

BAIL CIVIL AVEC OPTION D'ACHAT A TERME

LE BAILLEUR :

La **SEMRI METROPOLE ROUEN**, Société anonyme à conseil d'administration, dont le siège est à Rouen (76000), Le 108, allée François Mitterrand, identifiée au SIREN sous le numéro 793958190 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de ROUEN représentée par Monsieur Rémi DE NIJS, son Directeur Général Délégué, en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par une délibération du Conseil d'administration en date du 13 décembre 2019

Dénommée « le Bailleur », d'une part,

ET

LE PRENEUR :

La **VILLE DE ROUEN**, dont le siège sis à ROUEN (76000) Hôtel de ville identifiée sous le numéro SIREN 217 605 401 0001 représenté par Madame Fatima EL KHILI, adjointe au Maire déléguée en charge de l'Urbanisme et du Patrimoine Bâti de la Ville, en vertu de l'arrêté de délégation en date du 9 septembre 2024 et de la délibération du Conseil Municipal en date du 2 octobre 2025 autorisant la signature du présent bail

Dénommée le « Preneur », d'autre part,

CONVENTIONS PRELIMINAIRES :

Il est précisé que les dénominations « le BAILLEUR » (ou propriétaire) et « le PRENEUR » (ou locataire) s'appliqueront pareillement qu'il s'agisse de personnes physiques ou de personnes morales, de même qu'en cas de représentation de ces personnes par mandataires, sans que, en cas de pluralité dans les parties, cette dénomination au singulier puisse nuire au caractère solidaire des obligations qui leur incombent ; que le terme « bien(s) », utilisé au cours du présent acte, s'applique à l'ensemble des biens compris dans la désignation qui va suivre.

EXPOSE PREALABLE :

Dans le cadre du développement de ses services et notamment de la tranquillité publique, la Ville de Rouen est amenée à installer un nouveau poste de Police Municipale dans le quartier Saint Sever.

Compte-tenu des besoins exprimés en surfaces, et de l'absence de bien immobilier au sein du patrimoine de la Ville de Rouen, il lui a été nécessaire de trouver des locaux afin d'y accueillir les agents concernés.

Après des recherches effectuées par les services, la SEMRI METROPOLE ROUEN a proposé la mise en location de locaux leur appartenant situés au 127 rue Saint Sever à Rouen (76), et référencé au cadastre sur la parcelle MW 158 de 84 m².

CELA EXPOSE, il est passé au BAIL CIVIL objet des présentes portant sur les biens ci-après désignés :

ARTICLE 1 - DESIGNATION DU BIEN

Le bien immobilier mis à la disposition est situé dans un ensemble immobilier sis 127 rue Saint Sever à 76100) ROUEN (SEINE-MARITIME). L'immeuble est localisé sur la parcelle MW 158 de 84 m².

Il comprend un rez-de-chaussée, et deux étages représentant une surface totale de 114 m² (bureaux, salles de réunion, locaux techniques, circulations).

Le bien immobilier dont dépend le bien loué est intégré dans la copropriété.

ARTICLE 2 - DESTINATION DES LOCAUX LOUES

Le bien loué est destiné exclusivement à usage de bureaux, à l'exclusion de toute autre même temporairement.

ARTICLE 3 - DUREE

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de 20 années entières et consécutives qui commenceront à courir le 21 novembre 2025 pour se terminer le 20 novembre 2045.

Conformément à l'article 12.1, la durée du bail sera prolongée d'office en cas de levée de l'option d'achat dans les délais impartis, pour une durée courant jusqu'à la signature de l'acte authentique d'achat.

ARTICLE 4 - LOYER

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un LOYER ANNUEL de **24 300 € hors taxes et hors charges**

Le PRENEUR s'engage à régler trimestriellement en quatre termes égaux de 6 075 € chacun et d'avance, suivant les modalités prévues à l'article « Conditions de règlement » ci-après.

Le loyer est soumis à la TVA.

Le PRENEUR devra en outre s'acquitter du paiement de la Taxe sur la Valeur Ajoutée (actuellement au taux de 20,00 % l'an) en même temps que le loyer, ainsi qu'il est dit ci-après.

Ce loyer s'entend hors droits, taxes, charges et consommations.

ARTICLE 5 - CHARGES RECUPERABLES, IMPÔTS ET CONSOMMATIONS

5.1- Le preneur devra, pendant toute la durée du bail, acquitter exactement la totalité les impôts, contributions et taxes à sa charge personnelle dont le bailleur pourrait être responsable sur le fondement des dispositions fiscales en vigueur. Il devra justifier de leur paiement, notamment en fin de jouissance et avant tout enlèvement d'objets mobiliers, matériel et marchandises.

5.2 - En sus du loyer ci-après fixé, le preneur remboursera au bailleur sa quote-part ou la totalité des charges :

- tous impôts, taxes et redevances liés à l'usage du local ou de l'immeuble ou à un service dont le preneur bénéficie directement ou indirectement ;
- les taxes municipales afférentes au bien loué, la taxe foncière, la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, la taxe de balayage, les taxes locatives ;
- les fournitures et prestations individuelles ou collectives récupérables sur le preneur.

Il est annexé au présent bail un document de répartition des charges entre le bailleur et le preneur.

5.3 - Le preneur acquittera directement toutes consommations personnelles pouvant résulter d'abonnements individuels, de manière à ce que le bailleur ne soit jamais inquiété à ce sujet.

5.4 - Les charges annuelles du bien loué feront l'objet d'une provision annuelle, comprenant les frais et charges gérés par la copropriété (chauffage, eau, électricité des communs, ascenseur, entretiens communs), l'assurance bailleur, la taxe foncière et les frais de gestion technique du bien loué.

Cette provision est estimée à 4 050 € HT par an, et sera payée dans les mêmes conditions que le loyer, soit trimestriellement et pourra faire l'objet d'une régularisation annuelle.

Le PRENEUR remboursera au BAILLEUR la taxe foncière correspondant à la quote-part des locaux loués, soit une provision d'un montant de 2 280 € par an, et sera remboursée dans les mêmes conditions que le loyer, soit trimestriellement et pourra faire l'objet d'une régularisation annuelle.

ARTICLE 6 - INDEXATION DU LOYER

Le loyer ci-dessus est automatiquement révisé chaque année à la date anniversaire de la date d'effet du présent bail, en fonction de la variation de l'indice national des loyers des activités tertiaires publié par l'Institut national de la statistique et des études économiques (INSEE).

Il est pris pour base l'indice des loyers des activités tertiaires (ILAT) du Trimestre 1 de l'année 2025 avec pour valeur 137.29 selon la parution au journal officiel du 02/07/2025.

Le nouveau loyer se calculera, aux termes de cette année et de chacune des années suivantes, en appliquant au loyer en cours le rapport existant entre l'indice de base ci-dessus indiqué et l'indice du même trimestre de chacune des années suivantes, considéré comme indice de référence.

Le nouveau montant du loyer sera exigible dès la première échéance qui suit la date de révision, sans qu'il soit besoin d'aucune notification préalable.

Le retard dans la publication de l'indice n'autorisera pas le locataire à retarder le paiement du loyer. Celui-ci devra être payé normalement à l'échéance sur la base de l'échéance précédente. Le loyer révisé s'appliquera de manière rétroactive, au moyen d'un rappel de loyer. Celui-ci devra être payé dans un délai de huit jours de l'indication au locataire de son montant.

ARTICLE 7 - CONDITIONS DE REGLEMENT

Conformément à l'ordonnance du 26 juin 2014 relatif à la facturation électronique, le BAILLEUR est soumis à l'obligation de transmission des factures par voie électronique.

Les factures relatives au règlement du loyer, surloyer, charges et consommations, objet du présent bail, devront être transmises exclusivement sur le portail de facturation CHORUS PRO (<https://communaute-chorus-pro.finances.gouv.fr>), conformément aux informations comptables du LOCATAIRE suivantes :

- Budget principal / SIRET n° 217 605 401 00017
- Code service immobilier : 23

ARTICLE 8 - CHARGES ET CONDITIONS GENERALES

Le présent contrat est consenti et accepté tant sous les conditions édictées au Code civil que sous les usages locaux et aux conditions générales suivantes que les parties s'obligent à exécuter chacune en ce qui la concerne.

8.1 – Usage

Le LOCATAIRE usera raisonnablement du bien loué suivant la destination prévue ci-dessus. Il s'engage à ne pas modifier cette destination.

Il s'engage à respecter, s'ils existent, les règlements pouvant s'appliquer au bien loué de manière que le BAILLEUR ne puisse être ni inquiété ni recherché à ce sujet.

Le LOCATAIRE utilisera, s'ils existent, les équipements et accessoires communs en respectant le droit d'usage concurrent des autres occupants et de telle façon que le BAILLEUR ne soit jamais inquiété à cet égard pour quelque cause que ce soit.

8.2 – Garnissement

Le PRENEUR garnira et tiendra constamment garnis les lieux loués de meubles meublants, objets mobiliers, marchandises et matériel, en qualité et valeur suffisantes pour répondre en tout temps du paiement des loyers et de l'exécution de toutes les conditions de la présente convention.

8.3 - Cession - Sous-location

Le LOCATAIRE ne pourra pas céder les droits qu'il tient du présent bail, ni sous-louer (en dehors de ses activités ordinaires – exemple : réservation salle de réunion), ni même prêter, tout ou partie de la chose louée, sans accord préalable écrit du BAILLEUR.

8.4 – Assurance

Le LOCATAIRE devra, pendant toute la durée du contrat, faire assurer le bien loué pour une somme suffisante contre les risques dont il doit répondre en sa qualité de LOCATAIRE, notamment contre l'incendie, les dégâts des eaux, les risques locatifs, le recours des voisins, sa responsabilité civile.

Il devra justifier de cette assurance lors de la remise des clés, puis chaque année, de manière systématique, ainsi que de l'acquit régulier des primes.

8.5 – Visite

Le BAILLEUR pourra visiter le bien loué ou le faire visiter par toute personne dûment mandatée par lui, pour la surveillance et l'entretien de l'immeuble et de toutes les installations, et ce au moins deux fois par an à charge de prévenir le LOCATAIRE au moins quarante-huit heures à l'avance, et à tout moment en cas d'urgence.

Il pourra également, en vue de la vente, ou de la relocation du bien loué, le faire visiter chaque jour ouvrable durant deux heures qui seront fixées par les parties entre 9 et 12 heures et 14 et 18 heures. En cas de relocation, ce droit de visite ne pourra s'exercer qu'à compter des SIX derniers mois de location.

ARTICLE 9 - ENTRETIEN - REPARATIONS

9.1 - Obligations du locataire

Le LOCATAIRE aura à sa charge l'entretien courant des équipements du bien loué, ainsi que de l'ensemble des réparations dites locatives, malfaçon, cas fortuit ou force majeure.

Il entretiendra les canalisations et sera responsable des détériorations causées par un mauvais usage de celles-ci.

Il paiera ses consommations et abonnements aux différents services en usage, ainsi qu'il sera dit ci-après.

9.2 - Obligations du bailleur

Le BAILLEUR sera tenu d'entretenir le bien loué en état de servir à l'usage prévu par le contrat et d'y faire toutes les réparations autres que celles locatives.

A cette fin, le LOCATAIRE s'engage à le prévenir immédiatement de toute détérioration qu'il constaterait et qui nécessiterait des réparations à la charge du BAILLEUR.

9.3 - Troubles de jouissance

Le LOCATAIRE devra souffrir sans indemnité la réalisation par le BAILLEUR de travaux d'amélioration ou nécessaires au maintien en état du bien loué entrant dans ses obligations sauf si ces travaux venaient à avoir une durée supérieure à quarante jours.

ARTICLE 10 - AMENAGEMENT - TRANSFORMATIONS

Le LOCATAIRE ne pourra librement réaliser que des aménagements qui ne constitueront pas une transformation du bien loué (relatif à la destination ci-dessus indiquée).

Toute transformation nécessitera l'accord préalable écrit du BAILLEUR.

ARTICLE 11 - RESILIATION ET RESILIATION ANTICIPEE

11.1 - Résiliation par le locataire

Le LOCATAIRE aura la faculté de résilier le contrat par anticipation, à tout moment. Toutefois, cette faculté ne pourra pas être exercée par les parties, durant les six premières années du bail,

Tout congé en vue de mettre fin à la location devra être adressé par son auteur à la partie destinataire par lettre recommandée avec avis de réception avec un préavis d'un an.

Ce congé constitue un préavis, par suite durant toute sa durée le LOCATAIRE sera toujours redevable envers le BAILLEUR de l'exécution des présentes, sauf si, en accord avec le BAILLEUR, l'immeuble ci-dessus est reloué avant son expiration.

A l'expiration du délai de préavis, le LOCATAIRE est déchu de tout titre d'occupation du bien loué.

De convention expresse entre les parties, le délai de préavis ne commencera à courir, en cas de congé, qu'à compte du lendemain de la première présentation de la lettre recommandée.

11.2 - Résiliation par le bailleur

Le BAILLEUR, quant à lui, n'aura aucune faculté de résilier le contrat par anticipation. Il n'aura que le droit d'en demander, éventuellement, la résiliation en cas d'inexécution.

ARTICLE 12 - SORT DU BIEN EN FIN DU BAIL

12.1 - En cas de levée de l'option d'achat :

Au terme du présent bail civil, le LOCATAIRE bénéficiera d'une option d'achat sur l'immeuble, consistant en la faculté d'acquérir ledit bien. Cette option pourra être exercée par le LOCATAIRE sous réserve du respect des conditions suivantes :

Le LOCATAIRE devra notifier au BAILLEUR son intention d'acquérir le bien, par lettre recommandée avec accusé de réception, en manifestant sa volonté d'exercer l'option d'achat **au plus tard 6 mois avant l'expiration du bail**, soit avant le 21/05/2045.

Concernant le prix de vente du bien, il est fixé selon les modalités ci-dessous sauf accord contraire ultérieur entre les parties constatées par écrit :

Valeur comprise entre la Valeur Net Comptable de l'immeuble dans les comptes de la SEMRI et la valeur vénale calculée à partir d'un taux de capitalisation de 12%.

En cas d'exercice de l'option, les parties s'engagent à conclure un acte authentique de vente dans un délai de 6 mois suivant la notification, devant le notaire désigné d'un commun accord ou à défaut, par le BAILLEUR.

L'exercice de l'option met fin au bail à la date de signature de l'acte de vente. Le LOCATAIRE demeure tenu de ses obligations jusqu'à cette date, notamment du paiement du loyer.

12.2 – En cas de non levée de l'option d'achat :

À défaut d'exercice de l'option dans le délai convenu fixé au 21/05/2045, celle-ci sera réputée caduque et le BAILLEUR retrouvera la pleine et entière liberté de disposer du bien au terme du bail qui interviendra le 20/11/2045.

ARTICLE 13 - FIN DE BAIL - REMISE DES CLEFS

Le LOCATAIRE s'engage à remettre immédiatement, à son départ, les clefs des locaux loués au BAILLEUR et à lui indiquer sa nouvelle adresse.

ARTICLE 14 - TAXE A LA VALEUR AJOUTEE - DECLARATIONS FISCALES

14.1 - Conformément à l'article 260 du Code Général des Impôts, et aux articles 193 à 195 de l'annexe II du dudit code, le BAILLEUR déclare opter pour la perception de la taxe à la valeur ajoutée ; en conséquence, le présent bail est dispensé de la formalité d'enregistrement conformément à l'article 740-1 du Code Général des Impôts.

14.2- Le loyer ci-dessus étant fixé hors taxe à la valeur ajoutée, le LOCATAIRE s'engage, en conséquence, à acquitter entre les mains du BAILLEUR et en sus du dudit loyer, le montant de la taxe à la valeur ajoutée ou de toute autre taxe nouvelle, complémentaire ou de substitution, au taux légalement en vigueur au jour de chaque règlement.

14.3- En cas de modification du régime fiscal au cours du bail, toute taxe nouvelle ou de remplacement de la taxe à la valeur ajoutée, récupérable ou non, devra être supportée par le PRENEUR, en augmentation du loyer.

ARTICLE 15 - ELECTION DE DOMICILE

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

ARTICLE 16 - ETAT DES LIEUX

Le BAILLEUR est tenu de délivrer au LOCATAIRE le bien loué en bon état d'usage et de réparation et les équipements accessoires en bon état de fonctionnement.

Un état des lieux a été établi par voie d'huissier le 3 novembre 2025, dont les frais seront partagés entre les parties.

Un autre état des lieux sera établi, contradictoirement, en fin de bail, lors de la restitution des clés.

ARTICLE 17 - DEPOT DE GARANTIE- CLAUSE RESOLUTOIRE – CLAUSE PENALE / DISPENSE

Compte tenu de la qualité du LOCATAIRE, les parties déclarent ne convenir :

- d'aucun dépôt de garantie,
- d'aucune clause résolutoire,
- d'aucune clause pénale.

ARTICLE 18 - DIAGNOSTIC TECHNIQUE

Le BAILLEUR déclare sur l'état sanitaire des locaux loués :

19.1- Lutte contre la présence de termites :

Le Bailleur indique être informé de l'obligation qui lui est faite de déclarer à la Mairie la présence de termites dans l'immeuble. Le Bailleur déclare n'avoir pas à ce jour effectué une telle déclaration à la Mairie.

19.2 - Lutte contre la présence d'amiante :

Chacune des parties reconnaît été pleinement informée des dispositions du Code de la santé publique imposant au propriétaire de locaux tels que ceux loués aux présentes dont le permis de construire a été délivré avant le 1er juillet 1997 d'établir un dossier technique amiante contenant un repérage étendu des matériaux et produits contenant de l'amiante. Le "Bailleur" déclare que l'immeuble dont il s'agit a fait l'objet d'un permis de construire délivré antérieurement au 30 Juin 1997.

19.3 - Lutte contre le saturnisme :

Le BAILLEUR déclare que le BIEN n'est pas affecté à l'habitation, en conséquence il n'entre pas dans le champ d'application des dispositions des articles L 1334-5 et suivants du Code de la santé publique relatifs à la lutte contre la présence de plomb.

ARTICLE 19 - PLAN CLIMAT DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

Un diagnostic de performance énergétique a été établi, à titre informatif, conformément aux dispositions des articles L 134-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation.

Un diagnostic de performance énergétique doit notamment permettre d'évaluer :

- Les caractéristiques du logement ainsi que le descriptif des équipements.
- Le bon état des systèmes de chauffage fixes et de ventilation.
- La valeur isolante du bien immobilier.
- La consommation d'énergie et l'émission de gaz à effet de serre.
- L'étiquette mentionnée dans le rapport d'expertise n'est autre que le rapport de la quantité d'énergie primaire consommée du bien à vendre ou à louer sur la surface totale du logement. Il existe 7 classes d'énergie (A, B, C, D, E, F, G), de « A » (bien économe) à « G » (bien énergivore).

Il est précisé que le locataire ne peut se prévaloir à l'encontre du propriétaire des informations contenues dans ce diagnostic, ce dernier constituant l'un des dispositifs du Plan Climat destiné à renforcer les économies d'énergie et réduire les émissions de gaz à effet de serre dans le domaine du bâtiment.

ARTICLE 20 - PLAN DE PREVENTION DES RISQUES

Le plan de prévention des risques est un document élaboré par les services de l'Etat avec pour but d'informer, à l'échelle communale, de l'existence de zones à risques, et de définir, pour ces zones, les mesures nécessaires à l'effet de réduire les risques à l'égard de la population.

A cet effet, un état est établi à partir des informations mises à disposition par le préfet.

L'arrêté préfectoral prévu par l'article L 125-5 III du Code de l'Environnement et indiquant la liste des communes dans lesquelles les dispositions relatives à l'obligation d'informer les acquéreurs de biens immobiliers sur les risques majeurs sont applicables, est intervenu pour le département de la Seine Maritime, le 29 décembre 2008. La ville de ROUEN, sur le territoire de laquelle sont situés les biens objet des présentes, est listée par cet arrêté.

20.1 - Etat des risques (article L 125-5 I du Code de l'Environnement)

Les informations mises à disposition par le préfet (fiche communale jointe) font mention de l'existence sur la ville de ROUEN :

- d'un plan de prévention des risques naturels prévisibles prescrit en raison des risques d'inondation par débordement de la Seine et par ruissellement (bassins versants du Cailly, de l'Aubette et du Robec).
- d'un plan de prévention des risques naturels prévisibles approuvé en raison des risques d'inondation par débordement de la Seine
- d'un plan de prévention de risques technologiques prescrit et approuvé ROUEN OUEST, les risques pris en compte étant : Effet thermique, Effet de surpression, Effet toxique.

Le propriétaire déclare qu'il résulte de la consultation de ces plans que le bien objet des présentes est inclus dans leur périmètre. Ces plans sont annexés aux présentes ci-après mention.

De plus, la **Commune de ROUEN est située en zone 1 (très faible) du zonage réglementaire pour la prise en compte de la sismicité.**

Le bien objet des présentes n'est pas situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques miniers, prescrit ou approuvé.

L'état des risques naturels et technologiques conforme à l'arrêté du 2 janvier 2006 pris en application de l'article R 125-26 du code de l'environnement est également ci-annexé.

20.2 - Absence de sinistre

En application de l'article L 125-5 IV du Code de l'environnement, le propriétaire déclare que, pendant la période où il a détenu l'immeuble celui-ci n'a pas subi de sinistres ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L 125-2 ou de l'article L 128-2 du Code des assurances.

Fait à

Le

En deux exemplaires originaux.

LE BAILLEUR
La SEMRI Métropole Rouen

LE PRENEUR
La VILLE DE ROUEN

Monsieur Rémi DE NIJS	Pour le Maire et par délégation
-----------------------	---------------------------------

ANNEXES :

- Plans (extrait de plan cadastral, plan des locaux)
- Plan d'aménagement des locaux
- Etat des risques naturels et technologiques