

DÉPARTEMENT  
DE LA LOIRE

DECISION DU PRESIDENT  
DE ROANNAIS AGGLOMERATION

ROANNAIS  
AGGLOMERATION

63, rue Jean Jaurès  
42311 ROANNE

N° DP 2024-008

Numérique

Numériparc  
27 rue Lucien Langénieux  
Commune de Roanne

Bail dérogatoire au bail commercial  
du 20 janvier 2024 au  
19 janvier 2025 inclus  
avec la société SAS PHIBEE TELECOM

Certifié exécutoire	
Reçu en préfecture	25/01/2024
Publié	

**Le Président de Roannais Agglomération,**

Vu l'arrêté préfectoral du 5 avril 2022 portant statuts de Roannais Agglomération, et notamment la compétence obligatoire « Développement économique » et la compétence facultative « Numérique » ;

Vu la délibération du Conseil communautaire du 10 juillet 2020 modifiée, accordant au Président délégation de pouvoirs pour décider, en qualité de bailleur, ou accepter, en qualité de preneur, de conclure, de réviser, de renouveler toute promesse de bail, tout bail, toute convention d'occupation, de mise à disposition du domaine public ou du domaine privé, de répartition de charges et les avenants correspondants pour une durée inférieure ou égale à 3 ans, et quelle que soit la durée pour les baux du Numériparc ;

Vu la délibération du Conseil communautaire du 14 décembre 2023 relative au catalogue des tarifs 2024 ;

Vu l'arrêté du Président du 30 juillet 2020, donnant à Eric PEYRON, subdélégation pour exercer la délégation de pouvoir précitée ;

Considérant que Roannais Agglomération est propriétaire du Numériparc situé 27 rue Lucien Langénieux à Roanne, dont certains espaces de ce bâtiment sont loués à des entreprises ;

Considérant que la société SAS PHIBEE TELECOM, ayant son siège social 11 Bis, Place de la Défense Tour Trinity 92400 Courbevoie, ayant un Etablissement secondaire sis 1415 C, Route de Comerigol 42320 LA GRAND CROIX, a sollicité Roannais Agglomération, afin de bénéficier de l'occupation d'une salle au sein du Numériparc pour ses activités de réplication de leur data (sauvegarde informatique de deuxième niveau), cette destination impliquant que le serveur sauvegardé ne soit pas situé au Numériparc ;

Considérant qu'un bail dérogatoire au statut des baux commerciaux est nécessaire pour formaliser les conditions d'occupation de cette salle par la société SAS PHIBEE TELECOM ;

**DECIDE**

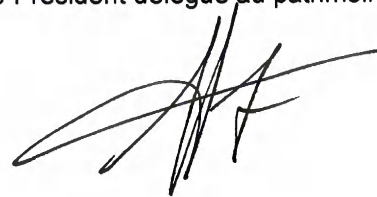
- D'approuver le bail dérogatoire au statut des baux commerciaux avec la société SAS PHIBEE TELECOM, ayant son siège social 11 Bis, Place de la Défense Tour Trinity 92400 Courbevoie, ayant un Etablissement secondaire sis 1415 C, Route de Comerigol 42320 LA GRAND CROIX ;
- De préciser que ce bail dérogatoire au statut des baux commerciaux concerne l'occupation de la salle n°7-B d'une surface de 26 m<sup>2</sup>, située dans l'enceinte du Numériparc, 27 rue Langénieux à Roanne ;

- De dire que l'occupation de la salle est consentie exclusivement pour les activités de réplique des données (sauvegarde informatique de deuxième niveau), cette destination impliquant que le serveur sauvegardé ne soit pas situé au Numériparc ;
- De préciser que ce bail dérogatoire d'une durée de 12 mois prend effet le 20 janvier 2024 et se termine le 19 janvier 2025 inclus ;
- D'indiquer que le loyer de cette salle est fixé conformément à la grille tarifaire en vigueur.

*Par délégation du Conseil communautaire  
Pour le Président et par subdélégation,*

**Eric PEYRON**

Vice-Président délégué au patrimoine et à la voirie



**BAIL DEROGATOIRE CONCLU EN APPLICATION DES DISPOSITIONS DE  
L'ARTICLE L 145-5 DU CODE DE COMMERCE**

**ENTRE LES SOUSSIGNEES :**

**ROANNAIS AGGLOMERATION**, Etablissement Public de Coopération Intercommunale identifié au SIREN sous le N°200 035 731, ayant son siège administratif 63, Rue Jean Jaurès CS 70005 42311 ROANNE CEDEX, représentée par son Président en exercice, Monsieur Yves NICOLIN, domicilié en cette qualité audit siège, dûment habilité à cet effet suivant délibération du Conseil Communautaire en date du 10 juillet 2020 modifiée et agissant en vertu de la « Décision du Président » N° DP 2024-

***Ci-après dénommée le BAILLEUR***

***D'UNE PART,***

**ET :**

**LA SAS PHIBEE TELECOM**, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NANTERRE sous le N°537 507 022, ayant son siège social 11 Bis, Place de la Défense Tour Trinity 92400 Courbevoie, ayant un Etablissement secondaire sis 1415 C, Route de Comerigol 42320 LA GRAND CROIX, immatriculé au Registre du Commerce et des Sociétés de SAINT-ETIENNE sous le N°537 507 022, prise en la personne de Monsieur Jérôme SCHEVINGT, Directeur Général, domicilié en cette qualité audit siège social et dûment habilité à cet effet

***Ci-après dénommée le PRENEUR***

***D'AUTRE PART,***

**IL EST PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIT :**

ROANNAIS AGGLOMERATION est propriétaire sur la Commune de ROANNE d'un tènement immobilier comprenant 4 bâtiments (site du NUMERIPARC), destiné à favoriser la création et le développement d'entreprises du secteur numérique et disposant à cet effet d'équipements technologiques et informatiques.

La SAS PHIBEE TELECOM, dont l'objet social est l'exploitation et l'entretien d'accès à des installations de transmission de la voix, de sons, d'images en utilisant une infrastructure de télécommunication, s'est déclarée intéressée par l'occupation d'un local au sein du NUMERIPARC, aux fins d'exercer une activité de sauvegarde informatique de deuxième niveau.

### **CECI ETANT EXPOSE, IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :**

#### **ARTICLE 1 : OBJET**

Par les présentes, le BAILLEUR donne à bail, conformément aux dispositions de l'**article L 145-5 du Code de Commerce**, au PRENEUR qui accepte, le bien immobilier désigné ci-après.

Il est expressément convenu entre les parties que le présent bail est **un bail dérogatoire, excluant l'application du statut des baux commerciaux** tel que prévu par les articles L 145-1 et suivants du Code de Commerce, le PRENEUR reconnaissant expressément que le présent bail dérogatoire ne lui confère aucun des droits découlant dudit statut des baux commerciaux, et notamment que le présent bail dérogatoire ne lui confère aucun droit à renouvellement ou maintien dans les lieux à l'expiration des présentes.

Le présent bail est consenti sous les charges et conditions ordinaires et de droit en pareille matière, et sous celles des présentes que le PRENEUR s'engage à respecter ou à subir, sans pouvoir réclamer ni résiliation, ni diminution de loyer, ni dommages-intérêts, et à peine de tous dépens, dommages-intérêts, et même résiliation de plein droit du contrat.

#### **ARTICLE 2 : DESIGNATION**

Le présent bail porte sur les locaux ci-après désignés, tels que lesdits locaux existent et se comportent, sans aucune exception ni réserve, avec leurs annexes et servitudes apparentes ou occultes, le PRENEUR déclarant bien les connaître et ne pas en vouloir une plus ample désignation.

Ces biens, d'une superficie de 26 m<sup>2</sup>, sont situés au-rez-de-chaussée du bâtiment B d'un immeuble comprenant quatre bâtiments (Bâtiment A, extension Bâtiment A, Bâtiment B, extension bâtiment B), dénommé NUMERIPARC, sis 27, Rue Lucien Lagénieux 42300 ROANNE, et cadastrés Section BO 132.

Ils constituent la salle dénommée 7-B et qui est un local loué nu, sans équipements particuliers.

Il est expressément stipulé que ces biens forment un tout indivisible matériellement et juridiquement.

Le PRENEUR renonce expressément à tout recours ou toute réclamation pour toute erreur ou omission relative à la désignation.

### **ARTICLE 3 : ETAT DES LIEUX – DEPOT DE GARANTIE – DECLARATIONS DU BAILLEUR**

#### **3-1 : Etat des lieux**

Un état des lieux sera établi contradictoirement et amiablement par le BAILLEUR et le PRENEUR ou par un tiers mandaté par eux, avant l'entrée du PRENEUR dans les lieux loués.

Si l'état des lieux ne peut être établi dans les conditions susvisées, il sera établi par un Commissaire de Justice, à l'initiative de la partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre le BAILLEUR et le PRENEUR.

A défaut d'état des lieux du fait du PRENEUR, celui-ci prendra le bien dans l'état où il se trouvera à l'entrée. Dans ce cas, il sera réputé avoir reçu les locaux en bon état.

A l'expiration pour quelque raison que ce soit du présent bail, un état des lieux contradictoire sera établi amiablement entre les parties un mois avant le jour de l'expiration du bail ou celui du départ effectif du PRENEUR s'il a lieu à une autre date. Si des travaux ou réparations s'avèrent nécessaires, un nouvel état des lieux sera établi contradictoirement et amiablement entre les parties après la réalisation des travaux par le PRENEUR, et en tout état de cause au plus tard le jour de l'expiration du bail ou celui du départ effectif du PRENEUR s'il a lieu à une autre date. Si les états des lieux ne peuvent être établis dans les conditions susvisées, ils seront établis par un Commissaire de Justice, à l'initiative de la partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre le BAILLEUR et le PRENEUR.

### **3-2 : Dépôt de garantie**

Afin de garantir la bonne exécution du présent bail, il est sollicité du PRENEUR le versement entre les mains du BAILLEUR, de la somme de CINQ CENT SOIXANTE-SEIZE EUROS TRENTE TROIS CENTIMES (576,33 €) représentant DEUX MOIS DE LOYER HT. Cette somme lui sera restituée à son départ des locaux présentement loués (sauf en cas de résiliation du bail aux torts du PRENEUR pour inexécution de ses obligations contractuelles), sous déduction de toutes sommes qui seraient dues au BAILLEUR au titre du présent bail, sans préjudice de tous dommages intérêts et de toutes autres sommes dont le PRENEUR serait redevable envers le BAILLEUR.

Cette somme est payable auprès de la Trésorerie de ROANNE MUNICIPALE, dans un délai de 10 jours à compter de la réception de l'avis des sommes à payer.

#### Etant ici précisé :

Le preneur ayant déjà versé un dépôt de garantie d'un montant de 559 € HT au titre du précédent contrat il ne sera pas opéré de compensation sur le montant du nouveau dépôt de garantie.

### **3-3 : Déclarations du BAILLEUR**

#### 1) Origine de propriété

Le BAILLEUR déclare être le seul et unique propriétaire des biens ci-dessus visés.

Il déclare en outre que son droit de propriété sur les biens en cause n'est pas susceptible d'être remis en cause par l'effet d'une condition résolutoire liée ou non à l'exercice d'un privilège.

#### 2) Servitudes

Le BAILLEUR déclare que le local loué supporte une servitude de passage de câbles en faux-plafond pour desservir le local voisin, identifié comme la salle 7-A.

#### 3) Diagnostics immobiliers

#### **Amiante**

Deux parties sur quatre du NUMERIPARC, extension Bâtiment B et extension Bâtiment A, ne sont pas concernées car construites après le 1<sup>er</sup> juillet 1997.

Bâtiment B: Le BAILLEUR déclare et garantit que cette partie du NUMERIPARC ne contient pas d'amiante et est conforme, plus généralement,

à l'ensemble des prescriptions légales, réglementaires, administratives ou autres concernant la sécurité et la santé des personnes.

Bâtiment A (hors extension) : Dans son diagnostic du 25/04/2013 N°CTC/13/1256, l'organisme SOCOTEC relève la présence d'amiante dans la partie reprographie (*panneau intérieur d'allège*) et dans le patio (*plaques ondulées et panneaux en façade*). Une évaluation périodique est préconisée. Par ailleurs, le BAILLEUR s'engage à faire effectuer dans les locaux loués, à ses propres frais, tous travaux rendus nécessaires par toutes nouvelles prescriptions légales, réglementaires, administratives ou autres, concernant la sécurité et la santé des personnes.

### **Information sur les risques naturels et technologiques majeurs**

L'immeuble est situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, ou dans une zone de sismicité. Un état des risques et pollutions établi conformément à l'article L 125-5 du Code de l'Environnement ainsi qu'aux articles R. 125-23 et suivants du Code de l'Environnement est joint en annexe aux présentes.

#### Déclaration de sinistre

Le BAILLEUR déclare qu'à sa connaissance, l'immeuble objet du présent acte, n'a subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles (article L 125-2 du Code des Assurances) ou technologiques (article L 128-2 du Code des Assurances).

Le PRENEUR déclare avoir été parfaitement informé de cette situation et s'oblige à en faire son affaire personnelle sans recours contre le BAILLEUR.

### **Diagnostic de performance énergétique**

Un diagnostic de performance énergétique est remis au PRENEUR conformément à la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010, au plus tard le jour de la signature du présent bail.

### **Radon**

Le radon est un gaz radioactif d'origine naturelle qui représente le tiers de l'exposition moyenne de la population française aux rayonnements ionisants. Il est issu de la désintégration de l'uranium et du radium présents dans la croûte terrestre.

Il est présent partout en surface de la planète et provient surtout des sous-sols granitiques et volcaniques ainsi que de certains matériaux de construction.

Le radon peut s'accumuler dans les espaces clos, notamment dans les maisons. Les moyens pour diminuer les concentrations en radons dans les maisons sont simples :

- aérer et ventiler les bâtiments, les sous-sols et les vides sanitaires ;
- améliorer l'étanchéité des murs et planchers.

L'activité volumique du radon (ou concentration de radon) à l'intérieur des habitations s'exprime en becquerel par mètre cube (Bq/m<sup>3</sup>).

L'article L 1333-22 du Code de la Santé Publique dispose que les propriétaires ou exploitants d'immeubles bâtis situés dans les zones à potentiel radon où l'exposition au radon est susceptible de porter atteinte à la santé sont tenus de mettre en œuvre les mesures nécessaires pour réduire cette exposition et préserver la santé des personnes.

Aux termes des dispositions de l'article R 1333-29 de ce Code, le territoire national est divisé en trois zones à potentiel radon définies en fonction des flux d'exhalation du radon des sols :

- Zone 1 : zones à potentiel radon faible
- Zone 2 : zones à potentiel radon faible mais sur lesquels des facteurs géologiques particuliers peuvent faciliter le transfert du radon vers les bâtiments
- Zone 3 : Zones à potentiel radon significatif

L'article R 125-23 5° du Code de l'Environnement dispose que l'obligation d'information s'impose dans les zones à potentiel radon de niveau 3.

La liste des communes réparties entre ces trois zones est fixée par un arrêté du 27 juin 2018.

La Commune de ROANNE se trouvant en zone 2, l'obligation d'information n'est pas nécessaire.

Le BAILLEUR déclare au PRENEUR que l'immeuble loué n'est pas concerné par la réglementation sur le risque de saturnisme, s'agissant d'un bâtiment construit après 1949 et non à usage d'habitation.

Le BAILLEUR déclare au PRENEUR que l'immeuble loué n'est pas concerné par la réglementation sur les termites, s'agissant d'un bâtiment non situé dans un périmètre délimité par arrêté préfectoral.

#### **ARTICLE 4 : DESTINATION DES LOCAUX – EXPLOITATION**

Le PRENEUR s'engage à utiliser les lieux loués pour des activités de réplication de leur data (sauvegarde informatique de deuxième niveau). Cette destination implique que le serveur sauvegardé ne soit pas situé au NUMERIPARC.

Le PRENEUR ne pourra exercer dans les lieux loués aucune autre activité sans l'accord exprès et préalable du BAILLEUR.

Il devra en outre se conformer aux prescriptions administratives et autres concernant ce genre d'activité. Le PRENEUR fera son affaire personnelle, sans que le BAILLEUR puisse être ni inquiété ni recherché à ce sujet, de l'obtention de toutes les autorisations découlant de dispositions législatives, réglementaires, administratives ou autres, nécessaires à l'exercice de son activité ou concernant son installation ou son occupation des lieux loués



Le PRENEUR reconnaît que les lieux loués sont conformes à l'activité autorisée.

Il veillera tout particulièrement à ne causer aucun trouble de voisinage de son fait ou du fait de sa clientèle, à n'occasionner aucune nuisance aux voisins, en particulier en ce qui concerne les nuisances sonores ou olfactives.

Il est fait obligation au PRENEUR d'exploiter personnellement les lieux loués. Il devra les tenir en état d'exploitation permanente et effective.

## **ARTICLE 5 : DUREE DU BAIL**

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de **DOUZE MOIS** entiers et consécutifs, prenant effet le **20 janvier 2024** pour se terminer le **19 janvier 2025 inclus**.

Sauf résiliation de plein droit du bail à l'initiative du BAILLEUR en application de la clause résolutoire et/ou résiliation judiciaire, et sauf résiliation amiable par accord des parties, le présent bail dérogatoire ne pourra pas faire l'objet d'une résiliation anticipée avant l'arrivée de son terme.

Il est expressément convenu entre les parties que le présent bail dérogatoire prendra fin **par la seule survenance du terme**, sans qu'aucun congé ou notification de la part du BAILLEUR ne soit nécessaire.

Ce bail pourra toutefois être renouvelé expressément, d'un commun accord entre les parties une ou plusieurs fois dans la limite maximale de 36 (TRENTE-SIX) mois à compter de sa date d'effet initiale (par la conclusion d'un ou de plusieurs baux dérogatoires), sous réserve que les travaux tels que mentionnés à l'article 8-5-1 ci-après aient été préalablement réalisés.

En conséquence, le PRENEUR s'oblige à libérer les lieux à l'expiration du bail (ou de ses renouvellements) et à les restituer libres de tous occupants, matériels et mobiliers au plus tard à cette date. A défaut, son expulsion pourra être poursuivie sur simple ordonnance de référé rendue par Monsieur le Président du Tribunal Judiciaire compétent, exécutoire par provision nonobstant opposition ou appel.

Le PRENEUR qui se maintiendrait indûment dans les lieux loués au-delà du terme du présent contrat, ou au-delà de la date de résiliation du contrat, sera redevable de plein droit d'une indemnité mensuelle d'occupation égale au double du loyer, et ce sans préjudice de tous autres dommages intérêts.

## **ARTICLE 6 : LOYER**

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel en principal de 133,00 € /m<sup>2</sup> HT, soit un loyer annuel de TROIS MILLE QUATRE CENT CINQUANTE-HUIT EUROS (3 458,00 €) HT, soit un loyer mensuel de DEUX CENT QUATRE-VINGT-HUIT EUROS DIX-SEPT CENTIMES HT (288.17 € HT).

Il sera payable mensuellement d'avance, auprès de la Trésorerie de ROANNE MUNICIPALE, dans un délai de 10 jours à compter de la réception de l'avis des sommes à payer. Toute échéance de loyers ou de charges non payés un mois après une mise en demeure portera de plein droit intérêts au taux légal majoré de 3 points, sans que cette clause nuise à l'exigibilité du loyer.

Le BAILLEUR a opté pour l'assujettissement à la TVA. Le PRENEUR s'engage en conséquence à acquitter entre les mains du BAILLEUR, en sus du loyer, le montant de la TVA ou de toute autre taxe de substitution qui pourrait être créée, aux taux légalement en vigueur au jour de chaque règlement.

## **ARTICLE 7 : CHARGES**

Le loyer défini ci-dessus ne comprend pas les charges locatives et communes, notamment les charges afférentes aux services rendus liés à l'usage des différents éléments de la chose louée.

Le PRENEUR fera son affaire personnelle du règlement de ces charges, sans que le BAILLEUR puisse être inquiété ou recherché de ce chef.

LE PRENEUR doit se doter d'une alimentation électrique autonome et indépendante de l'alimentation générale du Bâtiment NUMERIPARC de ROANNAIS AGGLOMERATION. Dans l'attente de cette mise en œuvre, la consommation électrique sera refacturée mensuellement de manière forfaitaire à hauteur de 680,00 € HT par mois.

Cette somme sera majorée de la TVA applicable ou toute autre taxe qui viendrait s'y substituer, au taux légalement en vigueur au jour de chaque règlement, que le PRENEUR s'oblige à payer en même temps que le forfait susvisé.

Cette somme est payable auprès de la Trésorerie de ROANNE MUNICIPALE, dans un délai de 10 jours à compter de la réception de l'avis des sommes à payer.

## **ARTICLE 8 : CONDITIONS D'OCCUPATION**

Le présent bail est consenti et accepté sous les charges et conditions ordinaires et de droit et sous celles particulièrement suivantes que le PRENEUR accepte expressément.

### **8-1 : Sous-location - Cession**

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/ou précaire
- de sous-louer en totalité ou partie les lieux loués sans l'accord préalable et par écrit du BAILLEUR

Le PRENEUR ne pourra céder son droit au présent bail ou en faire l'apport à une Société, sauf autorisation expresse et préalable du BAILLEUR. La cession ne pourra se faire qu'en totalité à son successeur dans son fonds de commerce, par acte notarié, 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 lui remettre une grosse ou un exemplaire de l'acte de cession pour lui servir de titre à l'égard du cessionnaire. Toute cession isolée du droit au bail, partielle ou totale, sous quelque forme que ce soit, est interdite.

La cession ne pourra être consentie pour un prix inférieur à celui du bail.

Le PRENEUR restera garant conjointement et solidairement avec son cessionnaire et tous cessionnaires successifs du paiement des loyers et charges échus ou à échoir, et de l'entière exécution des charges et conditions du bail.

Le cessionnaire sera dans tous les cas, du seul fait de la cession, garant du paiement par le PRENEUR de la totalité des sommes dues au titre du présent bail par ledit PRENEUR à la date de la cession.

En cas de fusion ou de scission de Sociétés, en cas de transmission universelle du patrimoine d'une Société réalisée dans les contions prévues à l'article L 1844-5 du Code Civil ou en cas d'apport d'une partie de l'actif d'une Société réalisé dans les conditions prévues aux articles L 236-6-1, L 236-22 et L 236-24 du Code de Commerce, la Société issue de la fusion, la Société désignée par le contrat de scission ou, à défaut, les Sociétés issues de la scission, la Société bénéficiaire de la transmission universelle de patrimoine ou la Société bénéficiaire de l'apport seront substituées à celle au profit de laquelle le présent bail était consenti dans tous les droits et obligations découlant dudit bail.

Toute modification substantielle intervenant dans la personne du PRENEUR, ou ses statuts en cas de Société, devra être signifiée au BAILLEUR dans les deux mois de la modification, sous peine de résiliation du bail si bon semble au BAILLEUR, dans les conditions prévues à l'article 13 du présent bail.

## **8-2 : Occupation – Jouissance**

Le PRENEUR déclare avoir connaissance de la situation du bien loué au regard des différentes servitudes découlant des règles d'urbanisme et des textes législatifs, réglementaires et/ou administratifs applicables à son activité.

Le PRENEUR jouira du bien loué de manière raisonnable suivant sa destination. Il fera son affaire personnelle de l'obtention des autorisations éventuellement nécessaires pour son activité, sans recours contre le BAILLEUR.

D'une manière générale, le PRENEUR se conformera pendant toute la durée du bail, à tous les textes législatifs et réglementaires et à toutes les obligations administratives et conventionnelles concernant l'utilisation du bien loué, spécialement les textes applicables en matière d'impôts et taxes, d'environnement, de voirie, de salubrité, d'hygiène, de police, de sécurité et de droit du travail, de façon que le BAILLEUR ne puisse être inquiété ni recherché.

Le PRENEUR exercera une surveillance constante sur son personnel, en veillant à sa bonne tenue et en faisant en sorte qu'il n'apporte aucun trouble de jouissance aux voisins.

Le PRENEUR devra maintenir le lieu loué constamment utilisé et exploité. Il devra en outre garnir le lieu loué et le tenir constamment garni de matériels et objets mobiliers lui appartenant personnellement, en quantité et de valeur suffisantes pour répondre en tout temps du paiement des loyers et charges, et de l'exécution des stipulations du présent bail.

Le PRENEUR devra faire son affaire personnelle, à ses risques, périls et frais, sans que le BAILLEUR puisse être inquiété ou recherché, de toute réclamation faite par les occupants de son chef, les voisins ou les tiers du fait de son activité. Il fera son affaire personnelle de tous dégâts causés au lieu loué et de tous troubles de jouissance causés par les occupants de son chef, les voisins ou les tiers, et se pourvoira directement contre les auteurs de ces troubles sans que le BAILLEUR puisse être recherché. Au cas où le BAILLEUR aurait à payer des sommes quelconques du fait du PRENEUR, celui-ci sera tenu de les lui rembourser sans délai.

Le BAILLEUR s'oblige à assurer au PRENEUR une jouissance paisible des locaux et à le garantir contre les risques d'éviction et les vices cachés.

### **8-3 : Impôts et Taxes**

Le PRENEUR devra satisfaire à toutes les charges de Police, de Ville et de Voirie dont les locataires sont ordinairement tenus et d'acquitter exactement ses contributions personnelles, mobilières contribution économique territoriale, et tous autres impôts à la charge du locataire et/ou découlant de son activité, actuels et futurs, de manière que le BAILLEUR ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet, et d'en justifier au BAILLEUR à toute réquisition.

Le PRENEUR remboursera au BAILLEUR l'impôt foncier au prorata de la surface louée.

### **8-4 : Entretien -Réparations**

Le PRENEUR prendra en charge toutes les réparations locatives et de menu entretien telles que visées par le décret N° 87-712 du 26 août 1987, y compris celles occasionnées par l'usure, la vétusté ou la force majeure, sans recours contre le BAILLEUR. Dans ce cadre, pendant toute la durée du bail, il devra notamment tenir le bien loué en bon état d'entretien, et effectuer tous remplacements d'équipements-appareils-installations et toutes réparations qui se révéleraient nécessaires, même par suite d'usure, de vétusté, de force majeure ou d'exigence administrative, sans recours contre le BAILLEUR. Il devra également notamment maintenir en bon état d'entretien, de fonctionnement, de sécurité et de propreté l'ensemble des biens loués, équipements accessoires et installations (notamment les vitrages, fourreaux et caniveaux d'arrivée des fluides dont l'énergie électrique), et souscrire un contrat d'entretien auprès d'une entreprise spécialisée pour faire entretenir au moins une fois par an les équipements individuels (chauffage, gaz, électricité, ramonage...) et en justifier à première demande du BAILLEUR.

Le PRENEUR supportera et prendra en charge les réparations d'entretien autres que locatives dans les mêmes conditions que celles susvisées, sans recours contre le BAILLEUR, ainsi que tous les travaux qui auraient pour objet de remédier à la vétusté, ainsi que ceux qui seraient exigés par des mesures administratives et/ou réglementaires, notamment celles tendant à une remise aux normes des biens loués (par exemple s'agissant des normes de sécurité). Pour ces deux dernières catégories de travaux, l'obligation du PRENEUR concernera les travaux de quelque nature que ce soit, à l'exception des travaux relevant des grosses réparations prévues à l'article 606 du Code Civil. Toutefois, si les travaux ordonnés par l'Administration ne sont rendus

nécessaires que par l'utilisation que le PRENEUR a faite des lieux loués, ce dernier devra les prendre en charge y compris s'il s'agit de grosses réparations.

Le PRENEUR devra utiliser un mode de chauffage en conformité avec les structures de l'immeuble, et l'installation de chauffage devra faire l'objet d'une attestation de conformité, laquelle sera adressée au BAILLEUR.

Le BAILLEUR prendra uniquement en charge les grosses réparations prévues à l'article 606 du Code Civil, à l'exception de celles qui seraient rendues nécessaires par la faute du PRENEUR, mais y compris celles qui seraient rendues nécessaires par des mesures administratives et/ou réglementaires (dans les conditions ci-dessus visées), et celles ayant pour objet de remédier à la vétusté.

Le PRENEUR s'engage à assurer l'immeuble contre l'incendie et pour le risque « responsabilité civile » auprès d'une Compagnie notoirement solvable.

Le PRENEUR sera responsable de tout incendie dans le lieu loué, à moins qu'il ne prouve :

- que cet incendie est arrivé par cas fortuit, force majeure ou vice de construction
- ou que cet incendie a été communiqué par un local ou un immeuble voisin

Le PRENEUR ne pourra rien faire qui puisse détériorer le bien loué et devra prévenir le BAILLEUR, sans aucun retard et par écrit, de toute atteinte qui serait portée à la propriété et de toute détérioration qui viendrait à se produire dans le lieu loué, et ce sous peine d'en être tenu pour personnellement responsable.

Le PRENEUR supportera les réparations rendues nécessaires par suite de la non-exécution de l'entretien locatif, et par suite des dégradations résultant de son fait, de son personnel ou de sa clientèle.

## **8-5 : Travaux et transformations**

### **8-5-1 – Travaux et Transformations effectués par le PRENEUR**

Il est fait obligation au PRENEUR de sécuriser son infrastructure système et réseau au sein du NUMERIPARC au plus tard le 31 décembre 2024.

#### ***Sécurisation électrique***

Le PRENEUR doit se doter d'une alimentation électrique autonome et indépendante de l'alimentation générale du Bâtiment NUMERIPARC de

ROANNAIS AGGLOMERATION. Pour ce faire, il doit mettre en œuvre une des deux options suivantes :

- Option 1 : installation de deux alimentations électriques indépendantes l'une (alimentation principale) de l'autre (alimentation de secours), autonomes et indépendantes de l'alimentation générale du bâtiment NUMERIPARC de ROANNAIS AGGLOMERATION
- Option 2 : installation d'une alimentation électrique autonome et indépendante de l'alimentation générale du Bâtiment NUMERIPARC de ROANNAIS AGGLOMERATION, couplée soit avec la mise en place d'un ou plusieurs onduleur(s), afin de leur garantir une autonomie électrique en cas de coupure (dont la durée sera déterminée par le PRENEUR en fonction de la consommation de ses équipements mais qui ne saurait être inférieure à 4 heures ou à défaut *a minima* à 2 heures), soit avec la mise en place d'un groupe électrogène d'une capacité adaptée à ses équipements

**Sécurisation réseau :**

- Le PRENEUR doit mettre en place et maintenir une connexion internet de secours, indépendante des installations du NUMERIPARC. Cette dernière devra être construite de manière à rester opérationnelle, en cas de perte de l'alimentation électrique du Bâtiment, ou/et d'une rupture de la fibre propriété de ROANNAIS AGGLOMERATION.
- Le choix de la technologie reste à l'entière discrétion du PRENEUR.

Le PRENEUR fera son affaire personnelle de tous les aménagements et travaux nécessaires à l'exécution de son activité, conformément aux règles applicables.

Le PRENEUR ne peut faire, dans le bien loué, sans l'autorisation écrite et préalable du BAILLEUR, aucun travaux ni transformations ni améliorations, et notamment aucun changement de distribution, construction, démolition, percement de murs, cloisons ou planchers, agencements ou installations, ni aucun travaux ou constructions ou transformations susceptibles d'affecter la solidité de l'immeuble, et sa structure interne ou externe.

Le coût des travaux autorisés par le BAILLEUR sera intégralement supporté par le PRENEUR, ce dernier assumant également la pleine et entière responsabilité desdits travaux.

Le BAILLEUR pourra exiger que les travaux soient exécutés sous la surveillance de son architecte ou tout autre homme de l'art dont les honoraires seront à la charge du PRENEUR.

Le BAILLEUR deviendra propriétaire dans indemnité, à la sortie des lieux par le PRENEUR, de tous agencements, installations de toute nature, cloisonnements, améliorations, embellissements ou constructions quelconques, immeubles par nature ou par destination, qui auront été effectués par le PRENEUR.

Dans le cas où des travaux n'auraient pas été autorisés par le BAILLEUR, le PRENEUR sera tenu, si le BAILLEUR en fait la demande, de procéder à ses frais et avant sa sortie des lieux, à la remise du bien loué dans son état initial.

### **8-5-2 - Travaux subis par le PRENEUR**

Le BAILLEUR pourra faire, et le PRENEUR devra souffrir, sans indemnité ni diminution de loyer, tous travaux d'entretien, de réparation, de ravalement, reconstruction et autres, que le BAILLEUR jugerait nécessaires en cours de bail dans le bien loué, quelles qu'en soient la nature et la durée et ce, par dérogation expresse à l'article 1724 du Code Civil.

Le coût de ces travaux par le BAILLEUR sera intégralement supporté par le PRENEUR, si ces travaux résultent de la défaillance du PRENEUR.

Il souffrira également les travaux dont l'immeuble fera l'objet, dans le cadre des opérations d'urbanisme visées à l'article L 313-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, et les travaux de ravalement, y compris les travaux imposés par l'autorité administrative.

### **8-6 : Congés et visites**

Le PRENEUR devra :

- laisser pénétrer dans les lieux le BAILLEUR ou son mandataire, chaque fois qu'il le jugera nécessaire, ainsi que l'architecte et les ouvriers chargés de l'exécution des travaux incombant au propriétaire, avec un préavis de 48 heures, sauf urgence
- laisser visiter les lieux loués, en cas de résiliation ou à la fin du bail, ou en cas de mise en vente, pendant les jours et heures d'ouverture de l'Entreprise avec un préavis de 48 heures
- en cas de vente ou de relocation, laisser apposer sur la façade une enseigne ou un écriteau mentionnant la vente ou la location des lieux loués



## **8-7 : Restitution des lieux**

Dans tous les cas où le PRENEUR doit restituer les lieux au BAILLEUR, cette restitution ne sera considérée comme effective qu'à compter du jour où le PRENEUR aura restitué au BAILLEUR (ou son mandataire) l'ensemble des clés des locaux loués et vidé les lieux de tout bien (mobilier, matériel, marchandises...).

Le PRENEUR devra rendre les locaux loués en parfait état d'entretien, de propreté et de réparations de toute nature mises à sa charge dans les conditions prévues aux articles 8-4 et 8-5-1 du présent bail. Il devra faire exécuter à ses frais tous les travaux et réparations qui se révéleraient nécessaires suite à l'état de lieux de sortie établi conformément à l'article 3-1 du présent bail. Si le PRENEUR ne réalise pas lesdits travaux et réparations, le BAILLEUR pourra faire chiffrer leur montant par un homme de l'art et en réclamer le montant au PRENEUR. Dans cette hypothèse, le PRENEUR sera redevable envers le BAILLEUR d'une indemnité égale au montant du loyer, calculée *pro rata temporis*, pendant la période d'immobilisation des locaux nécessaire à la réalisation des travaux et réparations incombant au PRENEUR.

Le PRENEUR, préalablement à tout enlèvement même partiel du mobilier, devra justifier du paiement des contributions, taxes et impôts à sa charge, tant pour les années écoulées que pour l'année en cours, et de tous les termes de loyers et charges. Il devra communiquer au BAILLEUR sa nouvelle adresse.

## **ARTICLE 9 : DESTRUCTION TOTALE OU PARTIELLE DES LOCAUX**

En cas de destruction totale des locaux, pour quelque cause que ce soit, le présent bail sera résilié de plein droit sans indemnité, mais sans préjudice pour le BAILLEUR de ses droits éventuels contre le PRENEUR si la destruction peut être imputée à ce dernier.

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 expresse 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 10 : EXPROPRIATION**

Le PRENEUR ne pourra exercer aucun recours contre le BAILLEUR ni lui réclamer aucune indemnité dans le cas où, par suite d'expropriation pour cause d'utilité publique, alignement, travaux de voirie ou toute autre cause que ce soit, il se trouverait privé de la jouissance de tout ou partie du bien loué, tous ses droits étant expressément réservés contre l'expropriant. Dans ce cas, le bail sera purement et simplement résilié, sans indemnité à la charge du BAILLEUR.

## **ARTICLE 11 : RESPONSABILITE - ASSURANCES**

Le BAILLEUR assure la totalité de l'ensemble immobilier pendant toute la durée du bail, en sa qualité de propriétaire non-occupant.

Le PRENEUR doit souscrire des contrats d'assurance garantissant les dommages dont il peut être déclaré responsable ou affectant ses propres biens (notamment en cas d'incendie, de foudre, de tempête, de grêle, de dégâts des eaux, de catastrophes naturelles, de bris de glace, de dommages électriques, d'émeutes...):

- assurance des risques locatifs pour la partie de bâtiment, objet du présent bail, et le cas échéant, des risques locatifs supplémentaires
- assurance des biens se trouvant à l'intérieur de la partie de bâtiment, objet du présent bail, lui appartenant ou dont il a la garde ou l'usage à quelque titre que ce soit
- assurance de ses propres préjudices financiers et notamment des pertes d'exploitation ou pertes de jouissance qu'il peut subir dans l'exploitation de ses activités, et de tous risques professionnels directs ou indirects
- assurance responsabilité pour les dommages causés aux tiers et/ou usagers et/ou clients imputables à l'occupation, par le PRENEUR, de la partie de bâtiment, objet du présent bail, ou du fait de ses activités.

Les montants de garanties doivent être suffisants au regard des risques encourus ; toute absence de garantie du fait d'une insuffisance de garanties ou de l'existence de franchises ne sera opposable qu'à la partie concernée et en aucun cas transférable à l'autre partie ou à ses assureurs.

Dans le cas où l'activité exercée par le PRENEUR dans la partie de bâtiment, objet du présent bail, entraîne, pour le BAILLEUR et/ou les autres occupants du bâtiment concerné, des surprimes au titre de leurs contrats de dommages aux biens, celles-ci sont, après justification, à la charge du PRENEUR.

Chacune des parties doit justifier la souscription de contrats d'assurance répondant aux obligations susvisées et le paiement des primes afférentes auxdits contrats à première demande de l'autre partie.

Le PRENEUR doit faire son affaire personnelle de la garde et de la surveillance de ses locaux, et ne pourra rechercher la responsabilité du BAILLEUR en cas de vol, de cambriolage ou de tout autre acte délictueux ou criminel.

### **ARTICLE 12 : CLAUSE PENALE**

En cas de non-paiement de toute somme due à son échéance, après mise en demeure adressée par lettre recommandée avec accusé de réception ou signifiée par acte de Commissaire de Justice et restée sans effet après 30 jours ouvrés, le PRENEUR devra, de plein droit, payer en sus, outre les frais de recouvrement y compris la totalité du droit proportionnel dû au Commissaire de Justice, 20% du montant de la somme due pour couvrir le BAILLEUR tant des dommages pouvant résulter du retard dans le paiement que des frais, diligences et honoraires exposés pour le recouvrement de cette somme.

En outre, en cas de résiliation du bail aux torts du PRENEUR pour inexécution de ses obligations contractuelles, le dépôt de garantie restera acquis au BAILLEUR, à titre de clause pénale, sans préjudice de tous autres dommages intérêts.

### **ARTICLE 13 : CLAUSE RESOLUTOIRE**

Il est expressément convenu qu'à défaut de paiement intégral à son échéance exacte, d'un seul terme de loyer ou d'un complément de dépôt de garantie, ou de toutes sommes quelconques dues en vertu du bail et des accessoires (taxes, charges, provisions sur charges, etc...), comme en cas d'inexécution de l'une des clauses ou conditions du présent bail, celui-ci sera résilié de plein droit, si bon semble au BAILLEUR, UN MOIS après commandement de payer ou sommation d'exécuter demeurés infructueux et contenant volonté du BAILLEUR de se prévaloir de la présente clause.

Si le PRENEUR refuse de quitter les lieux immédiatement, il sera expulsé sur simple ordonnance de référé, exécutoire de droit à titre provisoire, le tout nonobstant toutes offres, conciliations ou exécutions ultérieures, et nonobstant appel.

Tous les frais et honoraires qui seraient la conséquence de la mise en application de la présente clause seront à la charge du PRENEUR, conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur.

## **ARTICLE 14 : TOLERANCES**

Il est formellement convenu que toutes les tolérances de la part du BAILLEUR relatives aux clauses et conditions énoncées ci-dessus, quelles qu'en aient pu être la fréquence et la durée, ne pourront jamais et en aucun cas être considérées comme apportant une modification ou suppression de ces clauses et conditions, ni génératrices d'un droit quelconque. Le BAILLEUR pourra toujours y mettre fin par tous moyens et à tout moment.

## **ARTICLE 15 : 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, le BAILLEUR n'étant pas tenu, au surplus, de prévenir le PRENEUR de ces interruptions.

Le PRENEUR ne pourra exiger du BAILLEUR aucune indemnité quelles que soient la cause et la durée de cette interruption.

Il est expressément convenu entre les parties que toute interruption dans les services collectifs, notamment dans le service de l'électricité, et/ou tout autre incident, non imputables au BAILLEUR et indépendants de la volonté de celui-ci, ne pourra engager la responsabilité du BAILLEUR à l'égard du PRENEUR, y compris en cas de dommages affectant les données stockées et/ou de perte des données stockées. Cette non-responsabilité du BAILLEUR s'appliquera notamment en cas de non-réalisation par le PRENEUR des travaux mis à sa charge par l'article 8-5-1 du présent bail.

## **ARTICLE 16 : ENREGISTREMENT - FRAIS**

Le présent bail sera soumis, si bon semble au BAILLEUR, à la formalité de l'enregistrement dont le coût sera supporté par le PRENEUR.

## **ARTICLE 17 : ELECTION DE DOMICILE**

Pour l'exécution des présentes, et notamment la signification de tous actes, le PRENEUR fait élection de domicile dans les lieux loués, et le BAILLEUR fait élection de domicile à son siège administratif.

## **ARTICLE 18 : ATTRIBUTION DE JURIDICTION**

Pour tout litige concernant l'interprétation ou l'exécution du présent bail, seul le Tribunal Judiciaire de ROANNE sera compétent.

Fait en deux exemplaires originaux, dont un pour chacune des parties, à ROANNE, le

### **LE BAILLEUR**

**Pour ROANNAIS  
AGGLOMERATION**

**Monsieur Yves NICOLIN\***  
**Président**  
**Pour le Président et par**  
**subdélégation**  
**Eric PEYRON**  
**Vice-Président en charge du**  
**patrimoine et de la voirie**

### **LE PRENEUR**

**Pour la SAS PHIBEE TELECOM**

**Monsieur Jérôme SCHEVINGT**  
**Directeur Général**

***\*Parapher chaque page et faire précéder la signature de la mention manuscrite « Lu et approuvé – Bon pour bail dérogatoire »***

### **Annexes :**

- . plan
- . Etat des risques et pollutions
- . diagnostic de performance énergétique.