Ville, en vertu de l'arrêté de délégation en date du 9 septembre 2024 et de la délibération du Conseil Municipal du 02 octobre 2025, autorisant la signature du présent bail,

ci-après dénommée « la Ville »,

**D'UNE PART,**

**ET :**

La Société dénommée N&L, Société par actions simplifiée au capital de 1.000 €, dont le siège est situé à Rouen (76000), 1 place du Vieux Marché, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Rouen sous le numéro 938 191 616, représentée par Madame Naira CHIBUKHCHYAN, en sa qualité de Présidente dûment habilitée à l'effet des présentes,

ci-après dénommée « le preneur »,

**D'AUTRE PART,**

## **IL EST EXPOSE ET CONVENU CE QUI SUIT :**

### **I – EXPOSE**

La Ville de Rouen est propriétaire de dix hallettes situées place du Vieux-Marché, affectées à usage commercial.

Par acte de cession de fonds de commerce en date du 27 janvier 2025, reçu par Maître Sevda YILDIZ, notaire à Rouen, la Société ANIE a cédé son fonds de commerce à la SAS N&L, exploitant la Hallette n°1 place du Vieux Marché, à usage de local commercial de fruits secs et olives.

Il convient donc de signer un bail commercial entre la Ville de Rouen et la Société N&L.

**Il est précisé que l'exploitant est tenu de respecter les clauses du règlement des Hallettes annexé au présent bail.**

### **II – BAIL COMMERCIAL**

La Ville loue à titre commercial, au preneur, qui accepte, le bien ci-après désigné pour y exercer une activité de commerce de fruits secs et olives.

Les conditions prévues aux articles L. 145-1 et suivants du Code de Commerce étant remplies, les parties sont soumises de plein droit au statut des baux commerciaux.

#### **Article 1er – OBJET**

##### **1.1 - Désignation**

La Ville de Rouen donne à bail à la Société N & L la Hallette n° 1 située place du Vieux Marché à Rouen.

Ce local dispose d'une superficie de 21,30 m² et est affecté à usage commercial.

##### **1.2 – Destination**

Le preneur devra occuper les lieux loués par lui-même, raisonnablement, afin d'exploiter une activité de commerce de fruits secs et olives.

Le preneur s'interdit d'y exercer, même temporairement, des activités ne répondant pas à la nature ci-dessus précisée.

Toute autre occupation doit être soumise à l'approbation préalable et écrite de la Ville.

Il est rappelé que l'exploitation permanente d'un fonds de commerce constitue une condition essentielle et déterminante de la validité du présent bail.

#### **Article 2 – DUREE**

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de neuf années entières et consécutives qui commencent à courir à compter de sa date de signature.

Il est régi par les articles L.145-1 et suivants du code de commerce modifiés par la loi n°2014-626 du 18 juin 2014, la loi n°2008-776 du 4 août 2008, le décret n°53-960 du 30 septembre 1953 pour les articles non codifiés et le décret n°2008-1139 du 4 novembre 2008.

### **Article 3 - LOYER**

#### **3.1. Loyer**

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel hors taxe et hors charge de 4.782,60 €.

Le loyer est réglé trimestriellement d'avance auprès du Centre des Finances Publiques de Rouen Métropole situé 38 Cours Clémenceau, 76037 Rouen Cedex, au vu des avis à payer qui seront adressés chaque trimestre au preneur. Il est ici précisé que le preneur a la possibilité de payer par prélèvement automatique.

#### **3.2. Retard de Paiement**

Sans préjugés de la faculté pour la Ville d'invoquer le bénéfice de la clause résolutoire ci-après stipulée en cas de non-paiement de l'échéance d'une somme quelconque due à la Ville par le Preneur en vertu du présent bail, la Ville bénéficiera de plein droit, huit jours après une simple mise en demeure restée infructueuse, d'une majoration forfaitaire de dix pour cent de la somme due et d'un intérêt de retard égal au taux d'intérêt légal en vigueur majoré de cinq point, sans que cette clause autorise pour autant le Preneur à différer son obligation.

#### **3.3. Indexation**

Le montant du loyer sera indexé chaque année dans les conditions mentionnées à l'article 5 du règlement des hallettes.

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

### **Article 4 – CHARGES – FISCALITES**

#### **4.1 – Charges**

Le preneur prend à sa charge tous les fluides nécessaires à son activité. Dès lors que les compteurs sont individualisés, il fait son affaire personnelle de tous les abonnements (eau, électricité, téléphonie...) et acquitte les factures correspondant à ses consommations.

Il est tenu au remboursement des charges récupérables.

#### **4.2 – Fiscalité**

Il devra payer tous impôts, contributions ou taxes lui incombant. Il remboursera à la Ville la taxe d'enlèvement des ordures ménagères et la taxe foncière afférentes aux locaux occupés.

### **Article 5 - CONDITIONS GENERALES**

5.1 – Le preneur prend les lieux loués en l'état où ils se trouvent. Il déclare être informé de l'état effectif des lieux et les connaître parfaitement pour en être déjà occupant. Il contracte donc en pleine connaissance de cause et ne pourra élever aucune réclamation ni exiger aucune réparation ou remise en état. Le preneur fera donc son affaire personnelle des travaux de mise en état des locaux.

5.2 – Il s'engage à utiliser les locaux conformément à l'usage défini à l'article 2 ci-dessus. Aucune autre utilisation ne pourra être faite sans l'accord écrit et préalable de la Ville. Toute modification de l'activité doit être acceptée au préalable par la Ville de Rouen et être réalisée conformément à l'article 9 du cahier des charges du 24 mars 2000.

5.3 – Le preneur devra maintenir les lieux loués constamment utilisés conformément aux usages de la profession. Il devra en outre les garnir et les tenir constamment garnis de matériel, marchandises et objets mobiliers en quantité et de valeur suffisantes pour répondre en tout temps du paiement des loyers et paiements ou remboursements divers qui en sont l'accessoire.

5.4 – Le preneur ne peut concéder la jouissance des lieux loués à qui que ce soit, sous quelque forme que ce soit, même temporairement et à titre gratuit et précaire, notamment par sous-location, domiciliation, prêt ou location-gérance de son fonds de commerce.

Il ne peut céder son droit au présent bail, sans avoir obtenu au préalable l'accord exprès et écrit de la Ville.

Aucun apport ou cession ne peut être fait s'il est dû des loyers et charges par le preneur.

En outre, le cédant restera garant et répondant solidaire du cessionnaire tant pour le paiement du loyer, des charges et accessoires que pour le respect des conditions du bail pendant trois ans à compter de la cession.

Toute modification de l'état du preneur devra immédiatement être signalée par écrit à la Ville.

Si le preneur souhaite quitter les lieux, il doit respecter l'article 16 du cahier des charges.

5.5 – Il est tenu de faire son affaire personnelle de toutes les autorisations administratives nécessaires à l'exercice de son activité sans que la Ville puisse être inquiétée ou recherchée à ce sujet.

5.6 – Il se conformera aux règles d'utilisation et consignes de sécurité prescrites par la Ville.

5.7 – Il devra faire son affaire personnelle à ses risques, périls et frais, sans que la Ville puisse être inquiétée ou recherchée, de toutes réclamations faites par les voisins ou les tiers, notamment pour les bruits, odeurs, chaleurs ou trépidations, causés par lui ou par des appareils lui appartenant.

Au cas néanmoins où la Ville aurait à payer des sommes quelconques du fait du preneur, celui-ci serait tenu de les lui rembourser sans délai.

5.8 – Le preneur ne devra pas embarrasser ou occuper les parties d'immeuble non comprises dans la location ni les chemins d'accès et trottoirs, à moins d'en avoir obtenu l'autorisation de la Ville.

## **Article 6 – DROITS ET OBLIGATIONS**

### **6.1 – Le preneur**

Le preneur est tenu de :

- Payer le loyer et les charges qui lui incombent.
- Faire un usage paisible des lieux. Il est entendu par-là que le preneur ne doit pas occasionner des nuisances pour autrui. Il doit ainsi respecter les règles de co-propriété ou règlement intérieur de l'immeuble. Si ce n'est pas le cas, la Ville sera tenue responsable pour le preneur, cependant il aura la possibilité de résilier le bail.
- Garantir les dégradations causées au bien. Le preneur peut s'exonérer de cette garantie s'il prouve que les dégradations ont eu lieu par :
  - Cas de force majeure,
  - Faute de la Ville tel que le défaut d'entretien dont il a la charge,
  - Fait d'un tiers tel qu'un voleur,
- Assurer l'entretien du bien et notamment :
  - Les parties extérieures dont le preneur est le seul à jouir tel que le jardin privatif, les auvents, gouttières le cas échéant
  - Les portes et fenêtres

- Les parties intérieures telles que plafonds, murs, cloisons, revêtements de sol, placards et menuiserie
- Les installations de plomberie
- L'équipement d'installation d'électricité
- Les autres équipements mentionnés dans le contrat.
- Souscrire une assurance des risques locatifs. Le preneur doit donner à la Ville une attestation de son assureur à la remise des clefs puis chaque année ensuite.

Le preneur est également tenu de :

- Ne pas procéder à la cession du contrat. Une cession de contrat bail n'est possible que si la Ville l'a autorisé par écrit, sinon la cession est nulle. Si elle est possible, il faut que le contrat soit signé par la Ville, le preneur cédant et le nouveau preneur.
- Ne pas sous-louer son bien. En effet la sous-location est interdite par la loi, le principe est donc l'impossibilité de sous-louer. Cependant, la sous-location est possible si l'autorisation est expressément donnée par la Ville au preneur. La Ville devra ainsi donner son accord par écrit, de même qu'il pourra donner son accord quant au loyer proposé par le preneur. La spéculation étant interdite, le loyer payé par le sous-locataire ne peut jamais être supérieur au loyer payé par le locataire.
- Ne pas porter atteinte à la destination des lieux.
- Ne pas transformer les biens loués. Le preneur doit demander l'autorisation de la Ville s'il souhaite transformer les lieux, sinon la Ville est en droit de lui demander de remettre le bien dans l'état dans lequel il était avant la conclusion du contrat de bail.
- Effectuer certains travaux.

## **6.2 – La Ville**

### **6.2.1. Obligation de délivrance**

La Ville est tenue :

- De mettre à disposition le bien, ce qui consiste tout simplement à ce que le preneur puisse effectivement prendre possession du bien immobilier à la date prévue entre les 2 parties au contrat de bail. Ainsi tel n'est pas le cas si la Ville donne un bien qui est dépourvu d'arrivée d'eau ou dont le raccordement individuel au réseau public d'électricité n'a pas été effectué.
- Que le bien soit conforme à la destination prévue dans le contrat de bail. Ce problème se pose davantage dans le cas d'un local commercial, plutôt que s'il s'agit d'un bail d'habitation. En effet, le local commercial doit être délivré de sorte que le locataire puisse y établir son fonds de commerce et exercer son activité.
- Que le bien soit en bon état au moment de sa délivrance. Etant précisé que si une clause dans le contrat de bail attestait que le preneur acceptait de prendre le local/ bien en l'état, elle n'exonère pas la Ville de livrer un bien en bon état. Ce dernier est tenu d'effectuer toutes les réparations nécessaires pour que le preneur puisse jouir de son bien.

### **6.2.2. Obligation de garantie de la Ville**

- Garantie de vices cachés

La Ville garantit le preneur si jamais il y a des vices, quand bien même il n'aurait pas été au courant au moment de la conclusion du contrat de bail. Ces vices doivent empêcher le preneur d'utiliser le bien normalement, comme prévu.

Par exemple le cas de la découverte d'amiante, cela est considéré comme un vice caché par la Ville. Dans ce cas, le preneur peut engager la responsabilité de la Ville et demander une indemnité. Cependant, il n'est pas tenu des vices apparents qui par définition sont connus du preneur.

- Garantie d'éviction

La Ville n'a pas à garantir le preneur contre des troubles du fait des tiers à moins que la Ville ait aggravé les choses. Par contre, elle garantit le preneur contre des troubles tenant à la propriété du bien loué tel qu'une demande en revendication. Ainsi le preneur peut demander à voir ses loyers diminués.

- Obligation d'entretien

La Ville est tenue d'entretenir le bien. C'est-à-dire qu'elle doit effectuer tous les travaux concernant le clos et le couvert.

### **Article 7 - ETAT DES LIEUX – VISITES - CLES**

**7.1** - Un état des lieux sera effectué lors de la remise des clés. Il sera également réalisé un état des lieux de sortie à l'échéance du bail.

**7.2** – La Ville se réserve le droit de procéder périodiquement à des visites des locaux mis à disposition afin de s'assurer du respect des règles résultant du présent bail.

**7.3** – La Ville a remis, lors de l'état des lieux d'entrée, un jeu de clés au preneur. S'il y a lieu, la copie de trousseaux de clés supplémentaires sera à la charge du preneur.  
Le preneur n'est pas autorisé à changer les serrures sans l'autorisation écrite de la Ville de Rouen.

### **Article 8 – POLICE – HYGIENE – SECURITE**

#### **8.1 – Règlementation générale**

Le preneur s'engage à se conformer rigoureusement aux lois et règlements en vigueur, notamment en ce qui concerne la salubrité, la police, la sécurité et, le cas échéant, le code du travail, de sorte que la Ville ne puisse être ni recherchée, ni inquiétée.

Le preneur fera son affaire personnelle de la conformité permanente des lieux mis à sa disposition avec ses activités et plus particulièrement avec les lois, règlements ou prescriptions administratives en vigueur ou à venir en matière d'hygiène, de salubrité et de sécurité des personnes.

#### **8.2 – Etablissement recevant du public**

Pour le cas où le local mis à disposition serait destiné à accueillir du public, il est expressément rappelé que les locaux doivent être en permanence en situation de conformité avec les dispositions des articles R 123-1 à R 123-55 du code de la construction et de l'habitation relatives aux établissements recevant du public ainsi qu'avec les prescriptions du règlement de sécurité ou demandes de la commission de sécurité.

S'agissant des aménagements intérieurs, le preneur veillera à s'assurer que les sorties et dégagement intérieurs permettent toujours un accès rapide aux issues de secours.

Il appartiendra au preneur d'obtenir les autorisations ou avis nécessaires à l'ouverture au public des lieux mis à sa disposition.

Le preneur informera la Ville dans les meilleurs délais de toute modification de nature à avoir une incidence sur le classement de son activité au regard de la réglementation incendie.

### **Article 9 – RESPONSABILITE - ASSURANCE**

#### **9.1- Responsabilité**

Le preneur assume la pleine et entière responsabilité des personnes et activités accueillies dans

les locaux mis à sa disposition.

Il répond seul des dommages de toute nature subis par ses membres ou les tiers et notamment des dommages aux personnes résultant du non-respect des règles d'hygiène et de sécurité visées à l'article 8 des présentes ; il est expressément convenu que la Ville ne peut être inquiétée ou voir sa responsabilité recherchée à ce sujet.

Toute dégradation de leur fait fera l'objet d'une facturation qui lui sera adressée et qu'il sera tenu de régler auprès de la Trésorerie Rouen Métropole 86, Boulevard d'Orléans à Rouen.

Il est également convenu d'une façon expresse entre le preneur et la Ville que celle-ci ne pourra à aucun titre être rendue responsable des vols dont le preneur pourra être victime dans les lieux loués.

## **9.2 – Assurances**

Le preneur doit souscrire une police d'assurance couvrant sa responsabilité et les risques de dommages matériels et corporels pouvant résulter des activités exercées dans les locaux mis à sa disposition et pour les biens lui appartenant.

Il devra également assurer tous dommages immatériels consécutifs et notamment ses pertes d'exploitation, la perte totale ou partielle de son fonds, le recours des voisins ainsi que sa responsabilité civile envers tous tiers, notamment au titre d'accidents corporels survenus dans le local ou dont le preneur pourrait être responsable.

Ces assurances devront être souscrites auprès d'une compagnie d'assurances notoirement solvable, et le preneur devra acquitter exactement les primes ou cotisations de cette assurance et justifier de l'ensemble de ces obligations à la Ville à chaque réquisition de celle-ci.

Le preneur fera son affaire personnelle de la souscription éventuelle d'un contrat d'assurance couvrant ses propres préjudices financiers. A ce titre, il ne pourra réclamer à la Ville aucune indemnité pour privation de jouissance en cas de sinistre.

Le preneur devra produire chaque année les attestations d'assurance correspondantes et à justifier du paiement des primes dès l'entrée en jouissance et pour toute la durée de l'occupation des lieux.

## **Article 10 – ENTRETIEN – REPARATION – TRAVAUX**

### **10.1 – Entretien**

Le preneur prend les locaux en l'état et s'engage à les maintenir en bon état permanent d'entretien pendant toute la durée de la mise à disposition. Il assure, à ce titre, l'ensemble des réparations locatives, d'entretien courant et de gros entretien de quelque nature que ce soit et devra rendre les lieux en bon état desdites réparations à l'expiration du bail.

Le preneur, dans le cadre de son obligation d'entretien, informe la Ville de toute détérioration ou anomalie et fait procéder aux réparations sans délai.

Il est également responsable de toutes réparations normalement à la charge du bailleur mais qui seraient nécessitées soit par le défaut d'exécution des réparations dont le preneur a la charge comme indiqué ci-dessus, soit par des dégradations résultant de son fait, du fait de son personnel ou des personnes accueillies. Les travaux visés par l'article 606 du code civil sont à la charge du bailleur.

### **10.2 – Transformations**

Le preneur ne peut apporter aucune modification, démolition, ou réaliser quelque construction affectant le gros œuvre des locaux mis à sa disposition sans avoir préalablement obtenu l'accord écrit de la Ville.

Ces travaux seront effectués sous le contrôle de la Ville et à la charge du preneur.

Les aménagements à caractère immobilier réalisés deviendront la propriété de la Ville à la fin de la jouissance des locaux, sans qu'il y ait lieu au paiement d'une indemnité au terme du bail, la Ville se réservant le droit de demander le rétablissement des lieux dans leur état primitif aux frais du preneur sauf dans l'hypothèse où le bailleur les a autorisés.

### **10.3 – Travaux réalisés par la Ville**

Le preneur devra souffrir sans aucune indemnité, quelles qu'en soient l'importance et la durée, tous les travaux et réparations que la Ville jugerait nécessaire d'effectuer sans pouvoir réclamer aucune indemnité, quand bien même ces travaux dureraient plus de quarante jours.

Le preneur prend à sa charge et sous sa responsabilité tous les travaux d'aménagement nécessaires à son activité. Il doit au préalable obtenir l'autorisation de la Ville.

Conformément à l'article L. 145-40-2 du code de commerce, il est ici précisé que le bailleur n'a réalisé aucuns travaux dans les trois années précédant le présent bail, et n'envisage pas de réaliser de travaux au cours des trois prochaines années.

### **Article 11 – DESTRUCTION DES LIEUX LOUES**

Si les locaux loués viennent à être détruits en totalité par un événement indépendant de la volonté de la Ville, le présent bail sera résilié de plein droit, sans indemnité.

En cas de destruction partielle, le présent bail pourra être résilié sans indemnité à la demande de l'une ou l'autre des parties et ce par dérogation aux dispositions de l'article 1722 du code civil, mais sans préjudice, pour la Ville, de ses droits éventuels contre le preneur si la destruction peut être imputée à ce dernier.

### **Article 12 - ABSENCE DES INSTALLATIONS CLASSEES POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT**

La Ville indique que l'immeuble n'a pas été le siège d'une installation classée pour la protection de l'environnement (ICPE), ce qui est confirmé par la consultation de la Direction Régionale de l'Industrie, de la recherche et de l'Environnement (DRIRE), et des bases informatiques BASOL et BASIAS.

Elle confirme par ailleurs ne pas avoir connaissance d'une pollution du sol ou du sous-sol.

### **Article 13 – BASE DE DONNEES GEORISQUES**

A titre purement informatif, est demeurée ci-annexée après mention, le rapport provenant de la base de données Géorisques du Ministère de l'Ecologie, du Développement Durable et de l'Energie.

Etant ici précisé que ce document est une synthèse non exhaustive des risques naturels et/ou technologiques présents autour du bien vendu, pouvant présenter des impressions, et de ce fait n'engageant pas la responsabilité de la Ville.

### **Article 14 - CONTRAT D’AFFICHAGE**

La Ville déclare n'avoir consenti aucun contrat d'affichage pouvant grever à ce titre l'immeuble.

### **Article 15 - SITUATION DU BIEN AU REGARD DE LA REGLEMENTATION CONCERNANT LA SECURITE INCENDIE**

La Ville déclare que le local objet du présent acte n'a fait l'objet d'aucune visite de la commission de sécurité.



## **Article 16 – CONGE**

### **16.1 – Congé par le preneur**

Le PRENEUR a la faculté de donner congé, par acte extrajudiciaire, à l'expiration de chaque période triennale soit par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, soit par acte extrajudiciaire. Ce congé doit être adressé à la Ville au moins six mois avant la fin de la période triennale.

Le présent bail n'étant pas dans le cadre des exceptions prévues au 2<sup>ème</sup> alinéa de l'article L. 145-4 du Code de commerce, aucune clause du bail ne peut y déroger.

Le PRENEUR a également la faculté de donner congé à tout moment mais dans les formes et délais prévus par ce même article, lorsqu'il a demandé à bénéficier de ses droits à la retraite du régime social auquel il est affilié ou qu'il est admis au bénéfice d'une pension d'invalidité attribué dans le cadre de ce régime social. Il en est de même pour ses ayants droit en cas de décès du PRENEUR.

### **16.2 – Congé par la Ville**

La Ville aura la faculté de donner congé, par acte extrajudiciaire, à l'expiration de chaque période triennale, dans les formes et délais prévus à l'article L. 145-18, L. 145-21, L. 145-23, L. 145-24 dudit Code, afin de construire, de reconstruire ou surélever l'immeuble existant, de réaffecter le local d'habitation accessoire à cet usage, de transformer à usage principal d'habitation un immeuble existant par reconstruction, rénovation ou réhabilitation ou d'exécuter des travaux prescrits ou autorisés dans le cadre d'une opération de restauration immobilière et en cas de démolition de l'immeuble dans le cadre d'un projet de renouvellement urbain

Si la Ville veut mettre fin au bail, il devra en informer le PRENEUR par acte extrajudiciaire en respectant un préavis d'au moins six (6) mois.

Si la Ville entend invoquer les dispositions des articles L. 145-18, L. 145.21, L. 145.23.1 et L. 145.24 du Code de Commerce est soumis aux formes et délais de l'article L. 145.9 dudit code.

### **16.3 – Droit de renouvellement du bail**

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

La Ville devra adresser au PRENEUR plus de six mois avant l'expiration du bail, exclusivement par voie d'huissier, un congé avec offre de renouvellement.

A défaut de congé, le PRENEUR devra, soit dans les six mois précédent l'expiration du bail, former une demande de renouvellement, soit, le cas échéant, à tout moment au cours de sa prolongation, et ce par voie d'huissier ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

A défaut de congé de la part de la Ville et de demande de renouvellement de la part du PRENEUR dans les délais et formes sus-indiqués, le bail continuera par tacite prorogation pour une durée indéterminée aux clauses et conditions du bail expiré.

## **Article 17 – CLAUSE PENALE**

A défaut de paiement du loyer, des accessoires et des sommes exigibles à chaque terme, quinze jours après réception par le PRENEUR d'une lettre recommandée avec demande d'avis de réception demeurée sans effet, le dossier sera transmis à l'huissier et les sommes dues automatiquement majorées de 10 % à titre d'indemnité forfaitaire de frais contentieux et indépendamment de tous frais de commandement et de recette.

En outre, toute somme due en vertu du présent bail qui ne serait pas payée à son échéance

exacte, porterait intérêt au taux de base de l'intérêt légal, majoré de 8 points et ce, sans qu'aucune mise en demeure préalable soit nécessaire, le PRENEUR se trouvant en demeure par le seul effet de la survenance du terme.

En cas de résiliation de plein droit ou judiciaire, le montant total des loyers d'avance ainsi que le dépôt de garantie, resteront acquis à la Ville à titre d'indemnisation forfaitaire du dommage causé par cette résiliation. La Ville se réserve de demander le remboursement de tous autres sommes dues et des dommages et intérêts en réparation de préjudices de tous ordres qu'il aura éprouvés de ce chef.

### **Article 18 – DROIT DE PREFERENCE**

LE PRENEUR bénéficie d'un droit de préférence en cas de vente du local, droit de préférence régi par les dispositions de l'article L. 145-46-1 du Code de commerce qui en définit les modalités ainsi que les exceptions.

### **Article 19 – DECLARATION**

La Ville et le PRENEUR attestent ce qui suit :

- qu'ils ne font l'objet d'aucune mesure ou procédure, notamment relative à la protection des majeurs, susceptibles de restreindre leur capacité civile ou de mettre un obstacle à la libre disposition de leurs biens.
- qu'ils ne sont pas et n'ont jamais été en état de faillite personnelle, sauvegarde de justice, liquidation des biens, règlement judiciaire, redressement judiciaire ou cessation de paiement ;
- qu'ils ne font l'objet d'aucune procédure de conciliation.

Les parties déclarent :

- que préalablement à la conclusion des présentes, elles avaient échangé toutes les informations qu'elles connaissaient et qui pouvaient avoir une importance déterminante sur leur décision respective de contracter et ce qu'il existe ou non entre elles un lien particulier de confiance ;
- qu'en l'absence de lien particulier de confiance les unissant, elles ont eu connaissance d'être tenues de se renseigner par elles-mêmes sur toutes les informations aisément accessibles ;
- qu'elles ont une parfaite connaissance que tout manquement à cette obligation est susceptible d'engager la responsabilité de la partie contrevenante.

Le PRENEUR déclare avoir visité le BIEN et avoir pu s'entourer de tous sachant afin d'en apprécier l'état, la consistance, l'environnement et le voisinage.

### **Article 20 – IMMATRICULATION – AVERTISSEMENT**

La Ville a informé le PRENEUR de l'obligation qui lui est faite de s'immatriculer au Registre de Commerce et des Sociétés, et si nécessaire au Répertoire des Métiers, ainsi que des conséquences du défaut d'immatriculation : absence du bénéfice du statut des baux commerciaux, du droit au renouvellement du bail et du droit à indemnité d'éviction.

En cas de pluralité de co-locataires dont l'un seul est exploitant, l'exploitant du fonds bénéficie du statut des baux commerciaux même en l'absence d'immatriculation de ses co-preneurs non exploitants. En cas de pluralité de co-locataires exploitants, l'immatriculation s'impose à chacun d'eux.

Pour des époux communs en biens et lorsque le fonds n'est effectivement exploité que par l'un d'entre eux, lui seul est tenu de s'immatriculer. Lorsque le fonds est exploité par les deux époux, chacun d'eux doit être immatriculé.

En cas de décès du PRENEUR immatriculé, le statut des baux commerciaux s'applique à ses

héritiers ou ayant droit qui, bien que n'exploitant pas le fonds, demandent le maintien de l'immatriculation de leur ayant-cause pour les besoins de sa succession.

## **Article 21 – CLAUSE RESOLUTOIRE**

Il est convenu qu'en cas de non-exécution par le PRENEUR de l'un quelconque de ses engagements stipulés aux présentes comme le non-respect de la clause de destination, ou en cas de non-paiement à son échéance de l'un quelconque des termes du loyer convenu, ou des charges et impôts récupérables par la Ville, le présent bail sera résilier de plein droit un mois après une sommation d'exécution ou un commandement de payer délivré par acte extrajudiciaire à la Ville de régulariser sa situation et contenant déclaration par la Ville d'user du bénéfice de la présente clause. A peine de nullité, ce commandement doit mentionner le délai d'un mois imparti au destinataire pour régulariser la situation.

Si le PRENEUR refusait d'évacuer les lieux, après résiliation, son expulsion pourrait avoir lieu sans délai sur une simple ordonnance de référé rendue par le Président du Tribunal de grande instance de Rouen, exécutoire par provision, nonobstant appel. De plus, le PRENEUR encourait une astreinte de cent euros (100 €) par jour de retard. Il serait en outre débiteur d'une indemnité d'occupation établie forfaitairement sur la base du loyer global de la dernière année de location majorée de cinquante (50%) pour cent.

En cas de résiliation suite à des cas cités ci-dessus, à quelque moment que ce soit pendant la durée du bail ou de ses renouvellements, la somme due ou payée à titre de garantie par le PRENEUR restera en totalité acquise à la Ville à titre d'indemnité, et sans exclure tous autres dommages et intérêts s'il y a lieu, nonobstant le paiement dû. Il en sera de même UN (1) mois après le non-respect d'une échéance, ou également en cas de résiliation judiciaire pendant la période du bail ou en cours de ses renouvellements, ou en cas de non-respect d'une clause du bail.

Sauf en cas de résiliation amiable (possibilité de versement d'une indemnité), il ne sera jamais dû d'indemnité par le propriétaire. En outre, et sans qu'il soit dérogé à la présente clause résolutoire, le PRENEUR s'engage formellement, en cas de non-paiement des loyers, des charges et des prestations, à régler tous les frais et honoraires engagés par la Ville dans le cadre de toute procédure en recouvrement que celui-ci serait obligé d'intenter.

Toute offre de paiement intervenant après la mise en œuvre de la clause résolutoire ne pourra faire obstacle à la résiliation du bail.

Conformément au deuxième alinéa de l'article L. 145-41 du Code de commerce, tant que la résiliation ne sera pas constatée ou prononcée par une décision de justice ayant acquis l'autorité de la chose jugée, le juge pourra, en accordant des délais dans la limite de deux ans, suspendre la résiliation et les effets de la présente clause.

En outre, la Ville pourra demander la résiliation judiciaire ou faire constater la résiliation de plein droit du bail :

- Pour des causes antérieures soit au jugement de liquidation judiciaire, soit au jugement d'ouverture d'une procédure de sauvegarde ou de redressement judiciaire qui aurait précédé la liquidation judiciaire ;
- Pour défaut de paiement de loyers et charges afférents à une occupation postérieure au jugement de liquidation.

Les dispositions des articles L.622-14 et L. 641-21 du Code de commerce, complétée par les articles R 622-13 et R 641-21 dudit Code prévoient que le juge-commissaire constate, à la demande de tout intéressé, la résiliation de plein droit des baux des immeubles affectés à l'activité du fonds pour défaut demande s'effectuant par simple requête déposée au greffe du tribunal.

Toutefois la Ville ne peut mettre cette procédure en œuvre qu'au terme d'un délai de trois mois à compter du jugement et en toute hypothèse un mois après avoir délivré préalablement un commandement de payer.

**Article 22 – ELECTION DE DOMICILE**

Pour l'exécution du présent contrat, les parties font élection de domicile :

- La Ville, à l'Hôtel de Ville, Place du Général de Gaulle à Rouen,
- Le preneur, à son siège social.

En cas de changement d'adresse, les parties s'engagent à prévenir l'autre partie dans les meilleurs délais.

**Article 23 – FRAIS**

Tous les frais, droits et émoluments des présentes et ceux qui en seront la suite et la conséquence, y compris le coût d'une copie exécutoire pour la Ville sont supportés et acquittés par la Ville qui s'y oblige expressément.

**Article 24 – COMMISSION DEPARTEMENTALE DE CONCILIATION**

Les parties reconnaissent avoir été informées par la Ville de l'existence d'une Commission départementale de conciliation qui peut être saisie soit par le PRENEUR, soit par la Ville pour tous litiges nés de l'application des articles L. 145-34 et L. 145-38 du Code de commerce, ainsi que ceux relatifs aux échanges et aux travaux.

**Article 25 – LITIGES**

Les parties conviennent de mettre en oeuvre tous les moyens dont elles disposent pour résoudre de façon amiable tout litige qui pourrait survenir dans l'appréciation de ce contrat.

Si toutefois un différend ne pouvait faire l'objet d'une conciliation entre les parties, il serait soumis aux Tribunaux compétents.

Fait à Rouen, en deux exemplaires originaux, le

**Pour le Maire et par délégation,**

**Pour le preneur**

**Fatima EL KHILI**  
**Adjointe au Maire en charge de**  
**l'urbanisme et du patrimoine bâti**

**Naira CHIBUKHCHYAN**