

**COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION  
GRANDANGOULEME**

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS  
DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE  
SEANCE DU 19 DECEMBRE 2019**

**Délibération**  
n° 2019.12.445

**Bâtiment industriel**  
**(8, Chemin de l'Etang**  
**à Fléac) : location à la**  
**société AEVA**

**LE DIX NEUF DECEMBRE DEUX MILLE DIX NEUF à 18h00**, les membres du conseil communautaire se sont réunis au siège de la communauté d'agglomération de GrandAngoulême - 25 boulevard Besson Bey à ANGOULEME suivant la convocation qui leur a été adressée par Monsieur le Président.

Date d'envoi de la convocation : **13 décembre 2019**

**Secrétaire de séance** : Annette FEUILLADE-MASSON

**Membres présents** :

Jean-François DAURE, Jean-Marie ACQUIER, Sabrina AFGOUN, Michel ANDRIEUX, Véronique ARLOT, Anne-Marie BERNAZEAU, André BONICHON, Xavier BONNEFONT, Laïd BOUAZZA, Jacky BOUCHAUD, Catherine BREARD, Michel BUISSON, Françoise COUTANT, Véronique DE MAILLARD, Françoise DELAGE, Denis DOLIMONT, Georges DUMET, Denis DUROCHER, François ELIE, Annette FEUILLADE-MASSON, Jean-Jacques FOURNIE, Maud FOURRIER, Fabienne GODICHAUD, Thierry HUREAU, André LANDREAU, Francis LAURENT, Michaël LAVILLE, Bertrand MAGNANON, Annie MARAIS, Jean-Luc MARTIAL, Thierry MOTEAU, Dominique PEREZ, Yannick PERONNET, Marie-Hélène PIERRE, Bruno PROUX, Christophe RAMBLIERE, Jean REVEREAULT, Mireille RIOU, Gérard ROY, Zahra SEMANE, Jean-Luc VALANTIN, Roland VEAUX, Anne-Laure WILLAUMEZ-GUILLEMETEAU, Gilles CHAGNAUD

**Ont donné pouvoir** :

Anne-Sophie BIDOIRE à Anne-Laure WILLAUMEZ-GUILLEMETEAU, Patrick BOURGOIN à Laïd BOUAZZA, José BOUTTEMY à André BONICHON, Gérard BRUNETEAU à Anne-Marie BERNAZEAU, Monique CHIRON à Jean-Luc MARTIAL, Jean-Claude COURARI à Denis DOLIMONT, Bernard DEVAUTOUR à Jean-Jacques FOURNIE, Gérard DEZIER à Bertrand MAGNANON, Guy ETIENNE à Thierry MOTEAU, Jeanne FILLOUX à Fabienne GODICHAUD, Martine FRANCOIS-ROUGIER à Véronique DE MAILLARD, Joël GUITTON à François ELIE, Elisabeth LASBUGUES à Véronique ARLOT, Annie MARC à Jean-Luc VALANTIN, Catherine PEREZ à Jacky BOUCHAUD, Bernard RIVALLEAU à Roland VEAUX, Vincent YOU à Xavier BONNEFONT

**Suppléant(s)** :

Gilbert CAMPO par Gilles CHAGNAUD

**Excusé(s)** :

Danielle CHAUVET, Jean-Marc CHOISY, Bernard CONTAMINE, Catherine DEBOEVERE, Jacques DUBREUIL, Michel GERMANEAU, Isabelle LAGRANGE, Philippe LAVAUD, Pascal MONIER, François NEBOUT, Jean-Philippe POUSSET, Eric SAVIN, Alain THOMAS, Philippe VERGNAUD

**CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU 19 DECEMBRE 2019**

**DELIBERATION  
N° 2019.12.445**

ZONES D'ACTIVITES

Rapporteur : **Monsieur BONICHON**

**BATIMENT INDUSTRIEL (8, CHEMIN DE L'ETANG A FLEAC) : LOCATION A LA SOCIETE AEVA**

Suite à son rachat le 28 mars 2019 par AEVA, la société MEGGITT France installée 8 Chemin de l'Etang à Fléac a rejoint le groupe français AECE.

Leader européen des systèmes d'allumage de turbines et fabricant majeur de calculateurs de freinage, d'indicateurs de cockpit et de capteurs de vitesse et de pression, AEVA est un partenaire stratégique de constructeurs et équipementiers aéronautiques tels que AIRBUS, DASSAULT Aviation, MEGGITT, NAVAL Group, SAFRAN... mais aussi de grands groupes tels que ARKEMA, L'OREAL, MICHELIN...

PME indépendante depuis 1981 portée par la société holding AF Technologies, AEVA s'appuie sur sa marque commerciale "aece" et sur ses 2 unités opérationnelles installées dans les Pyrénées-Atlantiques.

A travers ce rachat, la stratégie de AEVA vise à renforcer son offre de systèmes intégrés à forte valeur ajoutée, notamment en électronique de puissance afin de pérenniser son partenariat de 35 ans avec SAFRAN, de participer à la consolidation de la filière française électronique ASD et de développer la complémentarité des produits ae& aeva.

Le rachat du fonds de commerce de MEGGITT France par AEVA comprend la reprise de :

- l'ensemble des 65 salariés et intérimaires,
- l'ensemble des lignes de produits et de leurs propriétés industrielles,
- des moyens industriels (hors ERP), dont le bail commercial pour la location du bâtiment à Fléac ainsi que les stocks et en-cours.

Un point pour information a été présenté en commission attractivité, économie et emploi du 15 mai 2019.

Pour mémoire, AEVA occupe depuis ce rachat :

- un bâtiment principal (dit Bâtiment 1), objet d'un 1er bail commercial signé le 10 novembre 2000 avec effet au 1<sup>er</sup> janvier 2000 et ses avenants,
- et son extension (dit Bâtiment 2), objet d'un second bail signé le 21 février 2003 avec effet au 1<sup>er</sup> février 2003 et ses avenants.

Afin d'assurer une continuité de l'activité de l'entreprise sur le site de Fléac et pour des facilités de gestion immobilière, les parties ont émis la volonté de procéder à la résiliation amiable des deux baux commerciaux respectivement des 10 novembre 2000 et 21 février 2003 et de convenir ensemble des modalités d'un seul nouveau bail commercial.

Le présent bail serait consenti pour une durée de neuf années entières et consécutives à compter du 1<sup>er</sup> avril 2019 et expirant le 31 mars 2028. Le montant du loyer mensuel pour les deux bâtiments s'élèverait à 11 726,72 € HT.

Vu l'avis favorable de la réunion de toutes les commissions du 10 décembre 2019,

**Je vous propose :**

**D'APPROUVER** la signature du nouveau bail commercial avec la société AEVA pour la location du bâtiment industriel situé 8 Chemin de l'Etang à Fléac,

**D'INSCRIRE** les recettes générées par les loyers aux articles 752 et 758 au budget annexe Gestion immobilière

**D'AUTORISER** Monsieur le Président ou toute personne dûment habilitée à signer les actes à venir.

**APRES EN AVOIR DELIBERE,  
LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE  
A L'UNANIMITE DES SUFFRAGES EXPRIMES,  
ADOpte LA DELIBERATION PROPOSEE.**

<b>Certifié exécutoire :</b>	
<b><u>Recu à la Préfecture de la Charente le :</u></b>  <b>20 décembre 2019</b>	<b><u>Affiché le :</u></b>  <b>20 décembre 2019</b>



## BAIL COMMERCIAL

### LES SOUSSIGNES :

**La Communauté d'Agglomération du GrandAngoulême** dont le siège est situé au 25 BOULEVARD BESSON BEY 16023 ANGOULEME représentée par son Président, ou son représentant dûment habilité selon une délibération du conseil communautaire du 19 décembre 2019

Ci-après dénommée "le bailleur"

*D'une part,*

### ET :

**La société AEVA**, SAS au capital de 140 000,00 € dont le siège social est au 8 Chemin de l'Étang - Rue du Bois Renaud 16730 FLEAC, 848 421 194 RCS ANGOULEME, représentée par Monsieur HOUEL Christian ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en sa qualité de Président ,

Ci-après dénommée « le preneur »

*D'autre part.*

Le bailleur et le preneur étant ci-après dénommés ensemble « les parties » ou individuellement « la partie ».

### **ONT PREALABLEMENT A LA CONVENTION OBJET DES PRESENTES, EXPOSE CE QUI SUIT :**

Suite à son rachat le 28 mars 2019 par AEVA, la société MEGGITT France a rejoint le groupe français AECE.

Le rachat du fonds de commerce de MEGGITT France par AEVA comprend notamment la reprise des moyens industriels (machines, brevets, salariés...), dont les baux commerciaux pour la location des deux bâtiments situés au 8 Chemin de l'Étang - Rue du Bois Renaud à FLEAC (16730).

Pour mémoire, AEVA occupe depuis ce rachat :

- un bâtiment principal (dit Bâtiment 1), objet d'un 1<sup>er</sup> bail commercial signé le 10 novembre 2000 avec effet au 01/01/2000 et ses avenants,
- et son extension (dit Bâtiment 2), objet d'un second bail signé le 21 février 2003 avec effet au 01/02/2003 et ses avenants.

Afin d'assurer une continuité de l'activité de l'entreprise sur le site de Fléac, les parties ont émis la volonté de procéder à la résiliation amiable des deux baux commerciaux respectivement des 10 novembre 2000 et 21 février 2003 et de convenir ensemble des modalités d'un seul nouveau bail commercial par la conclusion des présentes.

Dans ce contexte, le preneur déclare avoir une parfaite connaissance des caractéristiques générales de l'ensemble immobilier.

**CECI EXPOSE, IL A ETE ARRETE ET CONVENU DE CE QUI SUIT :**

### **Article 1 – Résiliation des baux commerciaux des 10 novembre 2000 et 21 février 2003**

Le bailleur et le preneur conviennent et décident de résilier les baux commerciaux visés dans l'exposé préalable avec effet du 1er avril 2019.

En tant que de besoin, il est rappelé, aux termes de l'article L 143-2 du Code de commerce, que toute résiliation amiable de bail concernant un immeuble dans lequel est exploité un fonds de commerce ne devient définitive qu'un mois après la notification qui en est faite aux créanciers inscrits sur le fonds, au domicile élu.

Il est précisé à ce sujet par le preneur qu'il n'existe actuellement sur le fonds exploité par aucune inscription de privilège ou de nantissement et il est convenu que s'il se révélait, le cas échéant, des inscriptions, les notifications prescrites par l'article L 143-2 seraient opérées à la diligence du Preneur ainsi qu'il s'y oblige.

Cette résiliation a lieu sans versement d'indemnité de part ni d'autre.

Les frais de cette résiliation et de ses suites, y compris le coût de l'état à requérir au greffe du Tribunal de commerce et celui des notifications à faire, s'il y a lieu, seront à la charge du preneur ce qu'il accepte.

### **Article 2 – Objet**

Le bailleur, Grand Angoulême, confère au preneur qui accepte, à titre de bail commercial, les locaux formant un tout indivisible dont la désignation suit à l'article 3, étant précisé que ce bail sera régi par les articles L. 145-1 et suivants du Code de commerce portant statut des baux commerciaux.

### **Article 3 - Désignation**

Pour une facilité de gestion immobilière, les deux parties conviennent de revoir la dénomination des deux bâtiments loués au moyen de la conclusion du présent bail commercial.

Aussi, la dénomination "ensemble immobilier" est choisie en lieu et place de "bâtiment principal (ou dit Bâtiment 1) et son extension (ou dit Bâtiment 2) décrits dans les baux commerciaux des 10 novembre 2000 et 21 février 2003 et de leurs avenants respectifs.

L'adresse est également revue, à savoir 8 Chemin de l'Etang à FLEAC - 16730 (et non plus 8 Chemin de l'Etang - Rue du Bois Renaud à FLEAC - 16730).

En conséquence, le présent bail porte sur l'ensemble immobilier situé au 8 Chemin de l'Etang à FLEAC (16730) et correspond à :

Références cadastrales	Superficie Terrain	Superficie utile
AI 106	2 802 m <sup>2</sup>	Ex Bâtiment 1 : 2 208 m <sup>2</sup>
AI 107	390 m <sup>2</sup>	Ex Bâtiment 2 :
<i>Total</i>	3 192 m <sup>2</sup>	>2 208 m <sup>2</sup>

Ces éléments sont décrits dans l'annexe 1 du présent bail, lequel en fait partie intégrante.

### **RAPPORTS TECHNIQUES – URBANISME – PREVENTION DES RISQUES**

#### **Amiante**

Chacune des parties reconnaît être pleinement informée des dispositions du Code de la santé publique imposant au propriétaire de locaux tels que ceux loués aux présentes dont le permis de construire a été délivré avant le 1er juillet 1997 d'établir un dossier technique amiante contenant un repérage étendu des matériaux et produits contenant de l'amiante.

Le bailleur déclare qu'un tel rapport a été établi ce que reconnaît le preneur pour en avoir reçu une copie dès avant ce jour.

#### **Diagnostic de performance énergétique**

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

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

- Les caractéristiques du logement ainsi que le descriptif des équipements
- Le bon état des systèmes de chauffage fixes et de ventilation
- La valeur isolante du bien immobilier
- La consommation d'énergie et l'émission de gaz à effet de serre.

L'étiquette mentionnée dans le rapport d'expertise n'est autre que le rapport de la quantité d'énergie primaire consommée du bien à vendre ou à louer sur la surface totale du logement. Il existe 7 classes d'énergie (A, B, C, D, E, F, G), de « A » (bien économe) à « G » (bien énergivore).

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

La personne qui établit le diagnostic de performance énergétique le transmet à l'Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie selon un format standardisé par l'intermédiaire de l'application définie à l'article R. 134-5-5 du Code de la construction et de l'habitation, en retour, elle reçoit le numéro d'identifiant du document.

Le preneur dispense le bailleur d'avoir à établir un tel diagnostic déclarant parfaitement connaître les performances énergétiques des biens et droits immobiliers objet des présentes, s'interdisant tout recours contre le bailleur.

### **Annexe environnementale**

L'annexe environnementale, telle que définie par les articles R 137-1 à R 137-3 du Code de la construction et de l'habitation, retranscrit les informations que se doivent mutuellement bailleur et preneur sur les caractéristiques des équipements et systèmes du bâtiment et des locaux loués tels que chauffage, ventilation, éclairage, la consommation réelle d'eau et d'énergie et la quantité annuelle de déchets générés. Elle prévoit le programme d'actions sur lequel chacune des parties s'engage à l'effet d'améliorer la performance énergétique et environnementale du bâtiment et des locaux loués. Les parties, au cours du bail, se communiquent toutes les informations sur les consommations d'énergie, et le preneur doit permettre au bailleur l'accès aux locaux loués pour la réalisation de travaux d'amélioration de la performance énergétique.

Le preneur dispense le bailleur d'avoir à fournir l'annexe environnementale déclarant être en possession de tous les éléments devant y figurer.

### **Dispense d'urbanisme**

Le preneur reconnaît être et avoir été informé de la nécessité d'obtenir des renseignements d'urbanisme.

Il déclare avoir voulu conclure le présent bail sans la production de ces pièces pour être parfaitement informé de la situation de l'immeuble à cet égard, et se reconnaît seul responsable des conséquences entraînées par l'existence de servitudes particulières, renonçant à tous recours contre le bailleur.

### **PLAN DE PREVENTION DES RISQUES**

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

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

### **Etat des risques**

Un rapport du Ministère de la Transition Ecologique et Solidaire avec descriptif des risques sur la commune de Fléac édité en date du 27/11/2019 ainsi que la liste des arrêtés de catastrophes naturelles sont annexée aux présentes.

Reconnaissant connaître la portée, l'étendue et les effets de ces situations et prescriptions, le preneur s'oblige à faire son affaire personnelle de la situation de l'immeuble au regard des plans de prévention des risques naturels, technologiques, miniers et sismiques, de l'exécution des prescriptions de travaux le cas échéant relatées sur les documents annexés.

### **Absence de sinistres avec indemnisation**

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

### **Article 4 – Durée**

Le présent bail est consenti pour une durée de neuf années entières et consécutives à compter rétroactivement du 1er avril 2019 expirant le 31 mars 2028.

Les parties sont averties que le déplaçonnement du loyer s'applique si, à la suite d'une tacite prorogation (absence de renouvellement exprès), le bail est supérieur à douze années (article L 145-34 - 3ème alinéa du Code de commerce).

Toutefois, conformément aux dispositions des articles L 145-4 et L 145-9 du Code de commerce, le preneur a la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale, et ce par exploit d'huissier adressé au Bailleur six mois avant la fin de la période triennale.

En cas de congé tardif ou donné selon des formes irrégulières, le bail se poursuivra pour une nouvelle période de trois ans avec toutes les obligations qui en découleront pour le preneur.

En période de tacite prorogation du bail, le congé du preneur devra être donné au moins six mois à l'avance et pour le dernier jour du trimestre civil.

Il est rappelé par ailleurs que le bailleur tient de l'article L 145-4 du Code de commerce la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale s'il entend invoquer les dispositions des articles L 145-6 du Code de commerce (repris en secteur sauvegardé), L 145-18 (reprise pour construire ou reconstruire) L 145-21 (reprise temporaire pour surélévation de l'immeuble) L 145-24 (reprise d'un terrain loué nu).

Sous réserve de remplir toutes les conditions et de respecter le formalisme imposé par la loi, le preneur bénéficiera du droit au renouvellement du bail à son expiration de telle sorte que le statut des baux commerciaux soit toujours applicable à cette époque.



### **Stipulation particulière**

Sauf ce qui est convenu à l'alinéa ci-dessous, le preneur renonce expressément à la faculté de donner congé au bailleur à l'expiration de la première période triennale.

Toutefois, si avant le 31 mars 2025, le preneur décide de transférer les activités exercées dans les biens loués dans des locaux et biens immobiliers sis sur le territoire de Grand Angoulême, la renonciation ci-dessus ne sera pas applicable, le bailleur acceptant expressément que le preneur pourra alors lui donner congé à tout moment, moyennant le respect d'un préavis de six mois.

### **Article 5 – Destination**

Les locaux faisant l'objet du bail devront être consacrés par le preneur à l'exploitation et l'exercice de son activité de fabrication, étude, conception et maintenance de ventes d'équipements électroniques destinés principalement aux domaines aéronautiques, spatial militaire et à l'industrie, à l'exclusion de toute autre même temporairement.

Toutefois, le preneur pourra adjoindre des activités connexes ou complémentaires dans les conditions prévues par l'article L 145-47 du Code de commerce (déspécialisation restreinte) ou être autorisé à exercer des activités différentes dans les cas prévus par l'article L 145-48 du même Code (déspécialisation plénière).

Il est fait observer que l'activité dont il s'agit ne contrevient ni aux dispositions des articles L 631-7 et suivants du Code de la construction et de l'habitation ni à des dispositions réglementaires contractuelles pouvant exister.

Le « Preneur » ou tout occupant de son chef s'oblige à faire son affaire personnelle de l'obtention de toutes autorisations administratives ou autres actuellement nécessaires ou qui pourraient le devenir relatives aux activités qui seront exercées dans les lieux loués.

### **Article 6 - État des locaux**

Un état des lieux d'entrée contradictoire sera établi entre les parties. Il figure en annexe du présent bail et en fait partie intégrante.

Le preneur prend donc les lieux dans l'état où ils se trouvent au jour de l'entrée en jouissance.

### **Article 7 – Entretien**

Le preneur aura la charge des réparations locatives et d'entretien et devra rendre les lieux en bon état desdites réparations à l'expiration du bail.

Il fera notamment procéder au ramonage annuel des conduits de fumée à son usage.

## **Article 8 - Réparations et travaux dans l'immeuble**

Le preneur souffrira quelque gêne qu'ils lui causent les réparations, reconstructions, surélévations et travaux quelconques qui seront exécutés dans l'immeuble, sans pouvoir demander aucune indemnité ni diminution de loyer, quelles qu'en soient l'importance et la durée et, par dérogation à l'article 1724 du Code civil, alors même que cette dernière excéderait quarante jours.

Le preneur devra déposer à ses frais et sans délai tous coffrages et décorations ainsi que toutes installations qu'il aurait faites et dont l'enlèvement serait utile pour la recherche et la réparation des fuites de toute nature, de fissures dans les conduits de fumée ou de ventilation, notamment après incendie ou infiltrations et en général pour l'exécution de tous travaux.

Le preneur devra déposer à ses frais et sans délai lors de l'exécution du ravalement, toutes enseignes et d'une manière générale tous agencements dont l'enlèvement serait utile pour l'exécution des travaux.

Le bailleur aura à sa charge les réparations des gros murs et voûtes, le rétablissement des poutres et des couvertures entières ainsi que celui des murs de soutènement et de clôture. Toutes les autres réparations, grosses ou menues, seront à la seule charge du preneur, notamment les réfections et remplacements des glaces, vitres, volets ou rideaux de fermeture.

Le preneur devra aviser immédiatement le bailleur de toute réparation à la charge de ce dernier dont il serait à même de constater la nécessité sous peine d'être tenu responsable de toute aggravation résultant de son silence ou de son retard.

Il est précisé qu'aux termes des dispositions des 1° et 2° de l'article R 145-35 du Code de commerce que ne peuvent être imputés au locataire :

- Les dépenses relatives aux grosses réparations mentionnées à l'article 606 du code civil ainsi que, le cas échéant, les honoraires liés à la réalisation de ces travaux ;
- Les dépenses relatives aux travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté ou de mettre en conformité avec la réglementation le bien loué ou l'immeuble dans lequel il se trouve, dès lors qu'ils relèvent des grosses réparations mentionnées au 1°.

Ne sont pas comprises dans les dépenses mentionnées ci-dessus celles se rapportant à des travaux d'embellissement dont le montant excède le coût du remplacement à l'identique.

## **Article 9 - Transformations et améliorations par le preneur**

Sauf dans le cas où elles sont rendues obligatoires et/ou prescrites par une autorité administrative pour l'exercice de ses activités et sauf le cas de « mises aux normes » ci-après prévu, le preneur ne pourra opérer aucune démolition, construction, ni aucun changement de distribution, cloisonnement, percement d'ouverture, si ce n'est avec le consentement préalable et écrit du bailleur.

Ces travaux devront être exécutés sous la surveillance de l'architecte du bailleur dont les honoraires seront à la charge du preneur.

Tous embellissements, améliorations et installations faits par le preneur dans les lieux loués resteront, à la fin du présent bail, la propriété du bailleur sans indemnité de sa part, ce dernier se réservant le droit de demander le rétablissement des lieux dans leur état primitif aux frais du preneur.

### **Mises aux normes**

Par dérogation à l'article 1719 alinéa premier du Code civil, le preneur aura la charge exclusive des travaux prescrits par l'autorité administrative, que ces travaux concernent la conformité générale de l'immeuble loué ou les normes de sécurité, d'accueil du public, d'accès des handicapés, d'hygiène, de salubrité spécifiques à son activité.

Ces mises aux normes ne pourront être faites que sous la surveillance et le contrôle de l'architecte du bailleur dont les honoraires seront à la charge du "Preneur".

Le preneur devra exécuter ces travaux dès l'entrée en vigueur d'une nouvelle réglementation, sans attendre un contrôle ou injonction, de sorte que le local loué soit toujours conforme aux normes administratives.

Toutefois, en application des dispositions du second alinéa de l'article R 145-35 du Code de commerce, ne pourront être imputées au locataire les dépenses relatives aux travaux ayant pour objet de mettre en conformité avec la réglementation le local loué ou l'immeuble dans lequel il se trouve, dès lors qu'ils relèvent des grosses réparations sur les gros murs, voûtes, les poutres et les couvertures entières.

Tous embellissements, améliorations et installations faits par le preneur dans les lieux loués resteront, à la fin du présent bail, la propriété du bailleur sans indemnité de sa part, ce dernier se réservant le droit de demander le rétablissement des lieux dans leur état primitif aux frais du preneur.

### **Article 10 - Garnissement et obligation d'exploiter**

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

### **Article 11 – Responsabilité**

Le preneur est seul responsable de son fait, de celui de son personnel ou de ses visiteurs, et des biens dont il a la garde de tout dommage corporel, matériel et immatériel qui en sont la conséquence, ainsi que de toute dégradation survenant, par ou à l'occasion des travaux d'aménagement réalisés par ses soins, par et ou à l'occasion de l'occupation et ou de l'exploitation des locaux occupés.

Le bailleur est dégagé de toute responsabilité en cas de disparition ou détérioration de matériel ou marchandises dans les locaux mis à la disposition de l'occupant, ainsi qu'en cas d'accidents survenus aux usagers des dits locaux ou aux personnels employés par le preneur.

Le preneur s'oblige à relever le bailleur de toute condamnation qui pourrait être prononcée contre ce dernier, au titre de la responsabilité qui lui incombe.

### **Article 12- Assurances**

Le preneur devra faire assurer contre l'incendie, les explosions, le vol, la foudre, le bris de glace et les dégâts des eaux, à une compagnie notoirement solvable, ses mobiliers, matériel, marchandises et glaces, le déplacement et le remplacement desdits, ainsi que les risques locatifs et le recours des voisins et des tiers. Il devra payer les primes ou cotisations et justifier du tout à première demande, supporter ou rembourser toutes surprimes qui seraient réclamées de son fait au bailleur ou aux autres locataires ou copropriétaires.

De convention expresse, toutes indemnités dues au preneur par toute compagnie d'assurance, en cas de sinistre pour quelque cause que ce soit, seront affectées au privilège du bailleur, les présentes valant en tant que de besoin, transport à concurrence des sommes qui pourront être dues.

### **Article 13 - Impôts et taxes**

Indépendamment des remboursements qu'il aura à effectuer au bailleur, le preneur devra payer tous impôts, contributions, ou taxes diverses (incluant la taxe foncière, taxe Ordures Ménagères, etc.) lui incombant et dont le bailleur pourrait être responsable à un titre quelconque et il devra en justifier à toute réquisition du bailleur, notamment à l'expiration du bail, avant tout déménagement.

### **Article 14 - Respect des prescriptions administratives et autres**

Le preneur devra se conformer aux prescriptions, règlements et ordonnances en vigueur notamment en ce qui concerne la voirie, la salubrité, la police, la sécurité, l'inspection du travail et, de manière générale, à toutes les prescriptions relatives à son activité, de façon que le bailleur ne puisse être ni inquiété ni recherché.

S'il existe ou s'il vient à exister un règlement de jouissance ou un règlement de copropriété pour l'immeuble, le preneur devra s'y conformer, comme il devra se conformer à toute décision régulièrement prise par l'assemblée des copropriétaires.

### **Article 15 - Réclamations des tiers ou contre des tiers**

Le preneur devra faire son affaire personnelle à ses risques, périls et frais sans que le bailleur puisse être inquiété ou recherché de toutes réclamations faites par les autres occupants de l'immeuble, les voisins ou les tiers, notamment pour bruits, odeurs, chaleurs ou trépidations, causés par lui ou par des appareils lui appartenant.

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

Le preneur fera son affaire personnelle de tous dégâts causés aux lieux loués et de tous troubles de jouissance causés par les autres occupants de l'immeuble, les voisins ou les tiers et

se pourvoira directement contre les auteurs de ces troubles sans que le bailleur puisse être recherché.

### **Article 16 - Visite des lieux**

Le preneur devra laisser le bailleur, ses représentants et tous entrepreneurs et ouvriers, pénétrer dans les lieux loués pour visiter, réparer et entretenir l'immeuble.

Dans les six mois qui précéderont l'expiration du bail, le preneur devra laisser visiter les lieux loués, tous les jours non fériés de 9 heures à 11 heures et de 14 heures jusqu'à 17 heures par toute personne munie de l'autorisation du bailleur ; il devra pendant le même temps laisser le bailleur apposer un écriteau ou une enseigne pour indiquer que les locaux sont à louer.

Le même droit de visite et d'affichage existera en tout temps en cas de mise en vente des locaux loués.

### **Article 17 - Interdictions diverses**

Il est interdit au preneur :

- d'embarrasser ou d'occuper, même temporairement, les parties d'immeuble non comprises dans la présente location ;
- d'exposer aucun objet aux fenêtres, portes, murs extérieurs ou dans les parties communes, y compris les stores, plaques et enseignes et d'une manière générale tout ce qui intéresse tant la sécurité des occupants ou des tiers que l'aspect extérieur ou intérieur de l'immeuble.

Sauf ce qui est spécifiquement prévu aux présentes, toute modification significative de l'ensemble immobilier devra faire l'objet d'une demande écrite préalable du preneur auprès du bailleur et ne saurait être réalisée sans son accord écrit.

### **Article 18 – Gardiennage**

Le preneur fera son affaire personnelle du gardiennage et de la surveillance des locaux, le bailleur ne pouvant en aucun cas et à aucun titre être responsable des vols ou détournements dont le preneur pourrait être victime dans les locaux loués.

### **Article 19 - Destruction des lieux loués**

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

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

## **Article 20 - Interruption dans les services collectifs**

Le bailleur ne pourra être rendu responsable des irrégularités ou interruptions dans le service des eaux, du gaz, de l'électricité ou dans tout autre service collectif analogue extérieur à l'immeuble, le bailleur n'étant pas tenu, au surplus, de prévenir le preneur des interruptions à venir.

## **Article 21 - Restitution des locaux**

A l'occasion de l'expiration du bail, le preneur devra prévenir le bailleur de la date de son déménagement un mois à l'avance afin de permettre au bailleur de faire à l'Administration fiscale les déclarations voulues.

Il devra rendre les clés le jour de son déménagement même si ce dernier a lieu avant l'expiration du terme en cours.

## **Article 22 – Tolérances**

Une tolérance relative à l'application des clauses et conditions du présent bail ne pourra jamais, quelle qu'elle ait pu en être la durée ou la fréquence, être considérée comme une modification ou suppression de ces clauses et conditions.

## **Article 23 - Cession, sous-location**

Il est interdit au preneur :

- de concéder la jouissance des lieux loués à qui que ce soit, sous quelque forme que ce soit, même temporairement et à titre gratuit et précaire, notamment par sous-location, domiciliation, prêt ou location-gérance de son fonds de commerce ;
- de céder son droit au présent bail, si ce n'est en totalité à son successeur dans son fonds de commerce, et dans ce cas, à condition d'appeler le bailleur à ladite cession et non à une simple réitération de la cession du bail et de lui remettre une expédition ou un exemplaire de l'acte de cession pour lui servir de titre à l'égard du cessionnaire.

Le preneur demeurera garant solidaire de son cessionnaire pour le paiement du loyer et l'exécution de toutes les conditions du bail, et cette obligation de garantie s'étendra à tous les cessionnaires, et ce pendant trois années à compter de la cession. Cependant, en vertu des dispositions de l'article L622-15 du Code de commerce, en cas de cession du bail par le liquidateur ou l'administrateur cette clause est réputée non écrite.

Il est ici rappelé que l'article L145-16-1 du Code de commerce dispose que si la cession du bail commercial est accompagnée d'une clause de garantie du cédant au bénéfice du bailleur, ce dernier doit informer le cédant de tout défaut de paiement du locataire dans le délai d'un mois à compter de la date à laquelle la somme aurait dû être acquittée par celui-ci.

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

## Article 24 – Loyer

Pour rappel, l'ensemble immobilier loué précédemment à MEGGITT était composé d'un bâtiment principal et de son extension via les dispositions respectives des baux commerciaux du 10 novembre 2000 et du 21 février 2003 suivant les conditions de loyer ci-dessous décrites, à savoir :

<i>Ensemble immobilier</i>	<i>Bail commercial du</i>	<i>Montant du loyer</i>	<i>Conditions de révision du loyer</i>
Bâtiment principal (ou bâtiment 1)	10/11/2000	. Loyer mensuel . de 6 383,92 € HT au 01/01/2018	Tous les 3 ans au 01/01, dont la dernière date du 01/01/2018
Extension (ou Bâtiment 2)	21/02/2003	. Loyer trimestriel . de 16 028,39 € HT au 01/02/2019	Annuelle, au 01/02/2019

Par application du préambule, le présent bail reprend les montants de loyer exposés ci-dessus.

Aussi, la location du dit ensemble immobilier est désormais consentie et acceptée moyennant un loyer mensuel de 11 726,72 € (onze mille sept cent vingt-six euros et soixante-douze centimes d'euros) hors taxes, charges et droits que le preneur s'oblige à payer au bailleur suivant un paiement à échoir. A ces montants, il conviendra d'appliquer la TVA au taux en vigueur.

Tous les paiements seront effectués auprès de la Trésorerie Angoulême Municipale et Amendes (TAMA), sise 4, rue Raymond Poincaré 81042 Cite Administrative Bâtiment A 16 000 ANGOULEME.

Toute somme due à titre de loyer, charges ou accessoires et non payée à son échéance exacte sera de plein droit et à dater de ladite échéance productive au profit du bailleur d'un intérêt conventionnellement fixé à 10 % par mois de retard jusqu'à complet paiement.

La facture sera à envoyer à l'adresse du siège social.

## Article 25 - Révision de loyer

Le loyer sera actualisé proportionnellement à la variation de l'indice des loyers commerciaux (ILC) établi chaque trimestre par l'INSEE. Sera retenu comme indice de référence l'indice publié au Journal Officiel (JO) à la date de prise d'effet du bail et l'indice à comparer sera celui publié au JO lors de la prise d'effet de l'actualisation annuelle.

Si au cours du bail ou de l'occupation des lieux, la publication de cet indice devait cesser, il serait fait application de l'indice le plus voisin parmi ceux existants alors.

## **Article 26 - Dépôt de garantie**

Le preneur s'engage à verser au bailleur un dépôt de garantie correspondant à TROIS mois de loyer hors taxes, en garantie de paiement du loyer, de la bonne exécution des clauses et conditions du présent bail, des réparations locatives et des sommes dues par le preneur dont le bailleur pourrait être rendu responsable.

Dans le cadre du rachat de la société, AEVA avait procédé au remboursement à MEGGITT du dépôt de cautionnement pour 10 831 €, somme qui vient donc en déduction de ce dépôt de garantie.

La somme de 24 349,16 € (vingt-quatre mille trois cent quarante-neuf euros et seize centimes d'euros) HT sera donc à verser au bailleur.

La différence en plus ou en moins sera payée ou restituée après vérification desdites réparations, déménagement, remise des clés et production par le preneur de l'acquit de ses contributions et taxes ou droits quelconques.

Ce dépôt de garantie ne sera pas productif d'intérêt au profit du preneur.

Cette précision est indispensable pour démontrer qu'il ne s'agit pas d'une aide déguisée accordée par Grand Angoulême, une collective publique, envers une entreprise.

## **Article 27 - Expiration ou renouvellement de bail**

L'expiration et le renouvellement du présent bail sont soumis aux conditions et modalités fixées par la loi et dans les termes fixés à l'article 4 de la présente convention.

## **Article 28 - Clause résolutoire**

A défaut de paiement à son échéance exacte d'un seul terme de loyer ou de remboursements de frais, charges ou prestations qui en constituent l'accessoire ou d'exécution de l'une ou l'autre des conditions du présent bail, et un mois après un commandement de payer – le délai d'un mois pouvant être mis à profit par le locataire pour demander au juge l'octroi de délais et la suspension des effets de la clause – ou d'exécuter resté sans effet, et contenant déclaration par le bailleur de son intention d'user du bénéfice de la présente clause, le présent bail sera résilié de plein droit si bon semble au bailleur, sans qu'il soit besoin de former une demande en justice.

Dans le cas où le preneur se refuserait à évacuer les lieux, son expulsion pourrait avoir lieu sans délai sur une simple ordonnance de référé rendue par Monsieur le Président du Tribunal compétent dont dépendent les biens loués et exécutoire par provision, nonobstant appel.

## **Article 29 - Droit de bail et taxe additionnelle**

Le droit de bail et, si l'immeuble y est assujéti, la taxe additionnelle au droit de bail seront réglés annuellement par le bailleur sur sa déclaration et lui seront payés par le preneur en même temps que les loyers et charges.



Si le présent bail est soumis à la TVA, celle-ci sera payée au bailleur en sus des loyers et charges au fur et à mesure de leur exigibilité.

### **Article 30 – Frais**

Tous les frais, droits et honoraires de rédaction des présentes et ceux qui en seront la suite et la conséquence, seront supportés et acquittés par le preneur qui s'y oblige.

### **Article 31 - Élection de domicile**

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, y compris la signification de tous actes, l'élection de domicile est :

- les lieux loués pour le preneur
- son siège social pour le bailleur.

Fait en 3 exemplaires  
A Angoulême, le

**Pour la Société AEVA**

Monsieur Christian HOUEL, Président

**Pour GrandAngoulême**  
Le Président,

Monsieur Jean-François DAURE

### Documents à remettre le jour de la signature :

- RIB,
- Chèque de caution
- Attestation d'assurance

## **ANNEXES AU BAIL**

Annexe 1 : Plan cadastral de l'ensemble immobilier

Annexe 2 : Plan des locaux

Annexe 3 : Etat des lieux d'entrée

Annexe 4 : Rapport Descriptif des risques sur la commune de Fléac du 27/11/2019

Annexe 5 : Liste des arrêtés de catastrophes naturelles

Annexe 6 : Délibération du conseil communautaire du 19 décembre 2019

Ensemble immobilier – 8, Chemin de l'Etang 16730 FLEAC (parcelles cadastrées AI 106 et AI 107)



Ensemble immobilier – 8, Chemin de l'Etang 16730 FLEAC (parcelles cadastrées AI 106 et AI 107)

