

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS

du Conseil Communautaire du jeudi 20 novembre 2025

Convocation
Date : 14/11/2025
Affichée et mise en ligne
Le : 14/11/2025

Délibération n°
80-CC201125

Nombre de Membres :

- En exercice :	44
- Présents :	30
- Pouvoirs :	9
- Votants :	39
- Absents :	5

Résultats :

- Pour :	39
- Contre :	0
- Abstention :	0

Liste des délibérations
Affichée et mise en ligne le : 21/11/2025

Délibération mise en ligne sur le site internet de la CCSSO le :

28 NOV. 2025

AUTORISATION DU PRÉSIDENT À SIGNER LES ACTES CONTRACTUELS NÉCESSAIRES À LA PRISE À BAIL DE LOCAUX ET DE PLACES DE STATIONNEMENT SITUÉS 43 AVENUE FÉLIX LOUAT À SENLIS

L'an deux mille vingt-cinq, le jeudi 20 novembre 2025, à vingt heures, les membres du Conseil Communautaire de la Communauté de Communes Senlis Sud Oise se sont réunis à la Salle Polyvalente « Jean Ruby » - Infrastructure sports et loisirs - 5 route de Nanteuil - 60300 Mont-l'Évêque, sous la présidence de Monsieur Guillaume MARÉCHAL, Président, en session ordinaire, après avoir été convoqués le vendredi 14 novembre 2025, conformément aux dispositions de l'article L.5211-11 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Président de séance : Monsieur Guillaume MARÉCHAL

Secrétaire de séance : Monsieur Rémi GEOFFROY

Siégeaient au Conseil Communautaire :

Monsieur BATTAGLIA Alain	Madame LUDMANN Véronique
Madame BENOIST Magalie	Monsieur MARÉCHAL Guillaume
Monsieur BLOT Laurent	Madame MARTIN Emilie
Monsieur BOUFFLET Pierre	Monsieur MÉLIQUE Jacky
Monsieur CHARRIER Philippe	Madame MIFSUD Florence
Monsieur de la BÉDOYERE Jean-Marc	Monsieur NGUYEN PHUOC VONG Jean-Pierre
Monsieur DUMOULIN François	Monsieur NOCTON Laurent
Monsieur GAUDION Philippe	Monsieur PATRIA Alexis
Monsieur GAUDUBOIS Patrick	Madame PRUVOST-BITAR Véronique
Monsieur GEOFFROY Rémi	Monsieur REIGNAULT Patrice
Madame GLASTRA Delphine	Madame REYNAL Sophie
Madame GORSE-CAILLOU Isabelle	Monsieur ROLAND Dimitri
Monsieur LEFEVRE Sylvain	Madame SIBILLE Elisabeth
Monsieur LESAGE William	Madame TONDELLIER Viviane
Madame LOISELEUR Pascale	
Madame LOZANO Michelle	

Ont donné pouvoir :

Monsieur ACCIAI Maxime à Monsieur MARÉCHAL Guillaume
 Monsieur BOULANGER Damien à Madame PRUVOST-BITAR Véronique
 Monsieur CURTIL Benoit à Madame GORSE-CAILLOU Isabelle
 Monsieur FROMENT Daniel à Monsieur LESAGE William
 Monsieur GUÉDRAS Daniel à Madame LOISELEUR Pascale
 Madame JAUNET Christel à Monsieur DUMOULIN François
 Madame PALIN-SAINTE-AGATHE Martine à Monsieur GAUDUBOIS Patrick
 Madame ROBERT Marie-Christine à Madame LUDMANN Véronique
 Monsieur SICARD Bruno à Monsieur BATTAGLIA Alain

Paraphes	

Ne siégeaient pas au Conseil Communautaire mais était représenté par son suppléant :

Néant

Étaient absents

Madame BALOSSIER Françoise
 Monsieur DIEDRICH Wilfried
 Madame GAUVILLE-HERBET Cécile
 Monsieur GRANZIERA Gilles
 Monsieur LAPIE Dominique

Le Président de séance vérifie les conditions de quorum : 30 présents et 9 pouvoirs. Il constate que celui-ci est atteint et procède donc à l'examen de la question.

EXPOSÉ DES MOTIFS

(Annexes jointes)

Monsieur le Président expose à l'Assemblée délibérante que,

L'actuel siège social de la Communauté de Communes Senlis Sud Oise (CCSSO) se situe 30, avenue Eugène-Gazeau à Senlis, dans des locaux qu'elle loue à la ville de Senlis.

En raison de l'élargissement de ses compétences au 1^{er} janvier 2026, et de l'augmentation consécutrice de l'effectif de ses agents, la CCSSO a engagé des recherches pour occuper de nouveaux locaux.

Dans cette optique, la CCSSO s'est rapprochée de la société Loyd pour la prise à bail :

- de locaux nus à usage de bureaux, d'une surface d'environ 743 mètres carrés avec 50 places de stationnement au premier étage du bâtiment B, sis 43, avenue Félix Louat à Senlis,
- de locaux nus à usage de stockage, d'une surface d'environ 390 mètres carrés, au sein du rez-de-chaussée de ce même immeuble.

La CCSSO a saisi le 16 octobre 2025 pour avis le service des Domaines de la direction départementale des finances publiques de l'Oise, lequel a remis ledit avis en deux temps, à savoir le 5 novembre puis le 12 novembre 2025 (les deux documents sont annexés à la présente). Aux termes de cet avis, la valeur locative annuelle du bien a été estimée à 99.280 euros hors charges et hors taxes.

La société Arthur Loyd a ensuite adressé à la CCSSO le 12 novembre 2025 une offre de prise à bail portant sur les locaux susvisés, ci-annexée.

Paraphes	
	

Les conditions exprimées dans cette offre sont les suivantes :

- Signature de deux baux civils :
 - o Un bail pour les locaux à usage de bureaux et les places de stationnement :
 - à signer au plus tôt le 1^{er} janvier 2026 ;
 - avec effet au plus tard le 1^{er} mars 2026 ;
 - d'une durée de 6 ans ferme avec indemnité en cas de résiliation anticipée, d'un montant équivalent à la moitié de la période restant à courir jusqu'à la fin du bail, et, en donnant congé 6 mois au moins avant le terme ;
 - avec un loyer annuel de 110 euros par mètre carré hors charges et hors taxes, soit un montant de 81.730 euros (110 € x 743 m²).
 - o Un bail pour les locaux à usage de stockage :
 - à signer au plus tôt le 1^{er} janvier 2026 ;
 - avec effet au plus tôt le 1^{er} juillet 2026, et au plus tard le 1^{er} décembre 2027 ;
 - d'une durée de 6 ans ferme avec indemnité en cas de résiliation anticipée ;
 - avec un loyer annuel de 45 euros par mètre carré hors charges et hors taxes, soit un montant de 17.550 euros (45 € x 390 m²).
- Le bailleur n'a pas opté pour l'assujettissement à la TVA.
- Les dépôts de garantie seront dus par la CCSSO, correspondant à 3 mois de loyers hors taxes, soit :
 - o Un montant de 20.432,50 euros pour les locaux à usage de bureaux ;
 - o Un montant de 4.387,50 euros pour les locaux à usage de stockage.
- Les taxes foncières seront refacturées par le bailleur à la CCSSO.
- Les frais d'actes notariés, d'un montant total de 4.136,67 euros hors taxes (3.405,42 euros pour les locaux à usage de bureaux et 731,25 euros pour les locaux à usage de stockage) et les honoraires de la société Arthur Loyd, correspondant à 20 % des loyers annuels hors taxes et hors charges, seront à la charge de la CCSSO.
- Une condition suspensive est stipulée pour la signature définitive des deux baux par actes authentiques, à savoir la modification des statuts de la CCSSO portant sur le transfert de son siège social, entérinée par arrêté préfectoral.

Dans ce contexte, et en application des articles L. 1311-9 et L. 1311-10 du Code général des collectivités territoriales (ci-après « CGCT ») ainsi que de l'article 1er de l'arrêté ministériel du 5 décembre 2016, relatif aux opérations d'acquisitions et de prises en location immobilières poursuivies par les collectivités publiques et divers organismes, il est nécessaire d'autoriser le Président de la CCSSO à signer l'offre de prise à bail formulée par la société Loyd le 12 novembre 2025, puis les deux contrats de bail édictés en la forme authentique.

En outre, la réitération par voie d'actes authentiques des deux baux susvisés ne pourra intervenir qu'à la levée de la condition suspensive, stipulée dans l'offre de prise à bail de la société Loyd du 12 novembre 2025, selon laquelle la modification des statuts de la CCSSO portant sur le transfert de son siège social doit être entérinée par arrêté préfectoral, dans les conditions prévues aux articles L. 5211-5 et L. 5211-20 du CGCT.

Paraphes	
	

C'est dans ce contexte que le conseil communautaire de la CCSSO doit autoriser son Président à signer les actes contractuels susvisés, en application des articles L. 5211-6 et L. 1311-11 du CGCT.

Après avoir entendu l'exposé,

LES MEMBRES DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE

Vu l'arrêté préfectoral en date du 14 novembre 2016 portant création de la communauté de communes dénommée Communauté de Communes Senlis Sud Oise ;

Vu l'arrêté préfectoral en date du 21 octobre 2025 portant modification des statuts de la Communauté de Communes Senlis Sud Oise ;

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales (C.G.C.T.) ;

Vu le Règlement Intérieur de la Communauté de Commune Senlis Sud Oise ;

Vu le Code général des collectivités territoriales, notamment ses articles L. 5211-6, L. 1311-9, L. 1311-10 et L. 1311-11 ;

Vu l'article 1^{er} de l'arrêté ministériel du 5 décembre 2016, relatif aux opérations d'acquisitions et de prises en location immobilières poursuivies par les collectivités publiques et divers organismes ;

Vu l'offre en date du 12 novembre 2025 de prise à bail des locaux et de 50 places de stationnement, édictée par la société Loyd, comprenant les conditions principales des baux à signer ;

Vu les avis des 5 et 12 novembre 2025 rendus par le service des domaines de la direction départementale des finances publiques de l'Oise, portant estimation de la valeur locative annuelle des locaux et des 50 places de stationnement sis 43, avenue Félix Louat à Senlis ;

Considérant que par courrier en date du 12 novembre 2025, la société Arthur Loyd a formulé à l'intention de la Communauté de Communes Senlis Sud Oise, en vue d'y installer le siège social de cette dernière, une offre de prise à bail de locaux nus, d'une part à usage de bureaux, d'une surface d'environ 743 mètres carrés avec 50 places de stationnement au premier étage du bâtiment B, sis 43, avenue Félix Louat à Senlis, d'autre part à usage de stockage, d'une surface d'environ 390 mètres carrés, au sein du rez-de-chaussée de ce même immeuble ;

Considérant que le service des domaines de la direction départementale des finances publiques de l'Oise a rendu un avis en deux temps les 5 puis le 12 novembre 2025, portant sur l'estimation de la valeur locative annuelle des locaux et des 50 places de stationnement sis 43, avenue Félix Louat à Senlis, d'un montant total hors charges et hors taxes de 99.280 euros ;

Considérant que le conseil communautaire doit autoriser le Président de la CCSSO à signer l'offre de prise à bail formulée par la société Loyd le 12 novembre 2025, puis les deux contrats de bail, édictés en la forme authentique ;

Considérant que la réitération par voie d'actes authentiques des deux baux susvisés ne pourra intervenir que sous la condition suspensive, stipulée dans l'offre de prise à bail de la société Loyd du 12 novembre 2025, selon laquelle la modification des statuts de la CCSSO portant sur le transfert de son siège social doit être entérinée par arrêté préfectoral, dans les conditions prévues aux articles L. 5211-5 et L. 5211-20 du CGCT ;

Paraphes	
01	RC

DÉCIDENT A L'UNANIMITÉ

ARTICLE 1 : D'AUTORISER le Président de la Communauté de communes Senlis Sud Oise, ou son représentant, à signer l'offre de prise à bail formulée par la société Loyd le 12 novembre 2025, puis les deux contrats de bail édictés en la forme authentique, à intervenir, portant respectivement sur des locaux nus, d'une part à usage de bureaux, d'une surface d'environ 743 mètres carrés avec 50 places de stationnement au premier étage du bâtiment B, sis 43, avenue Félix Louat à Senlis, d'autre part à usage de stockage, d'une surface d'environ 390 mètres carrés, au sein du rez-de-chaussée de ce même immeuble ;

ARTICLE 2 : DE SUBORDONNER la signature par le Président de la Communauté de communes Senlis Sud Oise, ou son représentant, des deux contrats de bail, par voie d'actes authentiques, à la levée de la condition suspensive, stipulée dans l'offre de prise à bail de la société Loyd du 12 novembre 2025, résultant de la modification des statuts de la CCSSO portant sur le transfert de son siège social, entérinée par arrêté préfectoral, dans les conditions prévues aux articles L. 5211-5 et L. 5211-20 du CGCT ;

ARTICLE 3 : DE CHARGER Monsieur le Président de l'exécution de la présente délibération

Le Président de la Communauté de Communes est chargé de l'exécution de la présente délibération.

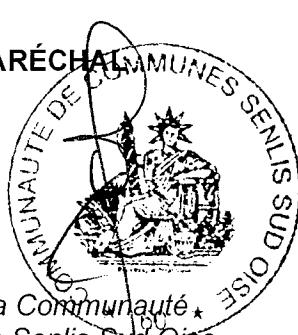
Certifié exécutoire compte tenu de la transmission

En Sous-Préfecture le : 28 NOV. 2025

De la publication sur le site internet de la CCSSO : 28 NOV. 2025

Fait à Senlis, le 28 NOV. 2025

Guillaume MARÉCHAL



Président de la Communauté de Communes Senlis Sud Oise

Rémi GEOFFROY



Secrétaire de séance

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif d'Amiens, 14 rue Lemerchier, CS 81114, 80011 Amiens Cedex 01 dans un délai de deux (2) mois à compter de date à laquelle elle est devenue exécutoire. Le Tribunal Administratif peut être également saisi via l'application informatique télerécours citoyen accessible par le biais du site www.telerecours.fr

COMPARATIF DE COUTS ENTRE LES LOCAUX ACTUELS ET LES LOCAUX ENVISAGÉS

	Locaux actuels		Locaux Av. Félix Louat	
	Surface (m ²)	Prix au m ²	Surface (m ²)	Prix au m ²
Bureaux	Loyer annuel HT 53 068,28 €	128,14€ HT	Loyer annuel HT 81 730,00 €	110€ HT 110€/m ²
	Charges annuelles 30€/m ²	158,2€ charges comprises 21€/m ²	Charges annuelles (provision) 21€/m ²	131€ charges comprises
	Taxe foncière 0,00 €	13€/m ²	Taxe foncière 13€/m ²	144€ charges et TF comprises
	TVA 0,00 €		TVA 0,00 €	0,00 €
	Sous-total 65 518,52 €	158,2€ TTC	Sous-total 106 992,00 €	144€ TTC
	Surface (m²) 500	Prix au m²	Surface (m²) 390	Prix au m²
Local de stockage	Loyer annuel HT 31 200,00 €	62,4€ HT	Loyer annuel HT 17 550,00 €	45€ HT 45€/m ²
	Charges annuelles 3 720,00 €	69,84€ charges comprises	Charges annuelles 3 120,00 €	53€ charges comprises
	Taxe foncière 2 160,00 €	74,16€ charges et TF comprises	Taxe foncière 5 070,00 €	66€ charges et TF comprises
	TVA à 20% (seulement sur le loyer)	86,64€ charges, TF et TVA inclus	TVA à 20% 0,00 €	
	Sous-total 43 320,00 €	86,64€ TTC	Sous-total 25 740,00 €	66€ TTC
	Local, salle du RPE	Loyer annuel TTC 4 200,00 €	Pris en compte dans les locaux 0,00 €	TOTAL 132 732,00 €
TOTAL 113 038,52 €				

Evaluation des Domaines:

Charges comprises
131€
charges et TF comprises
144€

Envoyé en préfecture le 28/11/2025

Reçu en préfecture le 28/11/2025

Publié le 28/11/2025

S²LO

ID : 060-200066975-20251128-80_CC201125-DE

Jusqu'au **31 décembre 2021**, la surface occupée était de 381,44 m², pour un loyer annuel HT de 44 209,32 €. (Prix au m² : 115,90€)

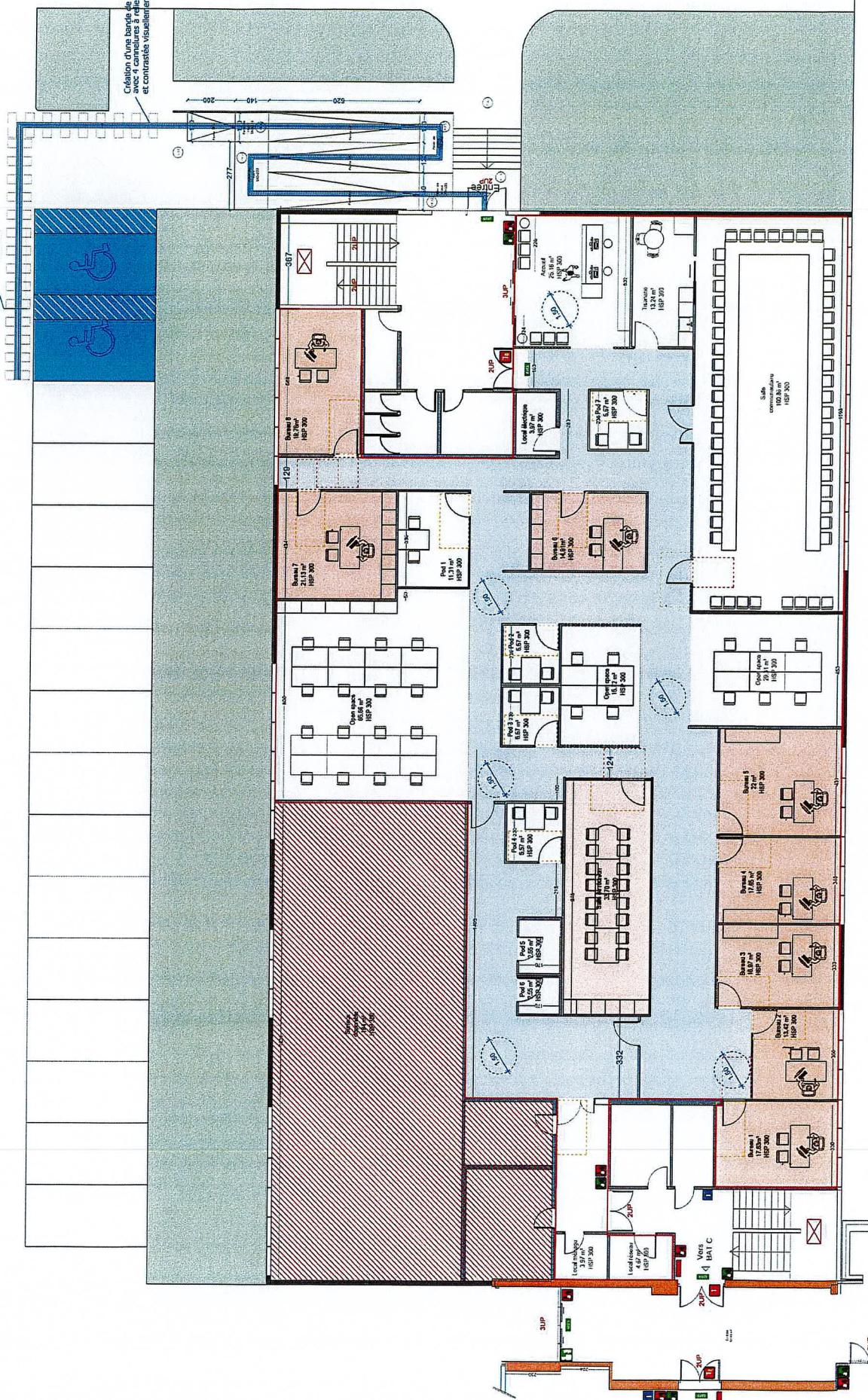
À compter du **1er janvier 2022**, la surface utilisée a été portée à 414,14 m², avec l'accord tacite de la ville de Senlis.

Au **1er janvier 2025**, le loyer annuel HT s'élèvera à 53 068,28 € pour cette même surface de 414,14 m². (Prix au m² : 128,14€)

Proposition d'aménagement intérieur modifiable et ajustable

Création de 2 places PMR avec marquages au sol et signalisation

Création d'une bande de guidage avec 4 cannelures à relief positif et contrastée visuellement



SCI Immolux Senlis
43 avenue Félix Louât
60300 Senlis

DATE : 13/1

ECHELLE : 1/150

Les présents plans ne peuvent en aucun cas se substituer aux plans d'avérations des administrateurs.

PB Architecture

Expertise - Assistance - Conseil

Les présents plans ne peuvent en aucun cas se substituer aux plans d'avérations des administrateurs.

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

POLE D'ÉVALUATION DOMANIALE
29 RUE DU DR GERARD
60021 BEAUVAIIS CEDEX
Téléphone : 03 44 06 35 35
Mél. : ddfip60.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE :

Affaire suivie par : Céline FLEURENCE
téléphone : 03 44 06 86 68 / 06 18 78 85 22
courriel : celine.fleurence@dgfip.finances.gouv.fr
Réf. DS : 27078320
Réf OSE : 2025-60612-75726

Le Directeur à

COMMUNAUTE DE COMMUNES SENLIS SUD
OISE

BEAUVAIIS, le 05/11/2025

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR LOCATIVE

La charte de l'évaluation du Domaine, élaborée avec l'Association des Maires de France, est disponible sur le site collectivites-locales.gouv.fr



Nature du bien : Plateau de bureaux

Adresse du bien : 43 Avenue Félix Louat - 60300 Senlis

Valeur : 132 300 €, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %

(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

1 - CONSULTANT

affaire suivie par : Coirier Anne - Chargée de mission auprès du Directeur Général des Services

Tel : 07 87 11 57 62

anne.coirier@ccsso.fr

2 - DATES

de consultation :	16/10/2025
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	<i>du bureau</i>
du dossier complet :	31/10/2025

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Prise à bail :	<input checked="" type="checkbox"/>
----------------	-------------------------------------

3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	<input checked="" type="checkbox"/>
-----------------	-------------------------------------

3.3. Projet et prix envisagé

Du fait de l'élargissement de ses compétences au 1^{er} janvier 2026, la Communauté de Communes prévoit l'arrivée de 5 nouveaux agents. Les locaux avenue Eugène Gazeau ne seront plus adaptés.

Prise à bail de locaux nécessaires au fonctionnement des services de la collectivité. Date prévue pour la signature : janvier 2026. Durée du bail : 6 ans.

Nature	Surface (m ²)	Loyer/m ² /an	Coût annuel HC HT
Bureaux	940	110 €	103 400 €
Stockage	390	45 €	17 550 €
TOTAUX	1 330	155 €	120 950 €

Loyer annuel charges comprises et TTC : 197 832 €

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Senlis est une commune sous-préfecture du département de l'Oise, située à une quarantaine de kilomètres au nord de Paris, à 60 km au sud-est de Beauvais, à 20 minutes de l'aéroport Roissy Charles de Gaulle, et à 2 h de Lille par l'autoroute A1 (sortie n°8).

La vieille ville est constituée d'un ensemble de maisons et ruelles anciennes ceintes de remparts gallo-romains et médiévaux, autour d'une cathédrale gothique. Senlis développe également une activité économique tertiaire à proximité de l'autoroute du nord A1. C'est le centre d'une petite agglomération au sens de l'Insee, à la fois unité urbaine et aire urbaine avec la commune voisine de Chamant. Senlis ne dispose pas de gare SNCF voyageurs.

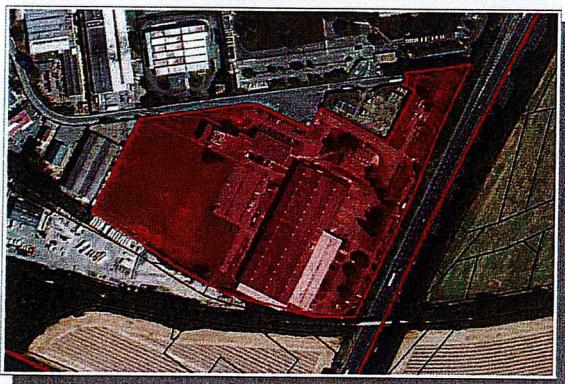
4.2. Situation particulière - environnement - accessibilité - voirie et réseau

Le bien est situé au Sud de la zone industrielle de Senlis, à 500 m à vol d'oiseau du site actuel.

4.3. Références cadastrales

L'immeuble sous expertise figure au cadastre sous les références suivantes :

Commune	Parcelle	Adresse/Lieu-dit	Superficie	Nature
SENLIS	BN158	CHAMP FAMILIEU	6ha 96a 94ca	ter. agrément sol



4.4. Descriptif

Descriptif fourni par le consultant

Année de construction : 1989

Rénovation intérieure complète du rez-de-chaussée : 2022

Remise à neuf du système de sécurité incendie (SSI) : 2025

Présentation générale

Le bâtiment, construit en 1989, se compose de trois niveaux : un rez-de-jardin, partiellement en contrebas du terrain naturel ; un rez-de-chaussée de plain-pied avec l'accès principal ; et un premier étage. L'ensemble présente une architecture contemporaine typique de la fin des années 1980, associant béton, acier et murs rideaux vitrés. Grâce à plusieurs rénovations récentes, le bâtiment bénéficie aujourd'hui de prestations modernes, d'un excellent confort intérieur et d'un haut niveau de sécurité.

Structure et planchers

La structure principale est constituée de murs et poteaux en béton armé, avec des éléments en acier pour les planchers et la toiture. Le plancher du rez-de-chaussée est en béton armé avec poutrelles et dalles, tandis que le plancher du premier étage est de type mixte acier-béton, assurant robustesse et légèreté. Ces choix garantissent une excellente stabilité et durabilité.

Façades

Les façades combinent des murs rideaux vitrés en aluminium, offrant luminosité et modernité, et des parties maçonneries en parpaings enduits assurant isolation et cohérence architecturale.

Ce contraste confère au bâtiment une esthétique sobre et contemporaine.

Toiture

La toiture est plate ou faiblement inclinée, reposant sur une structure acier ou béton. Elle est recouverte d'un complexe d'étanchéité et d'isolation adapté, assurant la durabilité de l'ensemble.

Aménagements intérieurs

Le rez-de-chaussée a été entièrement rénové en 2022. Les aménagements intérieurs ont été refaits sur la totalité, avec l'utilisation de matériaux de haute qualité. Un système de traitement

d'air (CTA) neuf et une climatisation réversible air/air de dernière génération, peu énergivore, ont été installés. Les étages supérieurs conservent leur configuration d'origine, avec des espaces modulables et lumineux.

Sécurité incendie

En 2025, le Système de Sécurité Incendie (SSI) a été entièrement refait à neuf sur l'ensemble du bâtiment, ainsi que sur le bâtiment accolé. Ce nouveau dispositif, conforme aux normes actuelles, garantit une protection optimale des occupants et des biens grâce à un matériel moderne et interconnecté.

Caractéristiques générales

- Bâtiment à structure mixte béton / acier, solide et durable.
- Façades vitrées apportant luminosité et confort visuel.
- Rez-de-chaussée rénové en 2022 avec des équipements techniques modernes et économies.
- Système de sécurité incendie refait à neuf en 2025 sur l'ensemble du site.
- Ensemble immobilier fonctionnel, adapté à un usage tertiaire ou professionnel.

L'ensemble présente une architecture contemporaine typique de la fin des années 1980, associant béton armé, acier et murs rideaux vitrés.

Diagnostic DPE - consommations énergétiques : C

Le projet d'acte mentionne 50 places de stationnement.



4.5. Surfaces du bâti

Plateau de bureaux de 940 m²

Espace de stockage au rez-de-jardin de 390 m².

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

IMMOLUX SENLIS. Acquisition partiellement loué le 30/09/2021 selon acte volume 2021P12811.

5.2. Conditions d'occupation

Projet de bail

Bail : Civil d'une durée de 6 ans ferme avec indemnité en cas de résiliation anticipée

Indexation : Révision annuelle en fonction de l'indice des Activités Tertiaires

Conditions particulières bureaux :

- L'aménagement de bureaux individuels sera réalisé par le bailleur en fonction des plans définis ultérieurement et fera l'objet d'une facturation à part, pour moitié à la signature du bail et pour moitié à la date de prise d'effet.
- Une clause de sous-location pour une surface de bureaux allant jusqu'à 174 m² sera autorisée par le bailleur, sous réserve de son acceptation du Preneur potentiel

Conditions particulières espace de stockage :

- L'aménagement de cet espace sera réalisé par le bailleur en fonction et fera l'objet d'une facturation à part d'un montant de 30 k€ HT, pour moitié à la signature du bail et pour moitié à la date de prise d'effet.
- L'espace de bureau sera loué avec mise à disposition de 50 postes de travail.
- Cet espace sera facturé à partir du moment où le local actuellement pris à bail aura trouvé un successeur validé par le bailleur, et au plus tard en janvier 2028

Condition suspensive : Validation du déménagement par le conseil communautaire prévu le 20/11/2025

Date d'effet du bail : 1er janvier 2026, et au plus tard le 01/03/2026

Le bien est actuellement loué à ELECTROLUX jusqu'au 31/12/2025 sur la base de 113 836 € HT/an.

6 - URBANISME

Règles actuelles

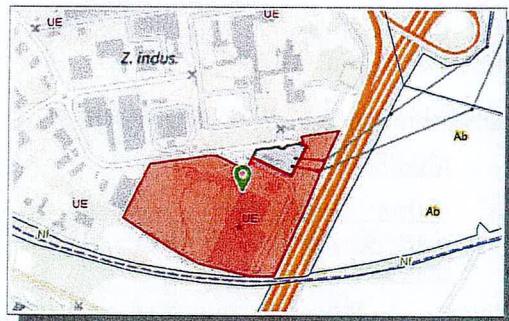
Parcelle couverte par le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Senlis, dont la dernière procédure a été approuvée le 25/04/2019.

Zone classée UE (zone industrielle)

Patrimoine bâti, paysager ou éléments de paysages à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique. Établissement soumis à autorisation

Servitudes relatives aux monuments historiques (immeubles classés et inscrits, abords des monuments historiques) (AC1)

Servitudes relatives aux sites inscrits et classés (AC2)



Servitude relative à la maîtrise de l'urbanisation autour des canalisations de transport de gaz naturel ou assimilé, d'hydrocarbures et de produits chimiques et de certaines canalisations de distribution de gaz (I1)

Servitudes relatives aux ouvrages de transport et de distribution d'électricité (I4)

7 - MÉTHODE D'ÉVALUATION MISE EN ŒUVRE

La valeur vénale est déterminée par la méthode par comparaison qui consiste à fixer la valeur vénale à partir de l'étude objective des mutations de biens similaires ou se rapprochant le plus possible de l'immeuble à évaluer sur le marché immobilier local.

Au cas particulier, cette méthode est utilisée, car il existe un marché immobilier local avec des biens comparables à celui du bien à évaluer.

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

8.1.1. Sources internes à la DGFIP et critères de recherche – Termes de comparaison

- Étude de marché sur les mutations de bureaux loués de 09/2022 à 09/2025 dans un rayon de 3 km

Il ressort de ces critères une sélection de 6 mutations.

Terme	Ref. enregistrement	Ref. cadastrale	Commune	Adresse	Date mutation	Année construct.	Surf. utile totale	Loyer annuel	€/m ² /an HT HC	Observations
1	6004P04 2024P05248	612//AE/316//1	SENLIS	2 IMP DE LA CHAUFFERETTE	06/06/2024	2000	34	7 800 €	232 €	Local professionnel + jardin
2	6004P04 2025P02426	612//AE/316//2	SENLIS	6 IMP DE LA CHAUFFERETTE	21/02/2025	2000	28	7 800 €	275 €	Local professionnel + jardin
3	6004P04 2025P03346	612//AY/135//	SENLIS	93 AV GEORGES CLEMENCEAU	31/03/2025		204	50 052 €	245 €	Immeuble comprenant : - au rez-de-chaussée 5 pièces - à l'étage : six pièces Cour et terrain autour du bâtiment
4	6004P04 2024P09267	612//AI/7//3	SENLIS	11 RUE DU LONG FILET	30/09/2024	1600	103	18 286 €	178 €	Bureaux, WC
5	6004P04 2022P11906	612//AI/30//4	SENLIS	2 RUE OSENT	04/10/2022	1981	93	20 837 €	224 €	Local comprenant une entrée, un débaras, une salle d'attente, un vestiaire, un bureau (sur toit), un coin cuisine, WC, deux bureaux, couloir, un bureau, un balcon.
6	6004P04 2024P05586	612//AC/36//1 612//AC/36//8	SENLIS	35 RUE DU CHATEL	29/05/2024	1700	58	14 400 €	248 €	Local à usage de bureau ou de commerce + une pièce à usage d'archives et de cuisine
MOYENNE										19 863 € 234 €
MÉDIANE										16 343 € 239 €

- <https://www.impots.gouv.fr/revision-des-valeurs-locatives>

Mise à jour des tarifs et des valeurs locatives des locaux professionnels pris pour l'application du I de l'article 1518 ter du code général des impôts pour les impositions 2025

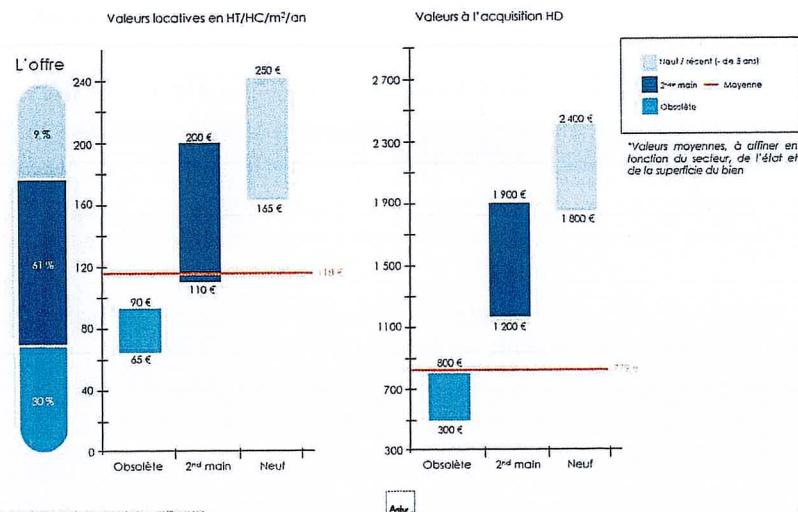
BUR1 en secteur 4 (Senlis section cadastrale BN) = 174,8 €/m²

8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP

- Annonces
- Arthur Loyd Oise – Etude de marché 2024 – chiffres 2023 – bureaux

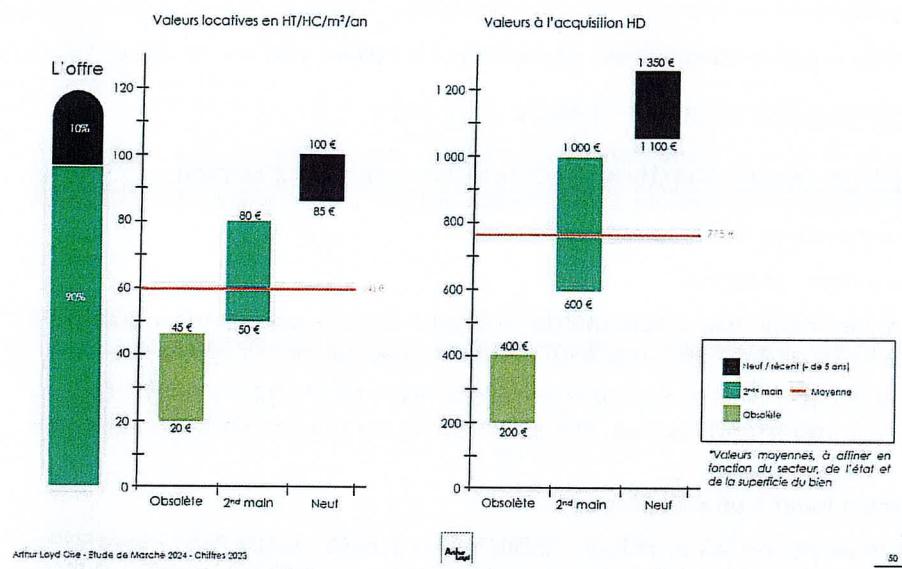
	Loyer annuel HT HC	Surface (m ²)	€/m ² /an	Descriptif
1	69 500,00 €	746	93 €	PLAILLY Parc d'activité composé d'une dizaine de cellules : - Charpente métallique - Bardage double peau - Toiture bac acier - Sol béton quarté - Hauteur libre 6,50 m - Porte sectionnelle de plain-pied L2,5 X H3,72 m - Trappes de déclassement - Bureaux sur 2 niveaux Parking VL et PL
2	60 000,00 €	500	120 €	A louer libre de suite, au 11/17 avenue Robert Schuman, immeuble l'Obéissance, à Creil, 500 m ² de bureaux pouvant être divisés avec 4 emplacements de parking en sous-sol et un local de stockage de 5 m ² . Bail commercial neuf 3/6/9 ans;
3	145 044,00 €	1036	140 €	SENLIS Bien sous expertise
4	459 204,00 €	3280	140 €	même site de la zone d'activités de Senlis, immeuble indépendant

VALEURS MOYENNES – SECTEUR SENLIS



- Arthur Loyd Oise – Etude de marché 2024 – chiffres 2023 – locaux d'activité

VALEURS MOYENNES – SECTEUR SENLIS / CHANTILLY / CRÉPY-EN-VALOIS



- Cote Callon 2025 - location bureaux (€/m²/an HT HC)

Location bureaux	ANCIENS				NEUFS	
	NON RÉNOVÉS		RÉNOVÉS			
	Mini	Maxi	Mini	Maxi	Mini	Maxi
SENLIS	31	53	60	92	74	118

Location locaux industriels 54
Location entrepôts 45

8.2. Analyse et arbitrage du service – Termes de référence et valeur retenue

Bureaux

L'étude de marché pratiquée par le service sur Senlis n'a fait ressortir que des cessions de petits bureaux loués, pour une moyenne de 234 €/m²/an.

Au regard de l'importance superficielle du bien à évaluer, le service a consulté les annonces et les statistiques sur les sites spécialisés.

Il ressort de ces analyses que le bien sous expertise est offert à la location par Arthur Loyd à 140 €/m²/an, tout comme un bien similaire à proximité. À Creil et à Plailly, de grands espaces de bureaux sont proposés entre 93 et 120 €/m²/an. Le bien en fourchette basse semble moins fonctionnel et en moins bon état.

Ces montants qui ressortent des annonces seront encore sujets à négociations.

Les valeurs données par Callon semblent en deçà du marché, comparativement aux autres éléments recensés. En prenant pour référence les données Arthur Loyd, il ressort que les bureaux de seconde main sur Senlis sont loués avec une moyenne de 118 €/m²/an. Les bureaux convoités par la CCSSO étant en bon état et fonctionnels, un arbitrage à 120 €/m²/an peut être proposé.

Ainsi, la valeur locative annuelle de la partie bureaux peut être estimée à 940 m² x 120 € = 112 800 €

Stockage

La cote Callon indique que la valeur locative moyenne sur Senlis est de l'ordre de 45 €/m²/an.

Arthur Loyd situe plutôt ce montant sur des biens obsolètes. Au regard de l'état général de l'ensemble du bien, et des données Arthur Loyd situant les valeurs de seconde main plutôt entre 50 et 80 €/m²/an, il sera prudemment arbitré une valeur basse de 50 m²/an puisqu'aucune photo de cette partie n'a été fournie.

La valeur locative annuelle de la partie stockage est ainsi estimée à 390 m² x 50 € = 19 500 €.

La valeur locative totale est estimée à 112 800 € + 19 500 € = 132 300 €

9 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR LOCATIVE – MARGE D'APPRÉCIATION

La valeur locative du bien est arbitrée à 132 300 €.

Elle est exprimée hors taxe et hors charges.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % autorisant le consultant à prendre à bail l'immeuble sans justification particulière jusqu'à un montant maximal de 145 530 €.

La marge d'appréciation reflète le degré de précision de l'évaluation réalisée (plus elle est faible et plus le degré de précision est important). De fait, elle est distincte du pouvoir de négociation du consultant.

Il peut naturellement toujours louer à un prix plus bas.

Par ailleurs, sous réserve de respecter les principes établis par la jurisprudence, les collectivités territoriales, leurs groupements et leurs établissements publics ont la possibilité de s'affranchir de cette valeur par une délibération ou une décision pour prendre à bail à une valeur plus élevée.

10 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 12 mois.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire si l'accord* des parties sur la chose et le prix (article 1583 du Code Civil) n'intervenait pas ou si l'opération n'était pas réalisée dans ce délai.

**pour les collectivités territoriales et leurs groupements, la décision du conseil municipal ou communautaire de permettre l'opération équivaut à la réalisation juridique de celle-ci, dans la mesure où l'accord sur le prix et la chose est créateur de droits, même si sa réalisation effective intervient ultérieurement.*

En revanche, si cet accord intervient durant la durée de validité de l'avis, même en cas de signature de l'acte authentique chez le notaire après celle-ci, il est inutile de demander une prorogation du présent avis.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait également nécessaire si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer au cours de la période de validité du présent avis.

Aucun avis rectificatif ne peut, en effet, être délivré par l'administration pour prendre en compte une modification de ces dernières.

11 - OBSERVATIONS

L'évaluation est réalisée sur la base des éléments communiqués par le consultant et en possession du service à la date du présent avis.

Les inexactitudes ou insuffisances éventuelles des renseignements fournis au pôle d'évaluation domaniale sont susceptibles d'avoir un fort impact sur le montant de l'évaluation réalisée, qui ne peut alors être reproché au service par le consultant.

Il n'est pas tenu compte des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

12 - COMMUNICATION DU PRÉSENT AVIS À DES TIERS ET RESPECT DES RÈGLES DU SECRET PROFESSIONNEL

Les avis du Domaine sont communicables aux tiers dans le respect des règles relatives à l'accès aux documents administratifs (loi du 17 juillet 1978) sous réserve du respect du secret des affaires et des règles régissant la protection des données personnelles.

Certaines des informations fondant la présente évaluation sont couvertes par le secret professionnel.

Ainsi, en cas de demande régulière de communication du présent avis formulée par un tiers ou bien de souhait de votre part de communication de celui-ci auprès du public, il vous appartient d'occulter préalablement les données concernées.

Pour le Directeur et par délégation,

Le responsable de la division Etat

Signature
numérique
de REGULA
Stéphane
Date :
2025.11.05
14:49:27
+01'00'





RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Liberté
Égalité
Fraternité

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES
DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES FINANCES
PUBLIQUES DE L'OISE
Pôle d'évaluation domaniale de Beauvais
29 rue du Dr Gérard
60021 Beauvais cedex
Téléphone : 03 44 06 35 35
Courriel : ddfip60.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE :

Affaire suivie par : Céline FLEURENCE
téléphone : 06 18 78 85 22
courriel : celine.fleurence@dgfip.finances.gouv.fr
Réf DS : 27660384
Réf OSE : 2025-60612-82843

Envoyé en préfecture le 28/11/2025

Reçu en préfecture le 28/11/2025

Publié le 28/11/2025

ID : 060-200066975-20251128-80_CC201125-DE




FINANCES PUBLIQUES

Beauvais, le 12 novembre 2025

Destinataire

COMMUNAUTE DE COMMUNES SENLIS SUD
OISE

Lettre - avis du Domaine

Objet : Saisine pour modification de la consistance du bail postérieure à l'émission de l'avis n° 2025-60612-75726 du 03/11/2025.

Par une saisine du 12/11/2025, vous sollicitez un nouvel avis du Pôle d'évaluation domaniale suite à la prise à bail au 01/01/2026 de bureaux 43 avenue Félix Louat (60300 SENLIS). La modification porte sur une surface de bureaux réduite de 940 m² à 743 m², et sur une location nue plutôt qu'avec le mobilier, afin de bénéficier de l'exonération de TVA.

La valeur locative avait initialement été évaluée à 120 €/m²/an pour les bureaux et 50 €/m²/an pour les locaux de stockage.

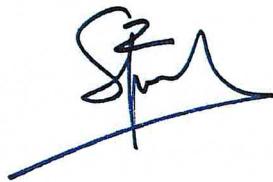
Au regard de ces nouveaux éléments et des études de marché pratiquées par le service, une prise à bail aux nouvelles conditions n'appelle pas d'observation :

Nature	Surface (m ²)	Loyer/m ² /an	Coût annuel HC HT
Bureaux	743	110 €	81 730 €
Stockage	390	45 €	17 550 €
TOTAUX	1 133	155 €	99 280 €

Le présent avis est valable 12 mois.

Pour le Directeur départemental des Finances publiques
et par déléction

Signature



numérique de
REGULA Stéphane
Date : 2025.11.12
12:31:00 +01'00'

COMMUNAUTE DE COMMUNES SENLIS SUD OISE

Monsieur Guillaume MARECHAL
30, Avenue Eugène Gazeau
60 300 SENLIS

ARTHUR LOYD
Madame Hélène JOUFFRAY
Avenue de la Mare Gessart
60280 VENETTE

Le 14 novembre 2025

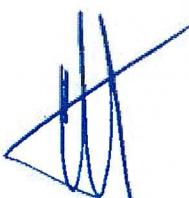
Objet : Proposition de prise à bail d'une surface de bureaux d'environ 743m² environ situés au rez-de-chaussée du bâtiment B, sis 43, rue Félix Louat, à SENLIS (60300), et d'une surface d'activité d'environ 390m² située au rez-de-jardin du bâtiment B

Madame,

Suite à nos différents entretiens, et à notre visite du site, nous vous confirmons notre intérêt pour louer une surface de bureaux d'environ 743m² située dans le bâtiment B, au R1, et une surface d'activité d'environ 390m² située dans le bâtiment B, au R0. Cette proposition de prise à bail est faite aux conditions suivantes :

1- Plateau de bureaux

- **Surface : Environ 743m² de bureaux, 50 places de stationnement**
- **Bail : Civil d'une durée de 6 ans ferme avec indemnité en cas de résiliation anticipée, d'un montant équivalent à la moitié de la période restant à courir jusqu'à la fin du bail, la dénonce du bail devra être réalisée 6 mois avant la fin de bail attendue.**
- **Loyer annuel : 110€/m²/an Hors Charges**
- **Locaux loués nus sans option de TVA exercée par le bailleur.**
- **Règlement : Trimestriel d'avance par virement**
- **Provision pour charges locatives : Les charges comprennent eau, frais généraux des parties communes, électricité, entretien des espaces verts et du portail, chauffage, accès à la salle de restauration. Ces provisions pour charges s'élèvent à 21€/m²/an, et sont appelées au titre d'un appel de charges trimestriel.**
- **Taxe Foncière : à la charge du Preneur (environ 13€/m²/an)**
- **Indexation : Révision annuelle en fonction de l'indice des Activités Tertiaires**
- **Dépôt de garantie : 3 mois de loyer, déposés auprès du bailleur à la signature du bail, soit 20 432,50€**
- **Conditions particulières :**
 - Le bailleur réalisera à sa charge une rampe d'accès aux normes PMR pour l'accès situé à l'avant du bâtiment (côté rue), ainsi qu'un ascenseur pour l'accès situé à l'arrière du bâtiment.
 - L'aménagement de 4 bureaux individuels (dont chauffage), la création d'un espace accueil, le déplacement de la tisanerie, la création de la séparation pour la salle du conseil communautaire seront réalisés par le bailleur suivant les plans définis et



feront l'objet d'une facturation à part, dont le règlement sera appelé pour moitié à la signature du bail et pour moitié à la date de prise d'effet. Le montant de ces travaux n'excédera pas la somme de 54 000€ HT

- Le bailleur réalisera la séparation de surface avec la cellule désignée en jaune sur le plan (194m²), à la charge du Preneur, dont le règlement sera appelé pour moitié à la signature du bail et pour moitié à la date de prise d'effet. Le montant de ces travaux n'excédera pas la somme de 17 000€ HT

- **Conditions suspensives :**

- Validation par arrêté préfectoral de la révision statutaire nécessaire pour changer l'adresse du siège de l'EPCI. Le calendrier prévisionnel est le suivant :

- Le conseil communautaire délibère sur les modifications statutaires lors de sa séance du 20 novembre 2025 (dans ce cas : l'adresse du siège).
- A compter de la notification de la délibération auprès des 17 communes de notre territoire, le conseil municipal de chaque commune dispose d'un délai de trois mois pour se prononcer sur la modification envisagée. A défaut de délibération dans ce délai, sa décision est réputée favorable.
- La décision de modification est subordonnée à l'accord des conseils municipaux dans les conditions de majorité qualifiée requise : accord des deux tiers des conseils municipaux, représentant plus de la moitié de la population ou de la moitié des conseils municipaux, représentant les deux tiers de la population.
- Ensuite, la décision de modification est prise par arrêté du préfet s'il constate que les conditions de majorité qualifiée sont réunies.
- Seule l'entrée en vigueur de cet arrêté préfectoral, permettra la signature du bail.

- Le bailleur s'engage à procéder aux formalités afin que le bâtiment soit classé Etablissement Recevant du Public. Pour ce faire, le dépôt du dossier sera déposé le 18/11/2025 suivant les plans définis. La classification en ERP est une condition suspensive de la signature du bail.

- **Date d'effet du bail :** 1^{er} janvier 2026, et au plus tard le 01/03/2026
- **Signature du bail :** au plus tôt début janvier 2026, sous réserve de l'entrée en vigueur de l'arrêté préfectoral constatant la réunion des conditions de majorité qualifiée requises pour la modification des statuts. Le projet de bail sera à transmettre avant le 13 novembre 2025.
- **Frais d'actes notariés :** 3 405,42€ HT à la charge du Preneur
- **Honoraires ARTHUR LOYD :** 20 % HT du loyer annuel Hors Taxes et Hors Charges à la charge du Preneur. Ces honoraires seront dus au jour de la signature du bail.
- **Date de validité de notre offre :** 12 novembre 2025

2- Local de stockage

- **Surface :** Environ 390m² bénéficiant d'une hauteur de 3m environ (2,85m sous poutre)
- **Bail :** Civil d'une durée de 6 ans ferme avec indemnité en cas de résiliation anticipée
- **Loyer annuel :** 45€/m²/an Hors Charges
- **Règlement :** Trimestriel d'avance par virement
- **Charges locatives :** Les charges comprennent eau, frais généraux des parties communes, électricité, entretien des espaces verts et du portail, chauffage, accès à la salle de restauration. Ces charges s'élèvent à 8€/m²/an, et sont appelées au titre d'un appel de charges trimestriel
- **Taxe Foncière :** à la charge du Preneur (environ 13€/m²/an)
- **Locaux loués nus sans option de TVA exercée par le bailleur.**



- **Indexation** : Révision annuelle en fonction de l'indice des Activités Tertiaires
- **Dépôt de garantie** : 3 mois de loyer Hors Taxes, déposés auprès du bailleur à la signature du bail, soit 4 387,50€
- **Condition particulière** :
 - Le bailleur réalisera à sa charge une rampe d'accès piétonne et créera un accès direct au local par une porte de service facilitant les livraisons et expéditions.
 - L'aménagement de cet espace sera réalisé par le bailleur suivant le cahier des charges fourni par le Preneur et fera l'objet d'une facturation à part pris en charge par le Preneur, pour moitié à la signature du bail et pour moitié à la date de prise d'effet. Le montant de ces travaux n'excédera pas la somme de 27 000€ HT.
- **Condition suspensive** : Validation par arrêté préfectoral de la révision statutaire nécessaire pour changer l'adresse du siège de l'EPCI. Le calendrier prévisionnel est le suivant :
 - Le conseil communautaire délibère sur les modifications statutaires lors de sa séance du 20 novembre 2025 (dans ce cas : l'adresse du siège).
 - A compter de la notification de la délibération auprès des 17 communes de notre territoire, le conseil municipal de chaque commune dispose d'un délai de trois mois pour se prononcer sur la modification envisagée. A défaut de délibération dans ce délai, sa décision est réputée favorable.
 - La décision de modification est subordonnée à l'accord des conseils municipaux dans les conditions de majorité qualifiée requise : accord des deux tiers des conseils municipaux, représentant plus de la moitié de la population ou de la moitié des conseils municipaux, représentant les deux tiers de la population.
 - Ensuite, la décision de modification est prise par arrêté du préfet s'il constate que les conditions de majorité qualifiée sont réunies.
 - Seule l'entrée en vigueur de cet arrêté préfectoral, purgé de tous recours, permettra la signature du bail.
- **Date d'effet du bail** : 1^{er} juillet 2026 et au plus tard le 1^{er} décembre 2027 (date de 1^{ère} triennale du bail commercial actuel pour le local de stockage)
- **Signature du bail** : au plus tôt début janvier 2026, sous réserve de l'entrée en vigueur de l'arrêté préfectoral constatant la réunion des conditions de majorité qualifiée requises pour la modification des statuts. Le projet de bail sera à transmettre avant le 13 novembre 2025.
- **Frais d'actes notariés** : 731,25 HT à la charge du Preneur
- **Honoraires ARTHUR LOYD** : 20 % HT du loyer annuel Hors Taxes et Hors Charges à la charge du Preneur. Ces honoraires seront dus au jour de la signature du bail.
- **Date de validité de notre offre** : 1^{er} décembre 2025

Nous vous remercions de bien vouloir transmettre cette offre au bailleur et de faire en sorte qu'elle soit acceptée par celui-ci.

Ce courrier d'intention ne préjuge en rien de notre acceptation ou non des termes du bail, dont vous voudrez bien nous faire parvenir un exemplaire dans les meilleurs délais.

Pour la Communauté de Communes Senlis Sud Oise
 Monsieur Guillaume MARECHAL,
 En sa qualité de Président

Emmanuel 
IMMOLUX SENLIS
 43, avenue Félix Louat
 60300 Senlis - France
 SIRET 902 828 888 RCS Compiègne
 SCL au capital de 100 000 €

100208101
JL/Admin/

**L'AN DEUX MILLE VINGT-CINQ,
LE**

**A SENLIS (Oise), 42 rue Thomas Couture, au siège de l'office dans lequel
elle a été nommée,**

**Maître Justine de LAPASSE, notaire, associée de la société VL
NOTAIRES [CRPCEN 60073], titulaire d'un office à SENLIS (Oise) 42 rue Thomas
Couture, identifié sous le numéro CRPCEN 60073,**

A reçu le présent acte contenant BAIL CIVIL,

A LA REQUETE DE :

- "BAILLEUR" -

La Société dénommée **IMMOLUX SENLIS**, Société civile immobilière au capital de 100000 €, dont le siège est à LAMORLAYE (60260), 86 avenue Charles de Gaulle, identifiée au SIREN sous le numéro 902828888 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de COMPIEGNE.

- "LOCATAIRE" – OU - "PRENEUR"

La **COMMUNAUTE DE COMMUNES SENLIS SUD OISE (CCSSO)**, Etablissement public de Coopération Intercommunale, dont l'adresse du siège est à SENLIS (60300), 30 rue Eugène Gazeau, identifiée sous le numéro SIREN 20006697500018.

PRESENCE - REPRESENTATION

- La Société dénommée IMMOLUX SENLIS est représentée à l'acte par Monsieur Emmanuel LE HELLO, agissant en qualité de gérant de ladite société, nommé à cette fonction et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes aux termes des articles 1 et 16 des statuts.

- La COMMUNAUTE DE COMMUNES SENLIS SUD OISE (CCSSO) est représentée à l'acte par [REDACTED].

IDENTIFICATION DU BIEN

DESIGNATION

A SENLIS (OISE) 60300 43 Avenue Félix Louat,

Dans un ensemble immobilier à usage de bureaux et d'entrepôts comprenant :

- Quatre (4) bâtiments :

* Un bâtiment A élevé sur sous-sol d'un rez-de-chaussée et premier étage, partie à usage de bureaux et partie à usage d'entrepôt et locaux techniques.

* Un bâtiment B élevé sur sous-sol d'un rez-de-chaussée et premier étage à usage de bureaux.

* Un bâtiment B' (ou bâtiments B1 et B2) élevé d'un rez-de-jardin, d'un rez-de-chaussée et premier étage à usage de bureaux.

* Un bâtiment à usage de restaurant d'entreprise.

- Et cinq cent trente-trois (533) emplacements de parking.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieu/dit	Surface
BN	158		06 ha 96 a 94 ca
BN	233		00 ha 11 a 38 ca

Total surface : 07 ha 08 a 32 ca

- Une surface de 743 m² de bureaux à prendre dans le bâtiment B1, au R1. Les locaux étant nus de tout équipement.
- Et cinquante (50) places de stationnement.

Tel que le **BIEN** existe, avec tous droits y attachés, sans aucune exception ni réserve.

Tout ce qui est ci-dessus désigné constitue "**LE BIEN LOUE**" au sens du présent contrat.

Le locataire déclare bien connaître le bien loué pour l'avoir visité préalablement aux présentes.

EFFET RELATIF

Acquisition suivant acte reçu par Maître Julie DUTHION notaire à BEAUVIAIS le 30 septembre 2021, publié au service de la publicité foncière de SENLIS le 20 octobre 2021, volume 2021P, numéro 12811.

PLANS

Un extrait du plan cadastral est demeuré joint et annexé.

Un plan du bâtiment B étage est demeuré joint et annexé.

Un plan du parking matérialisant les places louées est demeuré joint et annexé.

DESTINATION

Le bien loué est destiné exclusivement à un usage de bureaux pour l'exercice des compétences du locataire notamment en matière d'aménagement du territoire, de développement économique et de promotion de tourisme.

L'habitation, l'exercice de tout commerce ou industrie, de toute profession, même libérale, étant formellement interdit.

DUREE

Le contrat est conclu pour une durée initiale de **SIX** années à compter du **1er janvier 2026**, qui prendra fin le **31 décembre 2031**.

La première de ces dates est la "date d'effet" du bail au sens du présent contrat.

TACITE RECONDUCTION

A l'expiration de la durée initiale ci-dessus fixée, le présent contrat se poursuivra par tacite reconduction pour des périodes successives de **TROIS (3)** années, à défaut de volonté contraire manifestée par l'une ou l'autre des parties selon les règles prévues ci-après pour donner congé.

RESILIATION ANTICIPEE

Résiliation par le locataire

Le **LOCATAIRE** aura la faculté de résilier le contrat par anticipation à l'expiration de chaque période triennale.

Le congé ainsi donné par le **LOCATAIRE** devra être notifié au **BAILLEUR** par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec avis de réception au moins **SIX (6)** mois à l'avance. Ce congé constitue un préavis, par suite durant toute sa durée le

LOCATAIRE sera toujours redevable envers le **BAILLEUR** de l'exécution des présentes. 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.

En cas de résiliation anticipée par le LOCATAIRE, celui-ci sera redevable envers le BAILLEUR d'une indemnité de résiliation équivalent au montant des loyers dûs pour la moitié de la période restant à courir et ce jusqu'à la fin du bail.

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.

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.

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.

Etant ici précisé que les horaires d'ouverture du site sont les suivants : du lundi au vendredi de 07h à 21h. En dehors de ces heures d'ouverture une demande devra être adressée au **BAILLEUR** au moins 48h à l'avance.

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.

Cession - Sous-location

Le **LOCATAIRE** ne pourra pas céder les droits qu'il tient du présent bail, ni sous-louer, ni même prêter, tout ou partie de la chose louée, sans accord préalable écrit du **BAILLEUR**.

En cas de sous-location non autorisée par le **BAILLEUR**, ce dernier pourra demander, outre la résiliation du bail, le remboursement de l'intégralité des sous-loyers perçus.

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.

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.

ENTRETIEN - REPARATIONS

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, sauf si elles sont occasionnées par vétusté, malfaçon, cas fortuit ou force majeure. Il entretiendra les canalisations et sera responsable des détériorations causées par le gel ou un mauvais usage de celles-ci.

Il paiera ses consommations et abonnements aux différents services en usage.

Il ne pourra pas opter pour un autre fournisseur d'énergie que celui déjà choisi par le BAILLEUR.

Il est précisé que le LOCATAIRE disposera d'un compteur individuel pour ses consommations d'électricité. Les consommations d'eau seront facturées au titre des charges annuelles. L'abonnement au réseau internet fera également l'objet d'un appel de charges annuel, déterminé en fonction du nombre d'utilisateurs.

Il s'engage à ne pas faire de dégâts irréversibles aux murs et aux sols.

Le LOCATAIRE fera ramoner les cheminées en service, s'il en existe, au moins une fois par an à ses frais et devra en justifier au BAILLEUR chaque année et lors de son départ des lieux, ces décrets ne visant pas le ramonage en tant que tel.

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.

L'ensemble des contrôles obligatoires de sécurité (électricité, incendie, maintenance des extincteurs...) seront réalisés par le BAILLEUR.

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.

AMENAGEMENT - TRANSFORMATIONS

Toute transformation ou aménagements du bien loué nécessitera l'accord préalable écrit du BAILLEUR.

En cas de modifications ou d'aménagements préalablement acceptés par les deux parties, les dispositions du présent bail resteront inchangées.

Conditions particulières

Le BAILLEUR réalisera à sa charge une rampe d'accès aux normes PMR.

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 s'ils existent en bon état de fonctionnement.

Un état des lieux sera établi contradictoirement par les parties lors de la remise des clés au **LOCATAIRE**.

A défaut de cet état des lieux contradictoire, par suite de carence de l'une des parties ou de désaccord entre elles, l'état des lieux sera établi par commissaire de justice à l'initiative de la partie la plus diligente, l'autre partie dûment appelée.

Un exemplaire de l'état des lieux sera remis à chaque partie pour être joint à la copie exécutoire et à la copie authentique du présent contrat.

Un autre état des lieux sera établi, contradictoirement ou par un commissaire de justice, en fin de bail, lors de la restitution des clés.

Dans la mesure où l'état des lieux, que ce soit à l'entrée ou à la sortie, est effectué par un commissaire de justice, les frais seront supportés par moitié par chacune des parties.

LOYER

La location est consentie et acceptée moyennant un loyer annuel de **QUATRE-VINGT-UN MILLE SEPT CENT TRENTE EUROS (81 730,00 EUR)**, payable trimestriellement et d'avance, le 1er jour de chaque trimestre, par termes de **VINGT MILLE QUATRE CENT TRENTE-DEUX EUROS ET CINQUANTE CENTIMES (20 432,50 EUR)**, et ainsi continuer de trimestre en trimestre jusqu'à l'expiration du présent bail.

Le paiement du premier terme aura lieu lors de la remise des clés au **LOCATAIRE**.

Le loyer sera révisé annuellement selon de la variation de l'indice des Activités Tertiaires (ILAT).

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

CHARGES

Accessoirement au loyer, le **LOCATAIRE** remboursera au **BAILLEUR** sa quote-part dans les charges récupérables telles qu'elles sont définies par la loi.

Ces charges seront exigibles sur justification en contrepartie :

- des services rendus liés à l'usage des différents éléments de la chose louée;
- des dépenses d'entretien courant et des menues réparations sur les éléments d'usage commun de la chose louée;
- et des impositions et taxe d'enlèvement des ordures ménagères et la fiscalité y afférentes, qui correspondent à des services dont le **LOCATAIRE** profite directement.

Les charges comprennent l'eau, les frais généraux des parties communes, l'électricité, l'entretien des espaces verts et du portail, le chauffage et l'accès à la salle de restauration.

Les charges récupérables feront l'objet de provisions périodiques payables en même temps que le loyer et d'une régularisation annuelle.

La provision périodique est fixée actuellement à **trois mille neuf cents euros et soixante-quinze centimes (3 900,75 eur) par trimestre**. Ce montant pourra être modifié au cours de la location.

Un mois avant la régularisation annuelle, le **BAILLEUR** devra en communiquer au **LOCATAIRE** le décompte par nature de charges ainsi que le mode de répartition.

IMPÔTS

En sus du loyer et des charges, le **LOCATAIRE** remboursera au bailleur :

- les impôts et taxes afférents à l'immeuble, en ce compris les impôts fonciers et les taxes additionnelles à la taxe foncière, ainsi que 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.

PAIEMENT DU LOYER ET DES CHARGES

Tous paiements auront lieu au domicile ou siège du **BAILLEUR**.

Le lieu de paiement pourra être modifié par décision du **BAILLEUR** notifiée au **LOCATAIRE** un mois avant l'échéance.

Lorsque le **LOCATAIRE** en fera la demande, le **BAILLEUR** sera tenu de lui transmettre une quittance gratuitement. Dans tous les cas où le **LOCATAIRE** effectuera un paiement partiel, le **BAILLEUR** sera tenu de lui délivrer un reçu.

La quittance portera le détail des sommes versées par le **LOCATAIRE**.

DEPOT DE GARANTIE

Pour garantir l'exécution des conditions du présent bail et le paiement des loyers et autres charges, le **LOCATAIRE** a, à l'instant même, versé directement au **BAILLEUR**, qui le reconnaît et lui en donne quittance, la somme de **VINGT MILLE QUATRE CENT TRENTE-DEUX EUROS ET CINQUANTE CENTIMES (20 432,50 EUR)**, correspondant à trois mois de loyer à titre de dépôt de garantie de l'exécution de toutes les clauses du présent contrat.

Dont quittance

Ce dépôt de garantie restera entre les mains du **BAILLEUR** pendant toute la durée du bail et ne sera pas révisable ni productif d'intérêts, tant en cours de contrat que lors des renouvellements successifs éventuels.

Il sera restitué dans un délai maximum de **DEUX (2) mois** après le départ effectif du **LOCATAIRE**, déduction faite, le cas échéant, des sommes restant dues au **BAILLEUR** et des sommes dont celui-ci pourrait être tenu aux lieu et place du **LOCATAIRE**, sous réserve qu'elles soient dûment justifiées, et sous réserve de la justification du changement d'adresse du **LOCATAIRE** auprès du perceuteur de la situation des lieux loués.

A défaut de restitution dans le délai prévu, le solde du dépôt de garantie restant dû au **LOCATAIRE**, après arrêté des comptes, produira intérêt au taux légal à son profit.

En aucun cas le **LOCATAIRE** ne pourra imputer le loyer et ses accessoires sur le dépôt de garantie.

CLAUSE RESOLUTOIRE

En cas de non-exécution, totale ou partielle, ou de non-respect, par le preneur de la clause de destination, du paiement à son échéance de l'un des termes du loyer, des charges et impôts récupérables par le bailleur, des travaux lui incomptant, des horaires d'ouverture pouvant être imposés par une réglementation ou un cahier des charges, de son obligation d'assurance, de la sécurité de son personnel et des tiers, du non-paiement de frais de poursuite, le présent bail sera résilié de plein droit un mois après une sommation d'exécuter ou un commandement de payer délivré par acte extra-judiciaire au preneur ou à son représentant légal (et à l'administrateur judiciaire également s'il en existe un à ce moment-là) de régulariser sa situation. A peine de nullité, ce commandement doit mentionner la déclaration par le bailleur d'user du bénéfice de la présente clause ainsi que le délai d'un mois imparti au preneur 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 judiciaire compétent, exécutoire par provision, nonobstant appel. De plus, il encourrait une astreinte de trois cents euros (300,00 eur) 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 majoré de cinquante pour cent (50%).

En cas de résiliation suite à un 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 au bailleur 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 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 des clauses du bail.

Sauf en cas de résiliation amiable (possibilité de versement d'une indemnité), il ne sera jamais dû d'indemnité par le bailleur. 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 le bailleur 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.

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

1. 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 des loyers et charges afférents à une occupation postérieure au jugement de liquidation. Étant néanmoins précisé que l'action en résolution d'un contrat pour non-paiement à l'échéance convenue est une action fondée sur le défaut de paiement. Cette action tombe sous le coup de la suspension des poursuites individuelles contre le débiteur en procédure collective.

RAPPORTS TECHNIQUES

SATURNISME

Chacune des parties reconnaît que le notaire soussigné l'a 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 1^{er} janvier 1949 et dont une partie est à usage d'habitation d'établir un constat de risque d'exposition au plomb.

Le bailleur déclare que le bien loué ne comporte aucune partie à usage d'habitation et a été postérieurement au 1^{er} janvier 1949.

AMIANTE

Chacune des parties reconnaît que le notaire soussigné l'a 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 1^{er} juillet 1997 d'établir un dossier technique amiante contenant un repérage étendu des matériaux et produits contenant de l'amiante dans le cadre de présence de matériaux A et B, qui doit être mis à la disposition des occupants ou de l'employeur lorsque les locaux abritent des lieux de travail conformément aux dispositions de l'article R 1334-29-5 du Code de la santé publique. En outre, dans cette hypothèse, une fiche récapitulative de ce dossier technique doit être communiquée par le bailleur.

Le bailleur déclare que le dossier technique amiante du bâtiment B dont la copie est annexée, a été établi par +++ le +++.

Des travaux de désamiantage partiel des matériaux amiantés dégradés ont été effectués par la société G3D Désamiantage, 116 rue Sully à 80000 AMIENS.

DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

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)

Un diagnostic de performance énergétique a été établi, à titre informatif, par la société **+++ le +++**, conformément aux dispositions des articles L 134-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, dont une copie est demeurée ci-jointe et annexée.

Le bailleur déclare que le système de chauffage fonctionne au Gaz de Ville au moyen de chaudières de puissance comprise entre 400kw et 1 Mégawatt, faisant l'objet de contrôles réguliers.

Il est précisé que le preneur ne peut se prévaloir à l'encontre du bailleur des informations contenu dans ce diagnostic.

ANNEXE ENVIRONNEMENTALE

L'article L 125-9 du Code de l'environnement stipule que :

Les baux conclus ou renouvelés portant sur des locaux de plus de 2 000 mètres carrés à usage de bureaux ou de commerces comportent une annexe environnementale.

L'Article D174-19 précise

L'annexe environnementale mentionnée au 1 de l'article L. 125-9 du code de l'environnement comporte les éléments suivants, fournis par le bailleur :

1° La liste, le descriptif complet ainsi que les caractéristiques énergétiques des équipements existants dans le bâtiment et relatifs au traitement des déchets, au chauffage, au refroidissement, à la ventilation et à l'éclairage ainsi qu'à tout autre système lié aux spécificités du bâtiment ;

2° Les consommations annuelles énergétiques réelles des équipements et systèmes dont il a l'exploitation ;

3° Les consommations annuelles d'eau des locaux loués et des équipements et systèmes dont il a l'exploitation ;

4° La quantité annuelle de déchets générée par le bâtiment si le bailleur en assure le traitement et, le cas échéant, la quantité qu'il a fait collecter en vue d'une valorisation ou d'un traitement spécifique.

Les parties déclarent que les locaux loués sont d'une surface inférieure à 2000 m².

INSTALLATIONS ELECTRIQUES

Le **PRENEUR** reconnaît avoir été informé, par le notaire soussigné, de la teneur des dispositions du décret n° 88-1056 du 14 novembre 1988 modifié par décret n° 95-608 du 06 mai 1995, de la circulaire du 06 février 1989 et de l'arrêté du 10 octobre 2002 relatifs à la Sécurité des Travailleurs, imposant notamment des vérifications annuelles de toutes les installations.

Etant ici précisé par le Bailleur que les installations électriques du Bâtiment B'ont été contrôlées par la société **+++ le +++** dont le rapport est annexé.

ETABLISSEMENT RECEVANT DU PUBLIC - INFORMATION

La loi n°2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées fixe le principe d'une accessibilité généralisée intégrant tous les handicaps.

Tous les établissements recevant du public (ERP) sont concernés par cette réglementation.

Ils doivent être accessibles aux personnes atteintes d'un handicap (moteur, auditif, visuel ou mental) et aux personnes à mobilité réduite (personne âgée, personne avec poussette, etc.).

L'obligation d'accessibilité porte sur les parties extérieures et intérieures des établissements et installations, et concerne les circulations, une partie des places de stationnement automobile, les ascenseurs, les locaux et leurs équipements.

Il existe 5 catégories en fonction du public reçu.

Seuil d'accueil de l'ERP	Catégorie
Plus de 1500 personnes	1ère
de 701 à 1500 personnes	2ème
de 301 à 700 personnes	3ème
Moins de 300 personnes (sauf 5ème catégorie)	4ème
Au-dessous du seuil minimum fixé par le règlement de sécurité (art. R123-14 du CCH). Dans cette catégorie : - le personnel n'est pas pris en compte dans le calcul de l'effectif, - les règles en matière d'obligations sécuritaires sont allégées.	5ème

La réglementation fixe des échéances et des obligations à respecter en matière d'accessibilité :

Objet / types d'ERP	Obligation de faire	Initiative	Délai
ERP neufs ou créés par changement de destination	Accessibilité tous handicaps des locaux ouverts au public	Propriétaire ou gestionnaire de l'ERP	Lors de la demande de permis de construire ou d'autorisation de travaux
ERP existants des 4 premières catégories	Diagnostic d'accessibilité (1)	Propriétaire ou gestionnaire de l'ERP	1er janvier 2011
	Mise aux normes d'accessibilité		1er janvier 2015
ERP existants de 5ème catégorie	Mise en accessibilité d'une partie du bâtiment où peut être fourni l'ensemble des prestations	Propriétaire ou gestionnaire de l'ERP	1er janvier 2015 Reportée au 27 septembre 2015

(1)Le diagnostic d'accessibilité doit analyser la situation de l'établissement au regard de la réglementation, décrire les travaux à réaliser et en estimer les coûts.

Etant ici fait observer :

- Qu'aux de termes de l'article L111-7-5, du code de la construction, Le propriétaire ou l'exploitant d'un établissement recevant du public ou d'une installation ouverte au public qui ne répond pas au 31 décembre 2014, aux exigences d'accessibilité définies à l'article L. 111-7-3 élabore un agenda d'accessibilité programmée. Cet agenda comporte une analyse des actions nécessaires pour que l'établissement réponde à ces exigences et prévoit le programme et le calendrier des travaux ainsi que les financements correspondants.

L'Agenda d'Accessibilité Programmée correspond à un engagement de réaliser des travaux dans un délai déterminé (jusqu'à 3 ans, sauf cas très particuliers), de les financer et de respecter les règles d'accessibilité.

Il convient de distinguer :

1 – L'ERP est accessible

Si l'ERP est accessible, y compris avec une ou des dérogation(s) : le propriétaire ou l'exploitant doivent adresser à la préfecture une attestation d'accessibilité accompagnée de pièces justificatives. Un arrêté en fixera les modalités.

2 – L'ERP va devenir accessible

Si l'ERP n'est pas accessible, mais se trouve dans l'une des deux situations suivantes :

- Il est en cours de travaux et deviendra, conforme aux règles d'accessibilité applicables à la date à laquelle l'autorisation de travaux a été obtenue,

- Sans besoin de travaux, il se retrouve de facto conforme aux nouvelles règles simplifiées applicables à la date du 27 septembre 2015, alors, le propriétaire ou l'exploitant (locataire) de l'ERP adresse au préfet, au plus tard le 27 septembre 2015, un document spécifique qui tiendra lieu de dépôt d'une attestation d'accessibilité.

Rappel des textes

Article L111-7-3 du code de la construction et de l'habitation

Modifié par LOI n°2015-988 du 5 août 2015 - art. 6

Les établissements recevant du public situés dans un cadre bâti existant doivent être tels que toute personne handicapée puisse y accéder, y circuler et y recevoir les informations qui y sont diffusées, dans les parties ouvertes au public. L'information destinée au public doit être diffusée par des moyens adaptés aux différents handicaps.

Des décrets en Conseil d'Etat fixent pour ces établissements, par type et par catégorie, les exigences relatives à l'accessibilité prévues à l'article L. 111-7 et aux prestations que ceux-ci doivent fournir aux personnes handicapées, ainsi que le contenu et les modalités du registre public d'accessibilité. Pour faciliter l'accessibilité, il peut être fait recours aux nouvelles technologies de la communication et à une signalétique adaptée.

Les établissements recevant du public dans un cadre bâti existant devront répondre à ces exigences dans un délai, fixé par décret en Conseil d'Etat, qui pourra varier par type et catégorie d'établissement, sans excéder dix ans à compter de la publication de la loi n° 2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées.

Ces décrets, pris après avis du Conseil national consultatif des personnes handicapées, précisent les dérogations exceptionnelles qui peuvent être accordées aux établissements recevant du public situés dans un cadre bâti existant après démonstration de l'impossibilité technique de procéder à la mise en accessibilité ou en raison de contraintes liées à la conservation du patrimoine architectural ou lorsqu'il y a disproportion manifeste entre les améliorations apportées par la mise en œuvre des prescriptions techniques d'accessibilité, d'une part, et leurs coûts, leurs effets sur l'usage du bâtiment et de ses abords ou la viabilité de l'exploitation de l'établissement, d'autre part. Ces décrets précisent également les conditions dans lesquelles des dérogations peuvent exceptionnellement être accordées pour l'ouverture d'un établissement recevant du public dans un immeuble collectif à usage principal d'habitation existant lorsque les copropriétaires refusent, par délibération motivée, les travaux de mise en accessibilité dans les conditions prévues à l'article 24 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâties.

Ces dérogations sont accordées après avis de la commission départementale consultative de la protection civile, de la sécurité et de l'accessibilité, et elles s'accompagnent obligatoirement de mesures de substitution pour les établissements recevant du public et remplissant une mission de service public. L'avis est conforme et la demande de dérogation fait nécessairement l'objet d'une décision explicite quand elle concerne un établissement recevant du public répondant à des conditions de fréquentation définies par décret.

Une dérogation est accordée pour les établissements recevant du public situés dans un immeuble collectif à usage principal d'habitation existant à la date de publication de l'ordonnance n° 2014-1090 du 26 septembre 2014 lorsque les copropriétaires refusent, par délibération motivée, les travaux de mise en accessibilité dans les conditions prévues à l'article 24 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâties. Lorsque le propriétaire ou l'exploitant de l'établissement recevant du public prend à sa charge l'intégralité du coût des travaux de mise en accessibilité, le refus ne peut être prononcé par les copropriétaires de l'immeuble que sur justification d'un ou de plusieurs des motifs mentionnés au quatrième alinéa du présent article.

Le propriétaire ou l'exploitant d'un établissement recevant du public existant à la date du 31 décembre 2014 transmet à l'autorité administrative dans le délai prévu à l'article L. 111-7-6 un document établissant la conformité de cet établissement aux exigences d'accessibilité prévues au présent article dont le contenu est défini par décret. A défaut il soumet à cette autorité un agenda d'accessibilité programmée dans

les conditions définies aux articles L. 111-7-5 à L. 111-7-11.

Article L152-4 du code de la construction et de l'habitation

Modifié par LOI n°2015-988 du 5 août 2015 - art. 5

Est puni d'une amende de 45 000 euros .../... le fait à compter de la fin du douzième mois suivant la publication de l'ordonnance n° 2014-1090 du 26 septembre 2014, le propriétaire ou l'exploitant responsable de la mise en accessibilité d'un établissement recevant du public qui n'a pas rempli les obligations prévues à l'article L. 111-7-3.

Les parties sont informées :

- que les travaux portant sur un établissement recevant du public (ERP) sont soumis à l'obligation d'obtenir préalablement un permis de construire dans les cas suivants :

* Création d'une construction nouvelle, c'est-à-dire indépendante de tout bâtiment existant

* Agrandissement d'une construction existante, si les travaux ajoutent une surface de plancher supérieure à 20 m²

* Modification des structures porteuses ou de la façade du bâtiment, lorsque ces travaux s'accompagnent d'un changement de destination.

- que lorsque les travaux portant sur un établissement recevant du public (ERP) ne nécessitent pas de permis de construire, l'exploitant (ou le maître d'ouvrage) de l'ERP doit obtenir préalablement :

* Une **autorisation de travaux** auprès du maire ; cette demande est examinée par la commission de sécurité et d'accessibilité qui rend un avis au maire dans un délai de 2 mois maximum. Ensuite le maire peut délivrer l'autorisation de travaux. L'absence de décision vaut acceptation des travaux.

* Ainsi qu'une **déclaration préalable** si les travaux modifient l'aspect extérieur du bâtiment ou créent une surface de plancher comprise entre 5 m² et 20 m².

Dans ce cas, la déclaration préalable est demandée en parallèle à l'autorisation de travaux

Les parties déclarent être informées des dispositions législatives et réglementaires en matière d'établissements recevant du public, et des sanctions encourues.

Le plan de mise en conformité du local aux obligations réglementaires applicables aux établissements recevant du public demeure annexé aux présentes.

Il est en outre précisé que le plan présenté par le LOCATAIRE n'est pas réalisable, compte tenu de la configuration des réseaux de fluides existants ainsi que des exigences de conformité propres aux établissements recevant du public.

Autres règles de sécurité :

Les règles de sécurité de base pour les établissements recevant du public sont les suivantes, outre le cas des dégagements évoqués ci-dessus :

- Tenir un registre de sécurité.

- Installer des équipements de sécurité : extincteur, alarme, éclairage de sécurité, sécurité incendie, antivols, matériaux ayant fait l'objet de réaction au feu pour les aménagements intérieurs, afficher le plan des locaux avec leurs caractéristiques ainsi que les consignes d'incendie et le numéro d'appel de secours.

- Utiliser des installations et équipements techniques présentant des garanties de sécurité et de bon fonctionnement.

- Ne pas stocker ou utiliser de produits toxiques, explosifs, inflammables, dans les locaux et dégagements accessibles au public.

DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX

ASSAINISSEMENT

Le BAILLEUR déclare :

- que l'immeuble est raccordé à un réseau d'assainissement collectif des eaux usées domestiques conformément aux dispositions de l'article L 1331-1 du Code de la santé publique.
- que l'installation a été contrôlée le 14 septembre 2021, par la société VEOLIA dont le rapport annexé, mentionne que le raccordement est conforme.
- Ne rencontrer actuellement aucune difficulté particulière avec cette installation,
- Qu'il n'a pas reçu des services compétents de mise en demeure de mettre l'installation en conformité avec les normes existantes,
- Qu'à sa connaissance, les ouvrages permettant d'amener les eaux usées domestiques de l'immeuble à la partie publique ne présentent pas d'anomalie ni aucune difficulté particulière d'utilisation.

Aux termes des dispositions des articles L 1331-4 et L 1331-6 de ce Code, les parties sont informées que l'entretien et le bon fonctionnement des ouvrages permettant d'amener les eaux usées domestiques de l'immeuble à la partie publique sont soumis au contrôle de la commune, qui peut procéder, sous astreinte et aux frais des copropriétaires à concurrence de leur quote-part, aux travaux indispensables à ces effets.

Ces travaux sont à la charge des copropriétaires de l'immeuble. Le service public compétent en matière d'assainissement collectif peut astreindre les copropriétaires au versement d'une participation pour le financement de cet assainissement collectif (L 1331-7 du Code de la santé publique). Ce paiement a pour but de tenir compte de l'économie réalisée par eux en évitant une installation d'évacuation ou d'épuration individuelle réglementaire ou la mise aux normes d'une telle installation.

Il est ici précisé que tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau collectif nécessite préalablement une autorisation de la mairie ou du service compétent. À compter de quatre mois après la date de réception de cette demande d'autorisation, l'absence de réponse vaut refus.

Toute acceptation de ce déversement peut être subordonnée à une participation à la charge de l'auteur du déversement (L 1331-10 du Code de la santé publique).

ETAT DES RISQUES ET POLLUTIONS

Un état des risques et pollutions est annexé.

Absence de sinistres avec indemnisation

Le CEDANT déclare qu'à sa connaissance l'immeuble 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.

CONSULTATION DE BASES DE DONNEES ENVIRONNEMENTALES

Les bases de données suivantes ont été consultées :

- 1°) La base de données BASIAS (Base des anciens sites industriels et activités de services)
 - 2°) La base de données BASOL (Base de données sur les sites et sols pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif)
 - 3°) La base des installations classées soumises à autorisation ou à enregistrement du ministère de l'écologie, de l'énergie, du développement durable et de l'aménagement du territoire.
 - 4°) La base GEORISQUES.
- Une copie de ces consultations réalisées par NOTARISQUES est annexée.

SITUATION ENVIRONNEMENTALE

Le Notaire Soussigné informe les Parties des dispositions de l'article L. 125-7 du Code de l'environnement ci-après relatées :

« Sans préjudice de l'article L. 514-20 et de l'article L. 125-5, lorsqu'un terrain situé en secteur d'information sur les sols mentionné à l'article L. 125-6 fait l'objet d'un contrat de vente ou de location, le vendeur ou le bailleur du terrain est tenu d'en informer par écrit l'acquéreur ou le locataire. Il communique les informations rendues publiques par l'Etat, en application de l'article L. 125-6. L'acte de vente ou de location atteste de l'accomplissement de cette formalité. »

A défaut et si une pollution constatée rend le terrain impropre à la destination précisée dans le contrat, dans un délai de deux ans à compter de la découverte de la pollution, l'acquéreur ou le locataire a le choix de demander la résolution du contrat ou, selon le cas, de se faire restituer une partie du prix de vente ou d'obtenir une réduction du loyer. L'acquéreur peut aussi demander la réhabilitation du terrain aux frais du vendeur lorsque le coût de cette réhabilitation ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente. »

Un décret en Conseil d'Etat définit les modalités d'application du présent article. »

Le décret d'application de ces dispositions a été adopté le 26 octobre 2015 sous les références 2015-1353.

Par ailleurs, le Notaire Soussigné rappelle aux Parties les dispositions de l'article L 514-20 du Code de l'environnement, ci-après relatées :

« Lorsqu'une installation soumise à autorisation ou à enregistrement a été exploitée sur un terrain, le vendeur de ce terrain est tenu d'en informer par écrit l'acheteur ; il l'informe également, pour autant qu'il les connaisse, des dangers ou inconvénients importants qui résultent de l'exploitation. »

Si le vendeur est l'exploitant de l'installation, il indique également par écrit à l'acheteur si son activité a entraîné la manipulation ou le stockage de substances chimiques ou radioactives. L'acte de vente atteste de l'accomplissement de cette formalité. »

A défaut, et si une pollution constatée rend le terrain impropre à la destination précisée dans le contrat, dans un délai de deux ans à compter de la découverte de la pollution, l'acheteur a le choix de demander la résolution de la vente ou de se faire restituer une partie du prix ; il peut aussi demander la réhabilitation du site aux frais du vendeur, lorsque le coût de cette réhabilitation ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente. »

Déclarations concernant les installations anciennement exploitées sur le site :

Le bailleur déclare :

- que l'ensemble immobilier dont dépendent les biens loués a été utilisé par la société ELECTROLUX, de 1972 à 1990 pour l'entreposage de pièces détachées pour produits ménagers, puis à compter de la fin des années 1990 uniquement pour des activités de front office et de back office avec un stockage limité d'appareils électroménagers.

- qu'il n'a jamais été exercé d'activité de production sur le BIEN.

- que dans le cadre de l'utilisation de ce site la société SA ELECTROLUX a déclaré y avoir exploité les activités ou installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration en Préfecture ci-après détaillés :

* Suivant déclaration faite en date du 8 mars 1971 dont il a été délivré récépissé par la Préfecture de l'Oise en date du 8 avril 1971 :

- Production et distribution de vapeur (chaleur) et d'air conditionné

- Garages, ateliers, mécanique et soudure

- Carrosserie, atelier d'application de peinture sur métaux, PVC, résines, plastiques (toutes pièces de carénage, internes ou externes, pour véhicules...)

- Dépôt de liquides inflammables (D.L.I.)

La société ELECTROLUX a cessé toutes activités sur ce site

Toutefois :

- la production de chaleur est maintenue pour le chauffage du site ainsi qu'il sera dit ci-après

- Les anciennes cuves à fioul enterrées, anciennement utilisées pour alimenter les chaudières et le groupe électrogène, ont été vidangées et inertées.

Des investigations de sol réalisées par ELECTROLUX entre mars et juin 2021 ayant montré une contamination au droit de la cuve n°2, il sera entrepris des travaux d'élimination des terres souillées présentes au droit de la cuve n°2, voir au retrait de cette cuve sur demande de l'administration aux frais de la société ELECTROLUX.

* Suivant déclaration en date du 24 mai 2005 : nomenclature 2921, dont il été accusé réception par la Préfecture de l'Oise en date du 16 janvier 2006 :

- Deux tours de refroidissement aéro-réfrigérées.

Une notification de cessation d'activité, concernant les deux tours de refroidissement, a été adressée par la société ELECTROLUX FRANCE SAS, par voie dématérialisée à la DREAL (déclarations et preuves de dépôts ci-jointes), et par lettre recommandée à la mairie de Senlis en date du 7 décembre 2020.

- qu'il ne dispose pas d'informations lui permettant de supposer que les lieux ont supporté, antérieurement, une autre installation classée ou, d'une façon générale, une installation soumise à déclaration, enregistrement ou autorisation.

- qu'il n'a pas déposé ni utilisé sur le terrain ou enfoui dans celui-ci de déchets ou substances quelconques pouvant entraîner des dangers ou inconvénients pour la santé ou l'environnement.

- qu'il n'a pas connaissance de l'existence d'incidents déclarés concernant le fonctionnement de ces installations.

- qu'il n'a pas connaissance de l'existence de déchets considérés comme abandonnés.

- qu'il n'a pas reçu de l'administration en sa qualité d'ancien exploitant et détenteur du site, une injonction de faire des travaux de remise en état de l'immeuble ;

Déclarations concernant les installations exploitées à proximité du site :

Le bailleur déclare :

- qu'il est ou a été exercé dans le voisinage diverses activités soumises à déclaration, enregistrement ou autorisation dont la liste et l'état d'activité figure dans les rapports de ces consultations des bases environnementales figurant dans l'état des risques et pollution en annexe, dont il a été donné connaissance au sous locataire.

Et qu'il est notamment actuellement exploité à proximité :

* Une Installation Classée pour la Protection de l'Environnement, Non Seveso, fonctionnant sous le régime de l'autorisation, exploitée par la société CETIM, Centre Technique des Industries Mécaniques, 52, avenue Félix Louat à SENLIS, ayant pour activité la Recherche-développement pour l'industrie mécanique.

La fiche BASIAS et ICPE de cette installation sont demeurées jointes et annexées aux présentes.

Le preneur déclare avoir parfaite connaissance de la situation du bien loué au regard de la législation sur la protection de l'environnement et vouloir en faire son affaire personnelle.

Il ajoute que son activité n'est soumise ni à autorisation, ni à enregistrement, ni à déclaration au titre des installations classées pour la protection de l'environnement.

OBLIGATION GENERALE D'ELIMINATION DES DECHETS

Le bailleur déclare que les lieux ne comportent aucun déchets, liés à l'exploitation de lieux loués.

Le preneur s'oblige à évacuer les déchets qu'il pourrait produire ou détenir et ce conformément aux dispositions de l'article L 541-2 du Code de l'environnement.

L'élimination des déchets comporte les opérations de collecte, transport, stockage, tri et traitement nécessaires à la récupération des éléments et matériaux réutilisables ou de l'énergie, ainsi qu'au dépôt ou au rejet dans le milieu naturel de tous autres produits dans les conditions propres à éviter les nuisances.

Il est fait observer que le simple détenteur de déchet ne peut s'exonérer de son obligation que s'il prouve qu'il est étranger à l'abandon des déchets et qu'il n'a pas permis ou facilité cet abandon par complaisance ou négligence.

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.

DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, et de leurs suites, les parties font élection de domicile en leurs domiciles ou sièges respectifs.

COPIE EXECUTOIRE

Une copie exécutoire des présentes sera remise au **BAILLEUR**.

FRAIS

Les émoluments du présent acte seront supportés par le **LOCATAIRE**.

NEGOCIATION

Les parties reconnaissent que le présent bail a été négocié et conclu par l'intermédiaire de l'agence ARTHUR LOYD, 10, rue du Lion à SENLIS (60300). et que les honoraires de négociation d'un montant de **dix-neuf mille six cent quinze euros et vingt centimes (19 615,20 eur)** taxe sur la valeur ajoutée incluse, sont à la charge du **LOCATAIRE** qui s'oblige à en régler le montant à la signature du présent bail.

MEDIATION

Les parties sont informées qu'en cas de litige entre elles ou avec un tiers, elles pourront, préalablement à toute instance judiciaire, le soumettre à un médiateur qui sera désigné et missionné par le Centre de médiation notariale dont elles trouveront toutes les coordonnées et renseignements utiles sur le site : <https://www.mediation.notaires.fr>.

ENVOI ELECTRONIQUE

Chacune des parties donne son accord pour que l'envoi d'une lettre recommandée, lorsque la loi permet cette forme de notification, soit effectué, pour les besoins du dossier, par courrier recommandé avec accusé de réception électronique à l'adresse courriel indiquée dans l'acte, et ce conformément aux dispositions de l'article L 100 du Code des postes et des communications électroniques.

Elle reconnaît et garantit qu'elle dispose de la maîtrise exclusive de la boîte aux lettres électronique correspondant au courriel qu'elle a indiqué, notamment pour son accès régulier, la confidentialité des identifiants qui lui permettent d'y accéder, et la gestion des paramètres de réception et de filtrage de courriers rentrants. Le cas échéant, elle garantit que tout tiers accédant à la messagerie électronique est autorisé, par elle, à le représenter et agir en son nom. Elle s'engage à maintenir son adresse en fonctionnement, et à avertir, par tous moyens compatibles avec la procédure écrite, sans délai, son ou ses cocontractants et l'office notarial de tout changement, de tout usage abusif, ou de toute interruption de celle-ci (à l'exclusion des interruptions momentanées). Jusqu'à la réception d'une telle notification, toute action effectuée par elle au travers de sa messagerie électronique sera réputée effectuée par elle et relèvera de la responsabilité exclusive de cette dernière.

Il est précisé que le prestataire chargé de la remise est AR24. Ce prestataire est soumis aux dispositions du décret n° 2018-347 du 9 mai 2018 qui précise les conditions d'application visant à garantir l'équivalence de l'envoi d'une lettre recommandée électronique avec l'envoi d'une lettre recommandée.

En application des dispositions de l'article R 53-3 du Code des postes et des communications électroniques, le prestataire doit informer le destinataire, par voie électronique, qu'une lettre recommandée lui est destinée et qu'il a la possibilité, pendant un délai de quinze jours à compter du lendemain de l'envoi de cette information, d'accepter ou non sa réception.

ADRESSES ELECTRONIQUES

Afin de procéder à l'envoi de documents par lettre recommandée électronique, les adresses électroniques des parties sont les suivantes :

IMMOLUX SENLIS:

COMMUNAUTE DE COMMUNES SENLIS SUD OISE (CCSSO):

CONCLUSION DU CONTRAT

Les parties déclarent que les stipulations de ce contrat ont été, en respect des dispositions impératives de l'article 1104 du Code civil, négociées de bonne foi. Elles affirment qu'il reflète l'équilibre voulu par chacune d'elles.

DEVOIR D'INFORMATION RECIPROQUE

L'article 1112-1 du Code civil impose aux parties un devoir précontractuel d'information, qui ne saurait toutefois porter sur le prix. L'ensemble des informations dont chacune des parties dispose, ayant un lien direct et nécessaire avec le contenu du présent contrat et dont l'importance pourrait être déterminante pour le consentement de l'autre, doit être préalablement révélé.

Les parties reconnaissent être informées qu'un manquement à ce devoir serait sanctionné par la mise en œuvre de leur responsabilité, avec possibilité d'annulation du contrat si le consentement du cocontractant a été vicié.

Chacune des parties déclare avoir rempli ce devoir d'information préalable.

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

L'Office notarial traite des données personnelles concernant les personnes mentionnées aux présentes, pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes.

Ce traitement est fondé sur le respect d'une obligation légale et l'exécution d'une mission relevant de l'exercice de l'autorité publique déléguée par l'Etat dont sont investis les notaires, officiers publics, conformément à l'ordonnance n° 45-2590 du 2 novembre 1945.

Ces données seront susceptibles d'être transférées aux destinataires suivants :

- les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le livre foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central Electronique des Notaires, registre du PACS, etc.),
- les offices notariaux participant ou concourant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,
- le Conseil supérieur du notariat ou son délégué, pour la production des statistiques permettant l'évaluation des biens immobiliers, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013,

- les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant fait l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne et encadré par la signature de clauses contractuelles types de la Commission européenne, visant à assurer un niveau de protection des données substantiellement équivalent à celui garanti dans l'Union Européenne.

La communication de ces données à ces destinataires peut être indispensable pour l'accomplissement des activités notariales.

Les documents permettant d'établir, d'enregistrer et de publier les actes sont conservés 30 ans à compter de la réalisation de l'ensemble des formalités. L'acte authentique et ses annexes sont conservés 75 ans et 100 ans lorsque l'acte porte sur des personnes mineures ou majeures protégées. Les vérifications liées aux personnalités politiquement exposées, au blanchiment des capitaux et au financement du terrorisme sont conservées 5 ans après la fin de la relation d'affaires.

Conformément à la réglementation en vigueur relative à la protection des données personnelles, les personnes peuvent demander l'accès aux données les concernant. Le cas échéant, elles peuvent demander la rectification ou l'effacement de celles-ci, obtenir la limitation du traitement de ces données ou s'y opposer pour des raisons tenant à leur situation particulière. Elles peuvent également définir des directives relatives à la conservation, à l'effacement et à la communication de leurs données personnelles après leur décès.

L'Office notarial a désigné un Délégué à la protection des données que les personnes peuvent contacter à l'adresse suivante : dpo.not@adnov.fr.

Si les personnes estiment, après avoir contacté l'Office notarial, que leurs droits ne sont pas respectés, elles peuvent introduire une réclamation auprès d'une autorité européenne de contrôle, la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés pour la France.

FORMALISME LIE AUX ANNEXES

Les annexes, s'il en existe, font partie intégrante de la minute.

Lorsque l'acte est établi sur support papier, les pièces annexées à l'acte sont revêtues d'une mention constatant cette annexe et signée du notaire, sauf si les feuilles de l'acte et des annexes sont réunies par un procédé empêchant toute substitution ou addition.

Si l'acte est établi sur support électronique, la signature du notaire en fin d'acte vaut également pour ses annexes.

DONT ACTE sans renvoi

Généré en l'office notarial et visualisé sur support électronique aux lieu, jour, mois et an indiqués en en-tête du présent acte.

Et lecture faite, les parties ont certifié exactes les déclarations les concernant, avant d'apposer leur signature manuscrite sur tablette numérique.

Le notaire, qui a recueilli l'image de leur signature, a lui-même apposé sa signature manuscrite, puis signé l'acte au moyen d'un procédé de signature électronique qualifié.

100208102
JL/Admin/

**L'AN DEUX MILLE VINGT-CINQ,
LE**

**A SENLIS (Oise), 42 rue Thomas Couture, au siège de l'office dans lequel
elle a été nommée,**

**Maître Justine de LAPASSE, notaire, associée de la société VL
NOTAIRES [CRPCEN 60073], titulaire d'un office à SENLIS (Oise) 42 rue Thomas
Couture, identifié sous le numéro CRPCEN 60073,**

A reçu le présent acte contenant BAIL CIVIL,

A LA REQUETE DE :

- "BAILLEUR" -

La Société dénommée **IMMOLUX SENLIS**, Société civile immobilière au capital de 100000 €, dont le siège est à LAMORLAYE (60260), 86 avenue Charles de Gaulle, identifiée au SIREN sous le numéro 902828888 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de COMPIEGNE.

- "LOCATAIRE" – OU - "PRENEUR"

La **COMMUNAUTE DE COMMUNES SENLIS SUD OISE (CCSSO)**, Etablissement public de Coopération Intercommunale, dont l'adresse du siège est à SENLIS (60300), 30 rue Eugène Gazeau, identifiée sous le numéro SIREN 20006697500018.

PRESENCE - REPRESENTATION

- La Société dénommée IMMOLUX SENLIS est représentée à l'acte par Monsieur Emmanuel LE HELLO, agissant en qualité de gérant de ladite société, nommé à cette fonction et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes aux termes des article 1 et 16 des statuts.

- La COMMUNAUTE DE COMMUNES SENLIS SUD OISE (CCSSO) est représentée à l'acte par [REDACTED].

IDENTIFICATION DU BIEN

DESIGNATION

A SENLIS (OISE) 60300 43 Avenue Félix Louat,

Dans un ensemble immobilier à usage de bureaux et d'entrepôts comprenant :

- Quatre (4) bâtiments :

* Un bâtiment A élevé sur sous-sol d'un rez-de-chaussée et premier étage, partie à usage de bureaux et partie à usage d'entrepôt et locaux techniques.

* Un bâtiment B élevé sur sous-sol d'un rez-de-chaussée et premier étage à usage de bureaux.

* Un bâtiment B' (ou bâtiments B1 et B2) élevé d'un rez-de-jardin, d'un rez-de-chaussée et premier étage à usage de bureaux.

* Et un bâtiment à usage de restaurant d'entreprise.

- Et cinq cent trente-trois (533) emplacements de parking.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
BN	158		06 ha 96 a 94 ca
BN	233		00 ha 11 a 38 ca

Total surface : 07 ha 08 a 32 ca

- **Une surface de 390m² de stockage à prendre dans le bâtiment B, au R0. Les locaux étant nus de tout équipement.**

Tel que le **BIEN** existe, avec tous droits y attachés, sans aucune exception ni réserve.

Tout ce qui est ci-dessus désigné constitue "**LE BIEN LOUE**" au sens du présent contrat.

Le locataire déclare bien connaître le bien loué pour l'avoir visité préalablement aux présentes.

EFFET RELATIF

Acquisition suivant acte reçu par Maître Julie DUTHION notaire à BEAUVAIS le 30 septembre 2021, publié au service de la publicité foncière de SENLIS le 20 octobre 2021, volume 2021P, numéro 12811.

PLANS

Un extrait du plan cadastral est demeuré joint et annexé.
Un plan du bâtiment B étage est demeuré joint et annexé.

DESTINATION

Le bien loué est destiné exclusivement à un usage de stockage pour l'exercice des compétences du locataire notamment en matière d'aménagement du territoire, de développement économique et de promotion de tourisme.

L'habitation, l'exercice de tout commerce ou industrie, de toute profession, même libérale, étant formellement interdit.

DUREE

Le contrat est conclu pour une durée initiale de SIX années à compter du **1er juillet 2026**, qui prendra fin le **30 juin 2032**.

La première de ces dates est la "date d'effet" du bail au sens du présent contrat.

TACITE RECONDUCTION

A l'expiration de la durée initiale ci-dessus fixée, le présent contrat se poursuivra par tacite reconduction pour des périodes successives de TROIS (3) années, à défaut de volonté contraire manifestée par l'une ou l'autre des parties selon les règles prévues ci-après pour donner congé.

RESILIATION ANTICIPEE

Résiliation par le locataire

Le **LOCATAIRE** aura la faculté de résilier le contrat par anticipation à l'expiration de chaque période triennale.

Le congé ainsi donné par le **LOCATAIRE** devra être notifié au **BAILLEUR** par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec avis de réception au moins **SIX (6) mois** à l'avance. Ce congé constitue un préavis, par suite durant toute sa durée le **LOCATAIRE** sera toujours redevable envers le **BAILLEUR** de l'exécution des présentes. 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.

En cas de résiliation anticipée par le LOCATAIRE, celui-ci sera redevable envers le BAILLEUR d'une indemnité de résiliation équivalent au montant des loyers dûs pour la moitié de la période restant à courir et ce jusqu'à la fin du bail.

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.

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.

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.

Etant ici précisé que les horaires d'ouverture du site sont les suivants : du lundi au vendredi de 07h à 21h. En dehors de ces heures d'ouverture une demande devra être adressée au **BAILLEUR** au moins 48h à l'avance.

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.

Cession - Sous-location

Le **LOCATAIRE** ne pourra pas céder les droits qu'il tient du présent bail, ni sous-louer, ni même prêter, tout ou partie de la chose louée, sans accord préalable écrit du **BAILLEUR**.

En cas de sous-location non autorisée par le **BAILLEUR**, ce dernier pourra demander, outre la résiliation du bail, le remboursement de l'intégralité des sous-loyers perçus.

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.

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.

ENTRETIEN - REPARATIONS

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, sauf si elles sont occasionnées par vétusté, malfaçon, cas fortuit ou force majeure. Il entretiendra les canalisations et sera responsable des détériorations causées par le gel ou un mauvais usage de celles-ci.

Il paiera ses consommations et abonnements aux différents services en usage.

Il ne pourra pas opter pour un autre fournisseur d'énergie que celui déjà choisi par le BAILLEUR.

Il est précisé que le LOCATAIRE disposera d'un compteur individuel pour ses consommations d'électricité. Les consommations d'eau seront facturées au titre des charges annuelles. L'abonnement au réseau internet fera également l'objet d'un appel de charges annuel, déterminé en fonction du nombre d'utilisateurs.

Il s'engage à ne pas faire de dégâts irréversibles aux murs et aux sols.

Le LOCATAIRE fera ramoner les cheminées en service, s'il en existe, au moins une fois par an à ses frais et devra en justifier au BAILLEUR chaque année et lors de son départ des lieux, ces décrets ne visant pas le ramonage en tant que tel.

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.

L'ensemble des contrôles obligatoires de sécurité (électricité, incendie, maintenance des extincteurs...) seront réalisés par le BAILLEUR.

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.

AMENAGEMENT - TRANSFORMATIONS

Toute transformation ou aménagements du bien loué nécessitera l'accord préalable écrit du BAILLEUR.

En cas de modifications ou d'aménagements préalablement acceptés par les deux parties, les dispositions du présent bail resteront inchangées.

Conditions particulières

Le BAILLEUR réalisera à sa charge une rampe d'accès aux normes PMR.

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 s'ils existent en bon état de fonctionnement.

Un état des lieux sera établi contradictoirement par les parties lors de la remise des clés au **LOCATAIRE**.

A défaut de cet état des lieux contradictoire, par suite de carence de l'une des parties ou de désaccord entre elles, l'état des lieux sera établi par commissaire de justice à l'initiative de la partie la plus diligente, l'autre partie dûment appelée.

Un exemplaire de l'état des lieux sera remis à chaque partie pour être joint à la copie exécutoire et à la copie authentique du présent contrat.

Un autre état des lieux sera établi, contradictoirement ou par un commissaire de justice, en fin de bail, lors de la restitution des clés.

Dans la mesure où l'état des lieux, que ce soit à l'entrée ou à la sortie, est effectué par un commissaire de justice, les frais seront supportés par moitié par chacune des parties.

LOYER

La location est consentie et acceptée moyennant un loyer annuel de **DIX-SEPT MILLE CINQ CENT CINQUANTE EUROS (17 550,00 EUR)**, payable trimestriellement et d'avance, le 1er jour de chaque trimestre, par termes de **QUATRE MILLE TROIS CENT QUATRE-VINGT-SEPT EUROS ET CINQUANTE CENTIMES (4 387,50 EUR)**, et ainsi continuer de trimestre en trimestre jusqu'à l'expiration du présent bail.

Le paiement du premier terme aura lieu lors de la remise des clés au **LOCATAIRE**.

Le loyer sera révisé annuellement selon de la variation de l'indice des Activités Tertiaires (ILAT).

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

CHARGES

Accessoirement au loyer, le **LOCATAIRE** remboursera au **BAILLEUR** sa quote-part dans les charges récupérables telles qu'elles sont définies par la loi.

Ces charges seront exigibles sur justification en contrepartie :

- des services rendus liés à l'usage des différents éléments de la chose louée;
- des dépenses d'entretien courant et des menues réparations sur les éléments d'usage commun de la chose louée;
- et des impositions et taxe d'enlèvement des ordures ménagères et la fiscalité y afférentes, qui correspondent à des services dont le **LOCATAIRE** profite directement.

Les charges comprennent l'eau, les frais généraux des parties communes, l'électricité, l'entretien des espaces verts et du portail, le chauffage et l'accès à la salle de restauration.

Les charges récupérables feront l'objet de provisions périodiques payables en même temps que le loyer et d'une régularisation annuelle.

La provision périodique est fixée actuellement à **sept cent quatre-vingts euros (780,00 eur) par trimestre**. Ce montant pourra être modifié au cours de la location.

Un mois avant la régularisation annuelle, le **BAILLEUR** devra en communiquer au **LOCATAIRE** le décompte par nature de charges ainsi que le mode de répartition.

IMPÔTS

En sus du loyer et des charges, le **LOCATAIRE** remboursera au bailleur :

- les impôts et taxes afférents à l'immeuble, en ce compris les impôts fonciers et les taxes additionnelles à la taxe foncière, ainsi que 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.

PAIEMENT DU LOYER ET DES CHARGES

Tous paiements auront lieu au domicile ou siège du **BAILLEUR**.

Le lieu de paiement pourra être modifié par décision du **BAILLEUR** notifiée au **LOCATAIRE** un mois avant l'échéance.

Lorsque le **LOCATAIRE** en fera la demande, le **BAILLEUR** sera tenu de lui transmettre une quittance gratuitement. Dans tous les cas où le **LOCATAIRE** effectuera un paiement partiel, le **BAILLEUR** sera tenu de lui délivrer un reçu.

La quittance portera le détail des sommes versées par le **LOCATAIRE**.

DEPOT DE GARANTIE

Pour garantir l'exécution des conditions du présent bail et le paiement des loyers et autres charges, le **LOCATAIRE** a, à l'instant même, versé directement au **BAILLEUR**, qui le reconnaît et lui en donne quittance, la somme de **QUATRE MILLE TROIS CENT QUATRE-VINGT-SEPT EUROS ET CINQUANTE CENTIMES (4 387,50 EUR)**, correspondant à trois mois de loyer à titre de dépôt de garantie de l'exécution de toutes les clauses du présent contrat.

Dont quittance

Ce dépôt de garantie restera entre les mains du **BAILLEUR** pendant toute la durée du bail et ne sera pas révisable ni productif d'intérêts, tant en cours de contrat que lors des renouvellements successifs éventuels.

Il sera restitué dans un délai maximum de **DEUX (2) mois** après le départ effectif du **LOCATAIRE**, déduction faite, le cas échéant, des sommes restant dues au **BAILLEUR** et des sommes dont celui-ci pourrait être tenu aux lieu et place du **LOCATAIRE**, sous réserve qu'elles soient dûment justifiées, et sous réserve de la justification du changement d'adresse du **LOCATAIRE** auprès du perceleur de la situation des lieux loués.

A défaut de restitution dans le délai prévu, le solde du dépôt de garantie restant dû au **LOCATAIRE**, après arrêté des comptes, produira intérêt au taux légal à son profit.

En aucun cas le **LOCATAIRE** ne pourra imputer le loyer et ses accessoires sur le dépôt de garantie.

CLAUSE RESOLUTOIRE

En cas de non-exécution, totale ou partielle, ou de non-respect, par le preneur de la clause de destination, du paiement à son échéance de l'un des termes du loyer, des charges et impôts récupérables par le bailleur, des travaux lui incomptant, des horaires d'ouverture pouvant être imposés par une réglementation ou un cahier des charges, de son obligation d'assurance, de la sécurité de son personnel et des tiers, du non-paiement de frais de poursuite, le présent bail sera résilié de plein droit un mois après une sommation d'exécuter ou un commandement de payer délivré par acte extra-judiciaire au preneur ou à son représentant légal (et à l'administrateur judiciaire également s'il en existe un à ce moment-là) de régulariser sa situation. A peine de nullité, ce commandement doit mentionner la déclaration par le bailleur d'user du bénéfice de la présente clause ainsi que le délai d'un mois imparti au preneur 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 judiciaire compétent, exécutoire par provision, nonobstant appel. De plus, il encourrait une astreinte de trois cents euros (300,00 eur) 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 majoré de cinquante pour cent (50%).

En cas de résiliation suite à un 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 au bailleur 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 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 des clauses du bail.

Sauf en cas de résiliation amiable (possibilité de versement d'une indemnité), il ne sera jamais dû d'indemnité par le bailleur. 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 le bailleur 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.

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

1. 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 des loyers et charges afférents à une occupation postérieure au jugement de liquidation. Étant néanmoins précisé que l'action en résolution d'un contrat pour non-paiement à l'échéance convenue est une action fondée sur le défaut de paiement. Cette action tombe sous le coup de la suspension des poursuites individuelles contre le débiteur en procédure collective.

RAPPORTS TECHNIQUES

SATURNISME

Chacune des parties reconnaît que le notaire soussigné l'a 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 1^{er} janvier 1949 et dont une partie est à usage d'habitation d'établir un constat de risque d'exposition au plomb.

Le bailleur déclare que le bien loué ne comporte aucune partie à usage d'habitation et a été postérieurement au 1^{er} janvier 1949.

AMIANTE

Chacune des parties reconnaît que le notaire soussigné l'a 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 1^{er} juillet 1997 d'établir un dossier technique amiante contenant un repérage étendu des matériaux et produits contenant de l'amiante dans le cadre de présence de matériaux A et B, qui doit être mis à la disposition des occupants ou de l'employeur lorsque les locaux abritent des lieux de travail conformément aux dispositions de l'article R 1334-29-5 du Code de la santé publique. En outre, dans cette hypothèse, une fiche récapitulative de ce dossier technique doit être communiquée par le bailleur.

Le bailleur déclare que le dossier technique amiante du bâtiment B dont la copie est annexée, a été établi par +++ le +++.

Des travaux de désamiantage partiel des matériaux amiantés dégradés ont été effectués par la société G3D Désamiantage, 116 rue Sully à 80000 AMIENS.

DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

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)

Un diagnostic de performance énergétique a été établi, à titre informatif, par la société **+++ le +++**, conformément aux dispositions des articles L 134-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, dont une copie est demeurée ci-jointe et annexée.

Le bailleur déclare que le système de chauffage fonctionne au Gaz de Ville au moyen de chaudières de puissance comprise entre 400kw et 1 Mégawatt, faisant l'objet de contrôles réguliers.

Il est précisé que le preneur ne peut se prévaloir à l'encontre du bailleur des informations contenu dans ce diagnostic.

ANNEXE ENVIRONNEMENTALE

L'article L 125-9 du Code de l'environnement stipule que :

Les baux conclus ou renouvelés portant sur des locaux de plus de 2 000 mètres carrés à usage de bureaux ou de commerces comportent une annexe environnementale.

L'Article D174-19 précise

L'annexe environnementale mentionnée au 1 de l'article L. 125-9 du code de l'environnement comporte les éléments suivants, fournis par le bailleur :

1° La liste, le descriptif complet ainsi que les caractéristiques énergétiques des équipements existants dans le bâtiment et relatifs au traitement des déchets, au chauffage, au refroidissement, à la ventilation et à l'éclairage ainsi qu'à tout autre système lié aux spécificités du bâtiment ;

2° Les consommations annuelles énergétiques réelles des équipements et systèmes dont il a l'exploitation ;

3° Les consommations annuelles d'eau des locaux loués et des équipements et systèmes dont il a l'exploitation ;

4° La quantité annuelle de déchets générée par le bâtiment si le bailleur en assure le traitement et, le cas échéant, la quantité qu'il a fait collecter en vue d'une valorisation ou d'un traitement spécifique.

Les parties déclarent que les locaux loués sont d'une surface inférieure à 2000 m².

INSTALLATIONS ELECTRIQUES

Le **PRENEUR** reconnaît avoir été informé, par le notaire soussigné, de la teneur des dispositions du décret n° 88-1056 du 14 novembre 1988 modifié par décret n° 95-608 du 06 mai 1995, de la circulaire du 06 février 1989 et de l'arrêté du 10 octobre 2002 relatifs à la Sécurité des Travailleurs, imposant notamment des vérifications annuelles de toutes les installations.

Etant ici précisé par le Bailleur que les installations électriques du Bâtiment B'ont été contrôlées par la société **+++ le +++** dont le rapport est annexé.

ETABLISSEMENT RECEVANT DU PUBLIC - INFORMATION

La loi n°2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées fixe le principe d'une accessibilité généralisée intégrant tous les handicaps.

Tous les établissements recevant du public (ERP) sont concernés par cette réglementation.

Ils doivent être accessibles aux personnes atteintes d'un handicap (moteur, auditif, visuel ou mental) et aux personnes à mobilité réduite (personne âgée, personne avec poussette, etc.).

L'obligation d'accessibilité porte sur les parties extérieures et intérieures des établissements et installations, et concerne les circulations, une partie des places de stationnement automobile, les ascenseurs, les locaux et leurs équipements.

Il existe 5 catégories en fonction du public reçu.

Seuil d'accueil de l'ERP	Catégorie
Plus de 1500 personnes de 701 à 1500 personnes de 301 à 700 personnes Moins de 300 personnes (sauf 5ème catégorie)	1ère 2ème 3ème 4ème
Au-dessous du seuil minimum fixé par le règlement de sécurité (art. R123-14 du CCH). Dans cette catégorie : - le personnel n'est pas pris en compte dans le calcul de l'effectif, - les règles en matière d'obligations sécuritaires sont allégées.	5ème

La réglementation fixe des échéances et des obligations à respecter en matière d'accessibilité :

Objet / types d'ERP	Obligation de faire	Initiative	Délai
ERP neufs ou créés par changement de destination	Accessibilité tous handicaps des locaux ouverts au public	Propriétaire ou gestionnaire de l'ERP	Lors de la demande de permis de construire ou d'autorisation de travaux
ERP existants des 4 premières catégories	Diagnostic d'accessibilité (1)	Propriétaire ou gestionnaire de l'ERP	1er janvier 2011
	Mise aux normes d'accessibilité		1er janvier 2015
ERP existants de 5ème catégorie	Mise en accessibilité d'une partie du bâtiment où peut être fourni l'ensemble des prestations	Propriétaire ou gestionnaire de l'ERP	1er janvier 2015 Reportée au 27 septembre 2015

(1)Le diagnostic d'accessibilité doit analyser la situation de l'établissement au regard de la réglementation, décrire les travaux à réaliser et en estimer les coûts.

Etant ici fait observer :

- Qu'aux termes de l'article L111-7-5, du code de la construction, Le propriétaire ou l'exploitant d'un établissement recevant du public ou d'une installation ouverte au public qui ne répond pas au 31 décembre 2014, aux exigences d'accessibilité définies à l'article L. 111-7-3 élabore un agenda d'accessibilité programmée. Cet agenda comporte une analyse des actions nécessaires pour que l'établissement réponde à ces exigences et prévoit le programme et le calendrier des travaux ainsi que les financements correspondants.

L'Agenda d'Accessibilité Programmée correspond à un engagement de réaliser des travaux dans un délai déterminé (jusqu'à 3 ans, sauf cas très particuliers), de les financer et de respecter les règles d'accessibilité.

Il convient de distinguer :

1 – L'ERP est accessible

Si l'ERP est accessible, y compris avec une ou des dérogation(s) : le propriétaire ou l'exploitant doivent adresser à la préfecture une attestation d'accessibilité accompagnée de pièces justificatives. Un arrêté en fixera les modalités.

2 – L'ERP va devenir accessible

Si l'ERP n'est pas accessible, mais se trouve dans l'une des deux situations suivantes :

- Il est en cours de travaux et deviendra, conforme aux règles d'accessibilité applicables à la date à laquelle l'autorisation de travaux a été obtenue,

- Sans besoin de travaux, il se retrouve de facto conforme aux nouvelles règles simplifiées applicables à la date du 27 septembre 2015, alors, le propriétaire ou l'exploitant (locataire) de l'ERP adresse au préfet, au plus tard le 27 septembre 2015, un document spécifique qui tiendra lieu de dépôt d'une attestation d'accessibilité.

Rappel des textes

Article L111-7-3 du code de la construction et de l'habitation

Modifié par LOI n°2015-988 du 5 août 2015 - art. 6

Les établissements recevant du public situés dans un cadre bâti existant doivent être tels que toute personne handicapée puisse y accéder, y circuler et y recevoir les informations qui y sont diffusées, dans les parties ouvertes au public. L'information destinée au public doit être diffusée par des moyens adaptés aux différents handicaps.

Des décrets en Conseil d'Etat fixent pour ces établissements, par type et par catégorie, les exigences relatives à l'accessibilité prévues à l'article L. 111-7 et aux prestations que ceux-ci doivent fournir aux personnes handicapées, ainsi que le contenu et les modalités du registre public d'accessibilité. Pour faciliter l'accessibilité, il peut être fait recours aux nouvelles technologies de la communication et à une signalétique adaptée.

Les établissements recevant du public dans un cadre bâti existant devront répondre à ces exigences dans un délai, fixé par décret en Conseil d'Etat, qui pourra varier par type et catégorie d'établissement, sans excéder dix ans à compter de la publication de la loi n° 2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées.

Ces décrets, pris après avis du Conseil national consultatif des personnes handicapées, précisent les dérogations exceptionnelles qui peuvent être accordées aux établissements recevant du public situés dans un cadre bâti existant après démonstration de l'impossibilité technique de procéder à la mise en accessibilité ou en raison de contraintes liées à la conservation du patrimoine architectural ou lorsqu'il y a disproportion manifeste entre les améliorations apportées par la mise en œuvre des prescriptions techniques d'accessibilité, d'une part, et leurs coûts, leurs effets sur l'usage du bâtiment et de ses abords ou la viabilité de l'exploitation de l'établissement, d'autre part. Ces décrets précisent également les conditions dans lesquelles des dérogations peuvent exceptionnellement être accordées pour l'ouverture d'un établissement recevant du public dans un immeuble collectif à usage principal d'habitation existant lorsque les copropriétaires refusent, par délibération motivée, les travaux de mise en accessibilité dans les conditions prévues à l'article 24 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâties.

Ces dérogations sont accordées après avis de la commission départementale consultative de la protection civile, de la sécurité et de l'accessibilité, et elles s'accompagnent obligatoirement de mesures de substitution pour les établissements recevant du public et remplissant une mission de service public. L'avis est conforme et la demande de dérogation fait nécessairement l'objet d'une décision explicite quand elle concerne un établissement recevant du public répondant à des conditions de fréquentation définies par décret.

Une dérogation est accordée pour les établissements recevant du public situés dans un immeuble collectif à usage principal d'habitation existant à la date de publication de l'ordonnance n° 2014-1090 du 26 septembre 2014 lorsque les copropriétaires refusent, par délibération motivée, les travaux de mise en accessibilité dans les conditions prévues à l'article 24 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâties. Lorsque le propriétaire ou l'exploitant de l'établissement recevant du public prend à sa charge l'intégralité du coût des travaux de mise en accessibilité, le refus ne peut être prononcé par les copropriétaires de l'immeuble que sur justification d'un ou de plusieurs des motifs mentionnés au quatrième alinéa du présent article.

Le propriétaire ou l'exploitant d'un établissement recevant du public existant à la date du 31 décembre 2014 transmet à l'autorité administrative dans le délai prévu à l'article L. 111-7-6 un document établissant la conformité de cet établissement aux exigences d'accessibilité prévues au présent article dont le contenu est défini par décret. A défaut il soumet à cette autorité un agenda d'accessibilité programmée dans

les conditions définies aux articles L. 111-7-5 à L. 111-7-11.

Article L152-4 du code de la construction et de l'habitation

Modifié par LOI n°2015-988 du 5 août 2015 - art. 5

Est puni d'une amende de 45 000 euros .../... le fait à compter de la fin du douzième mois suivant la publication de l'ordonnance n° 2014-1090 du 26 septembre 2014, le propriétaire ou l'exploitant responsable de la mise en accessibilité d'un établissement recevant du public qui n'a pas rempli les obligations prévues à l'article L. 111-7-3.

Les parties sont informées :

- que les travaux portant sur un établissement recevant du public (ERP) sont soumis à l'obligation d'obtenir préalablement un permis de construire dans les cas suivants :

* Création d'une construction nouvelle, c'est-à-dire indépendante de tout bâtiment existant

* Agrandissement d'une construction existante, si les travaux ajoutent une surface de plancher supérieure à 20 m²

* Modification des structures porteuses ou de la façade du bâtiment, lorsque ces travaux s'accompagnent d'un changement de destination.

- que lorsque les travaux portant sur un établissement recevant du public (ERP) ne nécessitent pas de permis de construire, l'exploitant (ou le maître d'ouvrage) de l'ERP doit obtenir préalablement :

* Une **autorisation de travaux** auprès du maire ; cette demande est examinée par la commission de sécurité et d'accessibilité qui rend un avis au maire dans un délai de 2 mois maximum. Ensuite le maire peut délivrer l'autorisation de travaux. L'absence de décision vaut acceptation des travaux.

* Ainsi qu'une déclaration préalable si les travaux modifient l'aspect extérieur du bâtiment ou créent une surface de plancher comprise entre 5 m² et 20 m².

Dans ce cas, la déclaration préalable est demandée en parallèle à l'autorisation de travaux.

Les parties déclarent être informées des dispositions législatives et réglementaires en matière d'établissements recevant du public, et des sanctions encourues.

Le plan de mise en conformité du local aux obligations réglementaires applicables aux établissements recevant du public demeure annexé aux présentes.

Il est en outre précisé que le plan présenté par le LOCATAIRE n'est pas réalisable, compte tenu de la configuration des réseaux de fluides existants ainsi que des exigences de conformité propres aux établissements recevant du public.

Autres règles de sécurité :

Les règles de sécurité de base pour les établissements recevant du public sont les suivantes, outre le cas des dégagements évoqués ci-dessus :

- Tenir un registre de sécurité.

- Installer des équipements de sécurité : extincteur, alarme, éclairage de sécurité, sécurité incendie, antivols, matériaux ayant fait l'objet de réaction au feu pour les aménagements intérieurs, afficher le plan des locaux avec leurs caractéristiques ainsi que les consignes d'incendie et le numéro d'appel de secours.

- Utiliser des installations et équipements techniques présentant des garanties de sécurité et de bon fonctionnement.

- Ne pas stocker ou utiliser de produits toxiques, explosifs, inflammables, dans les locaux et dégagements accessibles au public.

DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX

ASSAINISSEMENT

Le BAILLEUR déclare :

- que l'immeuble est raccordé à un réseau d'assainissement collectif des eaux usées domestiques conformément aux dispositions de l'article L 1331-1 du Code de la santé publique.
- que l'installation a été contrôlée le 14 septembre 2021, par la société VEOLIA dont le rapport annexé, mentionne que le raccordement est conforme.
- Ne rencontrer actuellement aucune difficulté particulière avec cette installation,
- Qu'il n'a pas reçu des services compétents de mise en demeure de mettre l'installation en conformité avec les normes existantes,
- Qu'à sa connaissance, les ouvrages permettant d'amener les eaux usées domestiques de l'immeuble à la partie publique ne présentent pas d'anomalie ni aucune difficulté particulière d'utilisation.

Aux termes des dispositions des articles L 1331-4 et L 1331-6 de ce Code, les parties sont informées que l'entretien et le bon fonctionnement des ouvrages permettant d'amener les eaux usées domestiques de l'immeuble à la partie publique sont soumis au contrôle de la commune, qui peut procéder, sous astreinte et aux frais des copropriétaires à concurrence de leur quote-part, aux travaux indispensables à ces effets.

Ces travaux sont à la charge des copropriétaires de l'immeuble. Le service public compétent en matière d'assainissement collectif peut astreindre les copropriétaires au versement d'une participation pour le financement de cet assainissement collectif (L 1331-7 du Code de la santé publique). Ce paiement a pour but de tenir compte de l'économie réalisée par eux en évitant une installation d'évacuation ou d'épuration individuelle réglementaire ou la mise aux normes d'une telle installation.

Il est ici précisé que tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau collectif nécessite préalablement une autorisation de la mairie ou du service compétent. À compter de quatre mois après la date de réception de cette demande d'autorisation, l'absence de réponse vaut refus.

Toute acceptation de ce déversement peut être subordonnée à une participation à la charge de l'auteur du déversement (L 1331-10 du Code de la santé publique).

ETAT DES RISQUES ET POLLUTIONS

Un état des risques et pollutions est annexé.

Absence de sinistres avec indemnisation

Le CEDANT déclare qu'à sa connaissance l'immeuble 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.

CONSULTATION DE BASES DE DONNEES ENVIRONNEMENTALES

Les bases de données suivantes ont été consultées :

- 1°) La base de données BASIAS (Base des anciens sites industriels et activités de services)
- 2°) La base de données BASOL (Base de données sur les sites et sols pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif)
- 3°) La base des installations classées soumises à autorisation ou à enregistrement du ministère de l'écologie, de l'énergie, du développement durable et de l'aménagement du territoire.
- 4°) La base GEORISQUES.

Une copie de ces consultations réalisées par NOTARISQUES est annexée.

SITUATION ENVIRONNEMENTALE

Le Notaire Soussigné informe les Parties des dispositions de l'article L. 125-7 du Code de l'environnement ci-après relatées :

« Sans préjudice de l'article L. 514-20 et de l'article L. 125-5, lorsqu'un terrain situé en secteur d'information sur les sols mentionné à l'article L. 125-6 fait l'objet d'un contrat de vente ou de location, le vendeur ou le bailleur du terrain est tenu d'en informer par écrit l'acquéreur ou le locataire. Il communique les informations rendues publiques par l'Etat, en application de l'article L. 125-6. L'acte de vente ou de location atteste de l'accomplissement de cette formalité. »

A défaut et si une pollution constatée rend le terrain impropre à la destination précisée dans le contrat, dans un délai de deux ans à compter de la découverte de la pollution, l'acquéreur ou le locataire a le choix de demander la résolution du contrat ou, selon le cas, de se faire restituer une partie du prix de vente ou d'obtenir une réduction du loyer. L'acquéreur peut aussi demander la réhabilitation du terrain aux frais du vendeur lorsque le coût de cette réhabilitation ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente. »

Un décret en Conseil d'Etat définit les modalités d'application du présent article ». »

Le décret d'application de ces dispositions a été adopté le 26 octobre 2015 sous les références 2015-1353.

Par ailleurs, le Notaire Soussigné rappelle aux Parties les dispositions de l'article L 514-20 du Code de l'environnement, ci-après relatées :

« Lorsqu'une installation soumise à autorisation ou à enregistrement a été exploitée sur un terrain, le vendeur de ce terrain est tenu d'en informer par écrit l'acheteur ; il l'informe également, pour autant qu'il les connaisse, des dangers ou inconvénients importants qui résultent de l'exploitation. »

Si le vendeur est l'exploitant de l'installation, il indique également par écrit à l'acheteur si son activité a entraîné la manipulation ou le stockage de substances chimiques ou radioactives. L'acte de vente atteste de l'accomplissement de cette formalité. »

A défaut, et si une pollution constatée rend le terrain impropre à la destination précisée dans le contrat, dans un délai de deux ans à compter de la découverte de la pollution, l'acheteur a le choix de demander la résolution de la vente ou de se faire restituer une partie du prix ; il peut aussi demander la réhabilitation du site aux frais du vendeur, lorsque le coût de cette réhabilitation ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente. »

Déclarations concernant les installations anciennement exploitées sur le site :

Le bailleur déclare :

- que l'ensemble immobilier dont dépendent les biens loués a été utilisé par la société ELECTROLUX, de 1972 à 1990 pour l'entreposage de pièces détachées pour produits ménagers, puis à compter de la fin des années 1990 uniquement pour des activités de front office et de back office avec un stockage limité d'appareils électroménagers.

- qu'il n'a jamais été exercé d'activité de production sur le BIEN.

- que dans le cadre de l'utilisation de ce site la société SA ELECTROLUX a déclaré y avoir exploité les activités ou installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration en Préfecture ci-après détaillés :

- * Suivant déclaration faite en date du 8 mars 1971 dont il a été délivré récépissé par la Préfecture de l'Oise en date du 8 avril 1971 :

- Production et distribution de vapeur (chaleur) et d'air conditionné

- Garages, ateliers, mécanique et soudure

- Carrosserie, atelier d'application de peinture sur métaux, PVC, résines, plastiques (toutes pièces de carénage, internes ou externes, pour véhicules...)

- Dépôt de liquides inflammables (D.L.I.)

La société ELECTROLUX a cessé toutes activités sur ce site

Toutefois :

- la production de chaleur est maintenue pour le chauffage du site ainsi qu'il sera dit ci-après

- Les anciennes cuves à fioul enterrées, anciennement utilisées pour alimenter les chaudières et le groupe électrogène, ont été vidangées et inertées.

Des investigations de sol réalisées par ELECTROLUX entre mars et juin 2021 ayant montré une contamination au droit de la cuve n°2, il sera entrepris des travaux d'élimination des terres souillées présentes au droit de la cuve n°2, voir au retrait de cette cuve sur demande de l'administration aux frais de la société ELECTROLUX.

* Suivant déclaration en date du 24 mai 2005 : nomenclature 2921, dont il été accusé réception par la Préfecture de l'Oise en date du 16 janvier 2006 :

- Deux tours de refroidissement aéro-réfrigérées.

Une notification de cessation d'activité, concernant les deux tours de refroidissement, a été adressée par la société ELECTROLUX FRANCE SAS, par voie dématérialisée à la DREAL (déclarations et preuves de dépôts ci-jointes), et par lettre recommandée à la mairie de Senlis en date du 7 décembre 2020.

- qu'il ne dispose pas d'informations lui permettant de supposer que les lieux ont supporté, antérieurement, une autre installation classée ou, d'une façon générale, une installation soumise à déclaration, enregistrement ou autorisation.

- qu'il n'a pas déposé ni utilisé sur le terrain ou enfoui dans celui-ci de déchets ou substances quelconques pouvant entraîner des dangers ou inconvénients pour la santé ou l'environnement.

- qu'il n'a pas connaissance de l'existence d'incidents déclarés concernant le fonctionnement de ces installations.

- qu'il n'a pas connaissance de l'existence de déchets considérés comme abandonnés.

- qu'il n'a pas reçu de l'administration en sa qualité d'ancien exploitant et détenteur du site, une injonction de faire des travaux de remise en état de l'immeuble ;

Déclarations concernant les installations exploitées à proximité du site :

Le bailleur déclare :

- qu'il est ou a été exercé dans le voisinage diverses activités soumises à déclaration, enregistrement ou autorisation dont la liste et l'état d'activité figure dans les rapports de ces consultations des bases environnementales figurant dans l'état des risques et pollution en annexe, dont il a été donné connaissance au sous locataire.

Et qu'il est notamment actuellement exploité à proximité :

* Une Installation Classée pour la Protection de l'Environnement, Non Seveso, fonctionnant sous le régime de l'autorisation, exploitée par la société CETIM, Centre Technique des Industries Mécaniques, 52, avenue Félix Louat à SENLIS, ayant pour activité la Recherche-développement pour l'industrie mécanique.

La fiche BASIAS et ICPE de cette installation sont demeurées jointes et annexées aux présentes.

Le preneur déclare avoir parfaite connaissance de la situation du bien loué au regard de la législation sur la protection de l'environnement et vouloir en faire son affaire personnelle.

Il ajoute que son activité n'est soumise ni à autorisation, ni à enregistrement, ni à déclaration au titre des installations classées pour la protection de l'environnement.

OBLIGATION GENERALE D'ELIMINATION DES DECHETS

Le bailleur déclare que les lieux ne comportent aucun déchets, liés à l'exploitation de lieux loués.

Le preneur s'oblige à évacuer les déchets qu'il pourrait produire ou détenir et ce conformément aux dispositions de l'article L 541-2 du Code de l'environnement.

L'élimination des déchets comporte les opérations de collecte, transport, stockage, tri et traitement nécessaires à la récupération des éléments et matériaux réutilisables ou de l'énergie, ainsi qu'au dépôt ou au rejet dans le milieu naturel de tous autres produits dans les conditions propres à éviter les nuisances.

Il est fait observer que le simple détenteur de déchet ne peut s'exonérer de son obligation que s'il prouve qu'il est étranger à l'abandon des déchets et qu'il n'a pas permis ou facilité cet abandon par complaisance ou négligence.

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.

DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, et de leurs suites, les parties font élection de domicile en leurs domiciles ou sièges respectifs.

COPIE EXECUTOIRE

Une copie exécutoire des présentes sera remise au **BAILLEUR**.

FRAIS

Les émoluments du présent acte seront supportés par le **LOCATAIRE**.

NEGOCIATION

Les parties reconnaissent que le présent bail a été négocié et conclu par l'intermédiaire de l'agence ARTHUR LOYD, 10, rue du Lion à SENLIS (60300). et que les honoraires de négociation d'un montant de **quatre mille deux cent douze euros (4 212,00 eur)** taxe sur la valeur ajoutée incluse, sont à la charge du **LOCATAIRE** qui s'oblige à en régler le montant à la signature du présent bail.

MEDIATION

Les parties sont informées qu'en cas de litige entre elles ou avec un tiers, elles pourront, préalablement à toute instance judiciaire, le soumettre à un médiateur qui sera désigné et missionné par le Centre de médiation notariale dont elles trouveront toutes les coordonnées et renseignements utiles sur le site : <https://www.mediation.notaires.fr>.

ENVOI ELECTRONIQUE

Chacune des parties donne son accord pour que l'envoi d'une lettre recommandée, lorsque la loi permet cette forme de notification, soit effectué, pour les besoins du dossier, par courrier recommandé avec accusé de réception électronique à l'adresse courriel indiquée dans l'acte, et ce conformément aux dispositions de l'article L 100 du Code des postes et des communications électroniques.

Elle reconnaît et garantit qu'elle dispose de la maîtrise exclusive de la boîte aux lettres électronique correspondant au courriel qu'elle a indiqué, notamment pour son accès régulier, la confidentialité des identifiants qui lui permettent d'y accéder, et la gestion des paramètres de réception et de filtrage de courriers rentrants. Le cas échéant, elle garantit que tout tiers accédant à la messagerie électronique est autorisé, par elle, à le représenter et agir en son nom. Elle s'engage à maintenir son adresse en fonctionnement, et à avertir, par tous moyens compatibles avec la procédure écrite, sans délai, son ou ses cocontractants et l'office notarial de tout changement, de tout usage abusif, ou de toute interruption de celle-ci (à l'exclusion des interruptions momentanées). Jusqu'à la réception d'une telle notification, toute action effectuée par elle au travers de sa messagerie électronique sera réputée effectuée par elle et relèvera de la responsabilité exclusive de cette dernière.

Il est précisé que le prestataire chargé de la remise est AR24. Ce prestataire est soumis aux dispositions du décret n° 2018-347 du 9 mai 2018 qui précise les conditions d'application visant à garantir l'équivalence de l'envoi d'une lettre recommandée électronique avec l'envoi d'une lettre recommandée.

En application des dispositions de l'article R 53-3 du Code des postes et des communications électroniques, le prestataire doit informer le destinataire, par voie électronique, qu'une lettre recommandée lui est destinée et qu'il a la possibilité, pendant un délai de quinze jours à compter du lendemain de l'envoi de cette information, d'accepter ou non sa réception.

ADRESSES ELECTRONIQUES

Afin de procéder à l'envoi de documents par lettre recommandée électronique, les adresses électroniques des parties sont les suivantes :

IMMOLUX SENLIS:

COMMUNAUTE DE COMMUNES SENLIS SUD OISE (CCSSO):

CONCLUSION DU CONTRAT

Les parties déclarent que les stipulations de ce contrat ont été, en respect des dispositions impératives de l'article 1104 du Code civil, négociées de bonne foi. Elles affirment qu'il reflète l'équilibre voulu par chacune d'elles.

DEVOIR D'INFORMATION RECIPROQUE

L'article 1112-1 du Code civil impose aux parties un devoir précontractuel d'information, qui ne saurait toutefois porter sur le prix. L'ensemble des informations dont chacune des parties dispose, ayant un lien direct et nécessaire avec le contenu du présent contrat et dont l'importance pourrait être déterminante pour le consentement de l'autre, doit être préalablement révélé.

Les parties reconnaissent être informées qu'un manquement à ce devoir serait sanctionné par la mise en œuvre de leur responsabilité, avec possibilité d'annulation du contrat si le consentement du cocontractant a été vicié.

Chacune des parties déclare avoir rempli ce devoir d'information préalable.

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

L'Office notarial traite des données personnelles concernant les personnes mentionnées aux présentes, pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes.

Ce traitement est fondé sur le respect d'une obligation légale et l'exécution d'une mission relevant de l'exercice de l'autorité publique déléguée par l'Etat dont sont investis les notaires, officiers publics, conformément à l'ordonnance n° 45-2590 du 2 novembre 1945.

Ces données seront susceptibles d'être transférées aux destinataires suivants :

- les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le livre foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central Électronique des Notaires, registre du PACS, etc.),
- les offices notariaux participant ou concourant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,
- le Conseil supérieur du notariat ou son délégué, pour la production des statistiques permettant l'évaluation des biens immobiliers, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013,

- les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant fait l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne et encadré par la signature de clauses contractuelles types de la Commission européenne, visant à assurer un niveau de protection des données substantiellement équivalent à celui garanti dans l'Union Européenne.

La communication de ces données à ces destinataires peut être indispensable pour l'accomplissement des activités notariales.

Les documents permettant d'établir, d'enregistrer et de publier les actes sont conservés 30 ans à compter de la réalisation de l'ensemble des formalités. L'acte authentique et ses annexes sont conservés 75 ans et 100 ans lorsque l'acte porte sur des personnes mineures ou majeures protégées. Les vérifications liées aux personnalités politiquement exposées, au blanchiment des capitaux et au financement du terrorisme sont conservées 5 ans après la fin de la relation d'affaires.

Conformément à la réglementation en vigueur relative à la protection des données personnelles, les personnes peuvent demander l'accès aux données les concernant. Le cas échéant, elles peuvent demander la rectification ou l'effacement de celles-ci, obtenir la limitation du traitement de ces données ou s'y opposer pour des raisons tenant à leur situation particulière. Elles peuvent également définir des directives relatives à la conservation, à l'effacement et à la communication de leurs données personnelles après leur décès.

L'Office notarial a désigné un Délégué à la protection des données que les personnes peuvent contacter à l'adresse suivante : dpo.not@adnov.fr.

Si les personnes estiment, après avoir contacté l'Office notarial, que leurs droits ne sont pas respectés, elles peuvent introduire une réclamation auprès d'une autorité européenne de contrôle, la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés pour la France.

FORMALISME LIE AUX ANNEXES

Les annexes, s'il en existe, font partie intégrante de la minute.

Lorsque l'acte est établi sur support papier, les pièces annexées à l'acte sont revêtues d'une mention constatant cette annexe et signée du notaire, sauf si les feuilles de l'acte et des annexes sont réunies par un procédé empêchant toute substitution ou addition.

Si l'acte est établi sur support électronique, la signature du notaire en fin d'acte vaut également pour ses annexes.

DONT ACTE sans renvoi

Généré en l'office notarial et visualisé sur support électronique aux lieu, jour, mois et an indiqués en en-tête du présent acte.

Et lecture faite, les parties ont certifié exactes les déclarations les concernant, avant d'apposer leur signature manuscrite sur tablette numérique.

Le notaire, qui a recueilli l'image de leur signature, a lui-même apposé sa signature manuscrite, puis signé l'acte au moyen d'un procédé de signature électronique qualifié.