

## **PROJET DE BAIL EMPHYTÉOTIQUE ADMINISTRATIF ANNEXE N°17 DE L'APPEL A PROJETS BETHENCOURT**

**Ce document est un projet que les candidats peuvent proposer d'amender dans le cadre de leur offre, à condition de le justifier et sous réserve de respecter les objectifs et attendus de l'appel à projets. Les candidats devront à ce titre produire avec leur offre une version en mode apparent et une version en mode non apparent avec leurs modifications.**

**L'attention des candidats est attirée sur le fait qu'ils :**

- devront proposer une durée de bail (article 2).**
- devront proposer une part fixe et une part variable de la redevance (article 19).**

**ENTRE :**

La Métropole Rouen Normandie, Etablissement public de coopération intercommunale (EPCI) dont le siège est situé Immeuble 108 au n°108 Allée François Mitterrand, CS 50589 - 76006 ROUEN Cedex, identifiée sous le numéro SIREN 200 023 414.

Ci-après désignée " LE BAILLEUR", représentée par ....., dûment habilité à signer la présente convention en vertu de la délibération du Conseil Métropolitain du ....

**D'UNE PART,**

**ET**

....., désigné dans le présent acte sous la dénomination "LE PRENEUR".

**D'AUTRE PART,**

## IL EST PRÉALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIT :

La Métropole Rouen Normandie souhaite donner à bail emphytéotique administratif (BEA) un Bien relevant du domaine public, situé sur le triangle de Béthencourt, à Rouen.

La Métropole en est le gestionnaire dans le cadre d'une convention de gestion conclue avec le propriétaire, le Grand Port Fluvio-Maritime de l'Axe-Seine (GPFMAS, désignée ci-après Haropa Port), ci-annexée, portant à ce jour sur les bâtiments de l'Horloge, des ateliers et de l'infirmierie.

La Métropole est destinée à devenir gestionnaire et propriétaire du Bien dans son ensemble en cours d'exécution du présent Bail. Il est prévu qu'un avenant sera conclu entre les deux parties pour acter cette modification et étendre le périmètre du présent Bail.

Le Bail, ayant pour objet l'aménagement d'un lieu de vie culturel et hydride, permet l'exercice d'activités économiques. Une procédure de sélection des opérateurs a donc été préalablement organisée par la Métropole Rouen Normandie, conformément aux dispositions des articles L.2122-1 et suivants du code général de la propriété des personnes publiques.

A l'issue de cette procédure, le présent Bail et l'identité du Preneur ont été approuvés par le Conseil métropolitain, par délibération du ..., au vu de l'avis du Pôle d'évaluation domaniale du

....

CECI AYANT ÉTÉ EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT.

## **Article 1<sup>er</sup>. Objet du Bail**

Le Bailleur donne à Bail au Preneur, qui l'accepte, le Bien désigné à l'article 3 du présent contrat, en vue de la réalisation d'une opération d'intérêt général, consistant en l'aménagement d'un lieu de vie culturel et hydride, déclaré d'intérêt métropolitain par délibération du Conseil de la Métropole du 27 mars 2023.

Ce Bail constitue un bail emphytéotique administratif conclu en application de l'article L.1311-2 du code général des collectivités territoriales.

Le Bien donné à bail est exclusivement destiné à la réalisation de l'opération d'intérêt général susmentionnée. Cette opération est décrite dans l'offre finale déposée par le Preneur au stade de la procédure de sélection, qu'il s'engage à respecter, laquelle est annexée au présent Bail.

Conformément à l'article L.2124-32-1 du code général de la propriété des personnes publiques: "*Un fonds de commerce peut être exploité sur le domaine public sous réserve de l'existence d'une clientèle propre*". Le Preneur dispose dès lors du droit d'exploiter un fonds de commerce

sur le Bien, pendant la durée du titre d'occupation, à la condition de disposer d'une clientèle propre, distincte des usagers du domaine public.

Le Preneur est autorisé à délivrer des titres de sous-occupation, à condition qu'ils soient conclus exclusivement en vue de la réalisation de l'opération d'intérêt général susmentionnée. De plus, toute sous-location sera soumise à l'agrément écrit et préalable du Conseil de la Métropole.

Ces titres peuvent permettre l'exploitation d'un fonds de commerce, à condition de démontrer l'existence d'une clientèle propre, distincte de celle du Preneur.

Le présent bail et ses annexes et, le cas échéant, les conventions conclues pour la réalisation de l'opération d'intérêt général objet des présentes ainsi les annexes qui y sont jointes constituent un ensemble contractuel indissociable.

## **Article 2. Durée du Bail**

Le présent Bail est consenti et accepté pour une durée de [            ] **(plus de 18 ans et sans pouvoir excéder 99 ans)** années à compter de sa notification.

En aucun cas, le Bail ne pourra faire l'objet d'une prolongation par tacite reconduction.

À l'expiration de la durée du Bail, le Preneur, ou ses ayants droit, ne pourra en aucun cas se prévaloir d'un quelconque droit au maintien dans les lieux ou au renouvellement du présent contrat.

## **Article 3. Désignation du Bien/Périmètre de la convention**

Le site Béthencourt est situé allée Jean Béthencourt sur une parcelle du domaine public du GPFMAS, non cadastré, d'une superficie de 16 000 m<sup>2</sup>. Les bâtiments sont situés sur les parcelles cadastrées section LD numéros 6, 7, 8, 9, 10 et 11.

Les espaces donnés à Bail, propriété du GPFMAS, concernent au jour de la signature du présent bail uniquement ceux pour lesquels la gestion a été transférée à la Métropole Rouen Normandie, à savoir :

- Un terrain comportant les bâtiments A1 et A2 correspondant au bâtiment de l'Horloge et à des ateliers, d'une superficie d'environ 2093 m<sup>2</sup>, à extraire d'une parcelle plus importante cadastrée section LD 7 et une partie de domaine public non cadastré dont l'entrée est accessible par l'Allée Jean de Béthencourt côté Canal ;
- Un terrain comportant le bâtiment E correspondant à l'infirmerie d'une superficie d'environ 964 m<sup>2</sup> cadastré LD 6 à ROUEN et une partie de domaine public non cadastré, dont l'entrée est accessible par l'Allée Jean de Béthencourt côté parking du 106.

- Sous réserve de la signature d'un avenant à la convention de transfert de gestion conclue entre la Métropole et le GPFMAS, les bâtiments B (ancienne maison du directeur – 231 m<sup>2</sup>), C (bureaux – 1 082 m<sup>2</sup>) et D (chaudronnerie – 408 m<sup>2</sup>), cadastrés LD 7.

Le plan de l'emprise transféré en gestion est joint et annexé à la convention conclue entre le Port et la Métropole.

Le Preneur déclare avoir une parfaite connaissance du Bien dans son ensemble pour l'avoir vu et visité dès avant la signature du présent Bail, au cours de la procédure de mise en concurrence ayant pour objet la sélection du titulaire.

Comme indiqué en préambule, le périmètre du Bail est appelé à évoluer pour intégrer les biens dont la Métropole deviendra gestionnaire. Les parties conviennent de se rencontrer lorsque la Métropole deviendra gestionnaire d'une partie ou de l'ensemble du domaine.

## **Article 4. Urbanisme**

Le Bien est situé en zone UR7 du plan local d'urbanisme.

Le Preneur fera son affaire personnelle, sans pouvoir se retourner contre le Bailleur, de servitudes d'urbanisme pouvant grever le Bien.

## **Article 5. Servitudes**

Le Preneur fera son affaire personnelle, sans pouvoir se retourner contre le Bailleur, de servitudes de toute nature pouvant grever le Bien.

Le Bailleur déclare qu'Haropa n'a créé ni laissé acquérir aucune servitude sur les immeubles loués et qu'à sa connaissance il n'en existe aucune autre que celles éventuellement indiquées au présent acte.

## **Article 6. Description du site**

Le diagnostic patrimonial mené en 2012 pour Haropa par Jean-Bernard Cremnitzer et Evrydiki Semeli Tsilingiri date la construction des premiers bâtiments entre 1885 et 1890.

Cette étude présente les caractéristiques architecturales et patrimoniales des bâtiments.

Elle est complétée par un état des lieux plus récents (2022), réalisé par Le Sens de la Ville pour RNA. Il n'existe pas d'archives accessibles relatives à la construction et à l'évolution du site.

Le site se compose de huit bâtiments (8 000 à 9 000 m<sup>2</sup>) :

- Bâtiment A : quatre halles mitoyennes et une tour dite de l'Horloge composant plusieurs espaces de type atelier – architecture industrielle de la fin 19e siècle, avec probable remaniement de la tour au 20e siècle.
- Bâtiment B : ancienne maison du directeur – fin 19 siècle
- Bâtiment C : deux bâtiments en L – fin 19e siècle, mais restructuration 20e siècle
- Bâtiment D : double halle destinée à l'activité chaudronnerie – architecture industrielle de la fin 19e siècle – vaste halle carrée, de type atelier, grande hauteur sous toiture
- Bâtiment E : infirmerie – vers 1930 – actuellement murée
- Bâtiment F : vaste halle linéaire destinée à la fabrique des câbles (appelée la câblerie), 100 mètres de long – architecture industrielle de la fin 19e siècle
- Bâtiment G : garage – vers 1930
- Bâtiment H : ensemble linéaire de bureaux – vers 1930 / 1950 – avec des bungalows accolés

La parcelle LD007 comporte une protection moyenne patrimoniale sur la tour accumulateur hydraulique et hangar, c'est-à-dire le bâtiment A.

## **Article 7. Situation du Bien**

Le Bailleur déclare que le Bien est libre de toute occupation et de toute entrave autre que les servitudes mentionnées aux articles 4 et 5 du présent contrat et d'une occupation partielle par le Service Technique d'Haropa – site de Rouen (STR), qui compte une quarantaine de salariés autour de deux pôles d'activité, travaux de réseaux et espaces verts. Le STR occupe les bâtiments D, G et H (bureaux, ateliers, espaces verts).

Le déménagement de ce service est prévu fin 2027 au plus tôt.

Jusqu'au déménagement du STR, l'accès aux bâtiments administratifs / techniques et nécessaires à l'activité du STR pour tout agent et tout matériel roulant, devra être maintenu, à toute heure et à tout moment et jusqu'à son départ du site.

Les accès existants doivent également être maintenus (allée Jean de Béthencourt notamment). En cas de modification voire de suppression des accès, Haropa Port devra être sollicité préalablement pour délivrer son accord.

Haropa Port reste par ailleurs propriétaire de certains réseaux sur le site transféré.

Ces contraintes sont prévues dans la convention de transfert de gestion :

- Un poste de transformation doit rester accessible aux équipes d'Haropa Port et à ses prestataires. Il fera l'objet d'une rétrocession lors de la libération du site.

- Un point de comptage d'eau potable alimente l'ensemble du site. Les frais seront refacturés au prorata de la consommation sur le site.
- Un compteur gaz en attente (dernier contrat d'abonnement résilié en 2014).
- Des réseaux souterrains.

## **Article 8. Informations particulières sur le Bien**

Le Preneur déclare avoir parfaite connaissance du contenu des documents suivants, qui ont été annexés à l'appel à projets, et sont annexés au présent contrat, et vouloir en faire son affaire personnelle, sans recours contre le Bailleur :

- Cahier des Prescriptions Architecturales Urbaines Environnementales Paysagères 2020 (CCAUEP)
  - Diagnostic patrimonial 2012
  - Etat des lieux général 2022
  - Fiche d'identité des bâtiments 2022
  - Etude de faisabilité désamiantage et destruction partielle 2022
  - Fiche état des lieux pollution par bâtiment 2022
  - Investigations des sols et des gaz du sol 2021
  - Fiche macrolot CPAUEP
  - Carte d'aléa inondation
  - Etudes complémentaires 2026 (amiante, plomb et pollution des sols, air).

Le Preneur déclare avoir parfaite connaissance :

- Des obligations découlant de la présence de matériaux ou produits contenant de l'amiante;
- De l'obligation faite à tout propriétaire de maintenir en bon état de fonctionnement les ouvrages nécessaires pour amener les eaux usées à la partie publique du branchement et de s'assurer que le système d'écoulement des eaux pluviales est distinct de l'installation d'évacuation des eaux usées et que les eaux pluviales ne sont pas versées sur les fonds voisins et la voie publique.
- De l'obligation d'effectuer en mairie une déclaration concernant la présence de mэрule et de termites

Conformément aux dispositions du IV de de l'article L. 125-5 du Code de l'environnement, le Bailleur déclare qu'il n'a été pas informé de la survenance d'un sinistre sur le Bien 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.

## **Article 9. État du Bien**

Le Bailleur déclare et garantit au Preneur qu'il a porté à sa connaissance tous les éléments en sa possession relatifs à la consistance et à l'état du Bien.

Le Preneur prend le Bien, qu'il déclare parfaitement connaître, dans l'état où il se trouve à la date de prise d'effet du présent bail, sans garantie de la part du Bailleur ni recours contre ce dernier pour quelque cause que ce soit, et notamment à raison :

- de l'état du sol et du sous-sol, de la présence de vestiges archéologiques, de fouilles, de carrières, de la révélation éventuelle de toute pollution quelles que soient sa nature et son ampleur, de l'existence de réseaux, de fuites, collecteur d'égout, excavation, présence de nappes, voisinage des ouvrages de l'EDF ou autres ;
- de l'état des constructions et ouvrages en infrastructure et en superstructure, vices de toute nature apparents ou cachés, destination, usage et affectation du Bien au sens de la réglementation en vigueur ;
- de la présence d'amiante, de plomb, de termites, de mûres, de légionnelles, d'installations fonctionnant au gaz ;

Le Preneur ne peut élever aucune réclamation de remise en état ou d'adjonction d'équipements supplémentaires, ni exiger du Bailleur des travaux ou réparations rendus nécessaires pour adapter le bien donné à bail conformément à l'affectation telle que précisée à l'article 1er du présent contrat.

## **Article 10. État des lieux et mise à disposition du Bien**

Le Bien donné à Bail fera l'objet d'une visite par les Parties en vue de dresser un état des lieux contradictoire dans le délai de trois mois à compter de la notification du présent contrat.

L'état des lieux sera signé par les Parties dans les plus brefs délais après la visite du Bien.

Le Bien sera remis par le Bailleur à la garde du Preneur à compter de la date de signature de l'état des lieux.

## **Article 11. Conditions générales d'exploitation du Bien**

Le Preneur doit faire du Bien un usage en bon père de famille sans commettre ni souffrir qu'il y soit fait des dégâts ou des dégradations.

Le Preneur s'oblige à prendre toutes dispositions et mesures nécessaires pour éviter au voisinage tout trouble de jouissance de telle sorte que la responsabilité du Bailleur ne puisse en aucune manière être recherchée au sujet de ces troubles. Le Preneur garantit le Bailleur contre

toute réclamation à cet égard.

Au cas, néanmoins, où le Bailleur aurait à payer des sommes quelconques du fait du Preneur générant un préjudice, celui-ci sera tenu de les lui rembourser sans délai.

## **Article 12. Obligations d'entretien et de réparations**

Le Preneur devra, pendant toute la durée du Bail, conserver en bon état d'entretien le bien donné à bail, et tous les aménagements ou nouvelles constructions qu'il y aura apportés, et effectuer à ses frais et sous sa responsabilité, les réparations de toute nature, y compris les grosses réparations telles qu'elles sont définies par l'article 606 du Code civil et par l'usage, ainsi que le remplacement de tous éléments de la construction et de son aménagement au fur et à mesure que cela se révélera nécessaire.

Il devra notamment effectuer à ses frais et sous sa responsabilité tous travaux de ravalement prescrits par la Métropole dans le temps imparti et supporter toutes amendes et pénalités en cas de retard.

Le Preneur devra dans tous les cas de travaux de construction, démolition partielle, modification, amélioration, réfection, remplacement des installations présentes sur le site ou édifiées par le Preneur, respecter toute réglementation s'y rapportant et souscrire les polices d'assurances correspondantes.

Le Preneur s'engage à supporter toutes les conséquences préjudiciables de tous ses travaux et à indemniser le Bailleur de tous dommages de quelque nature qu'ils soient et qui auraient pour cause l'exécution desdits travaux.

Le Preneur devra faire effectuer, à ses frais, les contrôles ou diagnostics légaux et réglementaires et les travaux permettant la mise aux normes des constructions édifiées qui s'impose au propriétaire du fait d'une disposition légale et réglementaire.

Suivant les résultats des études complémentaires menées en 2026 par la Métropole (amiante, plomb et pollution des sols/air), la Métropole réalisera à partir de 2027 les travaux de dépollution réglementaire et de désamiantage du site en fonction du projet retenu. Elle prendra également à sa charge les travaux de démolition des bâtiments, s'ils sont rendus nécessaires par la dépollution réglementaire et le désamiantage du site.

La Métropole se réserve aussi le droit de faire appel à l'Etablissement Public Foncier de Normandie (EPFN), pour la réalisation des travaux mentionnés au paragraphe précédent. Ces travaux démarreraient alors courant 2028.

Le Preneur s'engage à effectuer à ses frais et sous sa responsabilité les prestations de



maintenance préventive et curative. Ces prestations comprennent toutes les opérations qui permettent que l'ouvrage convienne toujours à l'usage pour lequel il est destiné.

Il répondra de l'incendie conformément aux dispositions de l'article 1733 du Code civil.

Conformément aux dispositions de l'article L. 451-8 du Code rural et de la pêche maritime, le Preneur n'est pas obligé de reconstruire les bâtiments détruits par cas fortuit, par force majeure ou en raison d'un vice de la construction antérieure au bail.

## **Article 13. Constructions**

Le Preneur pourra procéder aux opérations et aménagement, installations, constructions et démolitions nécessaires à l'exercice de l'opération d'intérêt général, telle que précisée à l'article 1<sup>er</sup> du présent contrat. Aucune réalisation d'ouvrages ou d'aménagements nouveaux, non prévus initialement dans l'offre du candidat, ne pourra intervenir sans l'accord préalable et écrit du Bailleur.

Tous éléments d'aménagement, de constructions et de démolition devront être réalisés dans le respect de toutes réglementations et prescriptions d'urbanisme et conformément aux prescriptions réglementaires, aux obligations résultant des déclarations ou autorisations d'urbanisme et aux règles de l'art.

Le Preneur déclare s'engager à obtenir toutes les autorisations administratives et réglementaires nécessaires à l'installation, la mise en service, l'exploitation et l'entretien des installations actuelles et futures.

Le Preneur s'engage à n'utiliser aucun matériau susceptible de présenter un danger pour la sécurité des occupants du Bien pour l'exécution des travaux qu'il réalisera en cours de bail. Si les matériaux qu'il a utilisés venaient à être interdits par une disposition nouvelle, il fait son affaire personnelle, et ce pendant la durée du Bail, de toutes les conséquences en résultant : recherches, diagnostics, suppression ou autres.

En sa qualité de maître d'ouvrage, le Preneur exercera à l'encontre des entrepreneurs qu'il choisit pour la réalisation d'ouvrages, toute action en responsabilité en matière de construction, que celle-ci soit biennale ou décennale, sous peine de devoir répondre de toutes les malfaçons de nature à rendre l'ouvrage impropre à destination.

En tout état de cause, le Preneur ne pourra opérer sur le Bien aucun changement qui en diminue la valeur.

Le Preneur restera titulaire pendant toute la durée du présent Bail, d'un droit réel sur toutes les constructions déjà édifiées, mais aussi d'un droit de propriété sur celles qui seront éventuellement édifiées, au cours du Bail, ainsi que sur tous les travaux et aménagements qui pourraient être réalisés par le Preneur sur ces constructions.

Le Preneur ne pourra ni détruire les améliorations et constructions qu'il aurait régulièrement réalisées et qui augmentent la valeur du Bien, sans l'accord préalable du Bailleur, ni réclamer à cet égard aucune indemnité.

## **Article 14. Servitudes**

Le Preneur ne peut acquérir au profit du fonds des servitudes actives, et le grever de servitudes passives sans l'accord préalable et écrit du Bailleur. Lesdites servitudes ne devront pas excéder la durée du Bail.

## **Article 15. Cession du Bail**

Conformément aux dispositions de l'article L. 1311-3, 1°, du code général des collectivités territoriales, le Preneur ne peut céder les droits résultant du présent Bail qu'avec l'accord préalable et écrit du Bailleur et à une personne subrogée au Preneur dans les droits et obligations découlant du présent Bail et, le cas échéant, des conventions non détachables conclues pour la réalisation de l'opération d'intérêt général, telle que précisée à l'article 1er du présent contrat.

## **Article 16. Hypothèque, crédit-bail**

Conformément aux dispositions de l'article L. 1311-3, 2°, du Code général des collectivités territoriales, le Preneur peut hypothéquer les droits qu'il tient du présent Bail, de même que les ouvrages dont il est propriétaire uniquement pour la garantie des emprunts contractés par le Preneur en vue de financer la réalisation ou l'amélioration des ouvrages situés sur le Bien loué, ces emprunts étant pris en compte pour la détermination du montant maximum des garanties et cautionnements qu'une collectivité territoriale est autorisée à accorder à une personne privée. Le contrat constituant l'hypothèque doit, à peine de nullité, être expressément approuvé par le Bailleur.

## **Article 17. Impôts, taxes et charges**

Le Preneur acquittera pendant toute la durée du bail, en sus de la redevance fixée à l'article 19 du présent contrat, les impôts, taxes, contributions et redevance de toute nature auxquelles le bien donné à Bail, ainsi que les constructions et installations édifiées par ses soins, sont et pourront être assujettis.

## **Article 18. Assurances**

Le Preneur devra assurer les biens objets du présent bail, ainsi que toute nouvelle construction, installation, contre l'incendie, les courts circuits, les explosions, la foudre, les bris des glaces et tous autres risques généralement assurés pour ce type d'immeuble, à une compagnie notoirement solvable, ainsi que les risques locatifs, le recours des voisins et sa responsabilité civile personnelle. Il contracte également toutes les assurances nécessaires pour couvrir l'ensemble de ses responsabilités au titre de l'exploitation du Bien.

Le Preneur demeure seul responsable des accidents ou dommages qui peuvent résulter de l'exécution de travaux et de l'exploitation du Bien.

Le Preneur s'engage notamment à souscrire une assurance dommages ouvrage pour la réalisation de travaux de construction.

A la demande du Bailleur, le preneur communique sans délai les attestations d'assurance souscrite.

## **Article 19. Redevance**

Le présent Bail est consenti et accepté moyennant une redevance annuelle de :[à remplir par le candidat]

- Part fixe :
- Part variable :

Il sera procédé chaque année au versement de cette redevance selon les modalités suivantes : [ .....

En cas de retard dans le paiement de la redevance, les sommes restant dues sont majorées d'intérêts moratoires au taux légal.

## **Article 20. Responsabilité - recours**

Le Preneur renonce expressément à tout recours en responsabilité contre le Bailleur en cas de tous dégâts causés au Bien et de tous troubles de jouissance causés par les voisins, ou les tiers. La recherche de leur responsabilité sera à sa charge exclusive, sans que celle du Bailleur puisse être recherchée.

## **Article 21. Modification du contrat**

Toute modification du contrat doit être formalisée par avenant, signé par un représentant dûment habilité du Bailleur et du Preneur.

## **Article 22. Résiliation du Bail**

Quel que soit le motif de résiliation, toutes constructions élevées par le Preneur et tous aménagements réalisés par lui ainsi que toutes améliorations qu'il aura apportées sur le Bien, deviendront en fin de contrat la propriété du Bailleur. Le Bailleur sera alors substitué au Preneur dans les droits et les obligations du propriétaire mis à la charge de ce dernier, à l'exception de tout engagement financier.

Conformément aux règles applicables en matière de contrats administratifs, le Bailleur pourra résilier le présent contrat pour un motif d'intérêt général.

Le Bail pourra également être résilié pour défaut d'exécution d'une ou de plusieurs obligations prévues au présent Bail, ainsi que d'un manquement aux textes légaux et réglementaires applicables, un mois après une mise en demeure restée infructueuse adressée par lettre recommandée restée en tout ou partie sans effet pendant ce délai.

La résiliation pour faute du Preneur ne donnera droit à aucune indemnité et les redevances versées d'avance en rapport de l'année de résiliation resteront définitivement acquises au Bailleur.

Le Preneur versera au Bailleur une indemnité représentative de l'ensemble des préjudices subis par lui du fait de la résiliation pour faute et du défaut d'exécution des obligations du Bail.

Dans tous les cas de résiliation, le Preneur sera alors tenu de remettre au Bailleur le Bien en bon état d'entretien et d'utilisation.

## **Article 23. Sort des biens en fin de Bail**

À la fin du Bail, quelle qu'en soit la cause, toutes les constructions édifiées et installations réalisées par le Preneur, comme toutes les améliorations de quelque nature qu'elles soient, deviendront de plein droit gratuitement la propriété du Bailleur.

Le Preneur devra restituer le Bien en bon état d'entretien et d'utilisation 3 mois avant la date d'expiration normale du Bail, et le plus tôt possible en cas de fin anticipée.

Le Bailleur et le Preneur examineront, le cas échéant avec le concours d'un expert, le bon état d'entretien et d'utilisation du Bien.

S'il apparaît que tel n'est pas le cas, ils arrêteront et estimeront, le cas échéant avec le concours d'un expert, le relevé des travaux à réaliser sur le Bien.

Le Preneur devra exécuter, à ses frais, ces travaux avant l'expiration du Bail. Dans les 15 jours qui suivent l'établissement du relevé des travaux prévu à l'alinéa précédent, le Preneur souscrira une garantie bancaire à première demande fournie par un organisme bancaire de premier rang, couvrant ses obligations au titre des travaux de remise en état réalisés par le Preneur.

À défaut de la remise du Bien en bon état d'entretien et d'utilisation, le Bailleur pourra notamment procéder, aux frais du Preneur, aux opérations et travaux nécessaires à la mise en conformité du Bien.

## **Article 24. Taxes de publicité foncière**

Conformément aux dispositions de l'article 689 du Code général des impôts, le présent Bail est assujéti à la taxe de publicité foncière au taux prévu par l'article 1048ter du même code.

## **Article 25. Contribution de sécurité immobilière**

Conformément aux dispositions de l'article 881 C, 15° du Code général des impôts, le présent Bail est soumis à la contribution de sécurité immobilière au taux de [...] % sur le montant de [ ..... ] euros [montant servant de base définitive à la perception de la taxe de publicité foncière]

soit la somme de [..... ] euros.

## **Article 26. Frais**

Tous les frais, droits, émoluments et honoraires des présentes et de leurs suites s'il y a lieu, sont à la charge du Preneur, qui s'y oblige expressément.

## **Article 27. Élection de domicile**

Pour l'exécution du présent bail, toute notification devra être faite par écrit et pourra valablement être envoyée par lettre recommandée avec accusé de réception aux adresses suivantes :

Le Bailleur :

[Adresse] :.....  
À l'attention de.....  
Téléphone :.....

Le Preneur :

[Adresse] :.....  
À l'attention de.....  
Téléphone :.....

Chacune des parties sera fondée à modifier à tout moment l'adresse ci-dessus, sous réserve d'en aviser en temps utile l'autre partie par lettre recommandée avec accusé de réception.

## **Article 28. Juridiction compétente**

Les litiges relatifs au présent Bail sont de la compétence du tribunal administratif de Rouen.

## **Article 29. Annexes**

Sont annexés au présent contrat les documents suivants : [..]

(Signature)  
Le preneur,

(Signature)  
Le bailleur

À [ ..... ], le [ ..... ]

À [ ..... ], le [.....]