

**PROJET
CONTRAT DE BAIL DE TROIS ANS
NON SOUMIS AU STATUT
DES BAUX COMMERCIAUX**

Entre les soussignés :

Le Département du Haut-Rhin
Hôtel du Département, 100, avenue d'Alsace – 68000 Colmar,

Représenté par la Présidente du Conseil Départemental du Haut-Rhin, dûment habilitée à cet effet par délibération de la commission permanente en date du 13 septembre 2019,

Et

Le Département du Bas-Rhin
Hôtel du Département, Place Quartier Blanc – 67000 Strasbourg,

Représenté par le Président du Conseil Départemental du Bas-Rhin, dûment habilité à cet effet par délibération de la commission permanente en date du XXX,

Agissant conjointement en qualité de plein propriétaire.

Ci-après dénommés le BAILLEUR
d'une part,

Et

La société ALSACE CHAMPS ELYSEES au capital de 10 000 euros, en attente d'immatriculation au registre du commerce et des sociétés de PARIS, dont le siège social est à PARIS (75008) 39 avenue des Champs Elysées.

Représentée pour la conclusion des présentes par Monsieur Dominique Formhals en qualité de fondateur et de futur gérant, agissant au nom et pour le compte de ladite société en formation, conformément à l'alinéa 2 de l'article L.210-6 du Code de commerce,

Ci-après dénommée le PRENEUR,
d'autre part.

Il a été préalablement exposé ce qui suit :

En 1968, le Département du Bas-Rhin a acquis l'immeuble situé au 39, avenue des Champs Elysées à Paris, immeuble ensuite détenu en indivision avec le Département du Haut-Rhin à partir de 1969.

Désormais appelé « Maison de l'Alsace à Paris », l'immeuble abritait dès l'origine 2 fonctions distinctes : un restaurant-brasserie « l'Alsace » et la Maison de l'Alsace proprement dite dont la mission principale était, outre la gestion de l'ensemble immobilier, l'accueil et la mise en réseau des entreprises ayant un ancrage alsacien, ainsi qu'un rôle d'ambassadeur pour faire connaître le territoire alsacien et encourager le développement économique et touristique local.

L'immeuble a fait l'objet d'une profonde restructuration et d'une mise aux normes complète. Ce chantier d'envergure s'est déroulé entre 2012 et 2016.

A sa réouverture en 2016, les Départements du Bas-Rhin et du Haut-Rhin ont conclu un contrat de trois ans avec un exploitant : la SAS MDA PARTNERS.

Le projet porté par cette société, à sa seule initiative, visait à faire de la Maison de l'Alsace à Paris, une vitrine et surtout un outil au service de l'ensemble des entrepreneurs ou innovateurs alsaciens, en recherche de développement ou de partenariats, grâce au centre d'affaire attractif qui leur était proposé sur l'avenue des Champs-Elysées.

Suivant la volonté de certains de ses actionnaires, cette société n'a pas souhaité poursuivre l'exploitation actuelle dans des conditions similaires.

Cependant, la société **ALSACE CHAMPS ELYSEES** en cours de constitution par des entreprises alsaciennes, propose aujourd'hui de reprendre l'exploitation de la Maison de l'Alsace sur la base d'un bail précaire de 3 ans, avec pour objectif d'y mener une exploitation dynamique du centre d'affaires, d'optimiser le fonctionnement de cet équipement, tout en maintenant son rôle de vitrine de l'Alsace, qui fait son identité, et ses actions fédératrices en faveur des entrepreneurs alsaciens et en matière de valorisation de l'Alsace.

Il a été convenu et arrêté ce qui suit :

Par les présentes, le BAILLEUR donne à bail, conformément à l'article L. 145-5 du Code de commerce, au PRENEUR, qui accepte, les biens et locaux dont la désignation suit.

Article 1. OBJET

Le BAILLEUR donne à bail au PRENEUR les locaux dont la désignation suit. Les parties s'engagent au respect de toutes les obligations leur incombant en vertu du présent bail.

Ce bail est consenti et accepté en vertu des dispositions de l'article L. 145-5 du Code de commerce.

En conséquence, il ne confère aucun droit au bénéficiaire du statut des baux commerciaux tel qu'il résulte des articles L. 145-1 et R. 145-1 et suivants du Code de commerce, auxquels les parties ont entendu déroger.

Le PRENEUR reconnaît qu'il ne pourra pas revendiquer les dispositions relatives au statut des baux commerciaux.

Le présent bail conclu est soumis aux stipulations ci-après et aux dispositions supplétives du code civil en ce qu'elles ne lui sont pas contraires.

1.1 Désignation

Les locaux faisant l'objet du présent bail, dépendent d'un immeuble situé à PARIS (75008), 39, avenue des Champs-Élysées, entièrement rénové, et se composent de :

- Dans les étages 2 à 5 : bureaux, salles de réunion, sanitaires et dégagements à usage de centre d'affaires
- Au 6ème étage : une salle à usage polyvalent et un office, appelés espace événementiel,
- Au 7e étage, un local technique
- Au 2ème sous-sol, des réserves et locaux de stockage

Ainsi qu'un accès et un droit d'usage des installations communes de l'immeuble (ascenseur, monte-charge, ...).

Tels que lesdits biens existent dans leur état actuel, avec toutes leurs dépendances, mobilier et équipements, le PRENEUR déclarant bien les connaître pour les avoir visités en vue du présent bail.

Un plan des lieux loués, un tableau des surfaces et d'affectation des locaux ainsi qu'un inventaire du mobilier et de l'équipement, signé par les parties, sont annexés aux présentes (annexes n° 1, 2, et 3).

1.2 Origine de propriété

Le BAILLEUR déclare être propriétaire des lieux ci-dessus désignés pour les avoir acquis :

- Pour le Département du Bas-Rhin, de la société QUISA 21 rue Jean Goujon à Paris 8ème, suivant acte reçu en la forme administrative par Monsieur Jean VERDIER, Préfet de la Région Alsace, Préfet du Bas-Rhin le 18 juillet 1968, publié au premier bureau des hypothèques de la Seine, le 27 septembre 1968 volume 7414 numéro 7.
- Pour le Département du Haut-Rhin, de la moitié indivise de l'immeuble du Département du Bas-Rhin, suivant acte reçu en la forme administrative par Monsieur Jean VERDIER, Préfet de la Région Alsace, Préfet du Bas-Rhin le 12 décembre 1969, publié au premier bureau des hypothèques de la Seine, le 28 mai 1970, volume 8557 numéro 16.

Le BAILLEUR déclare en outre que son droit de propriété sur les lieux loués n'est pas susceptible d'être résolu par l'effet d'une condition résolutoire.

1.3 Destination

Les lieux désignés ci-dessus sont destinés à l'usage exclusif de bureaux et salles de réunion ainsi que de locaux annexes nécessaires aux fins d'être exploités comme centre d'affaires et espace événementiel.

Les lieux loués ne pourront être affectés même temporairement à un autre usage, quel qu'il soit, et il ne pourra y être exercé aucune autre activité que celle indiquée ci-dessus. Toute activité pouvant entraîner la livraison ou le stockage de marchandises est expressément interdite. Toutefois, de tels livraisons et stockages sont autorisés dans les locaux prévus à cet effet et pour les seuls besoins liés aux activités autorisées au titre du premier paragraphe.

Le preneur déclare accepter la destination exclusive ainsi conférée aux locaux pris à bail.

Il est précisé que l'obligation ainsi imposée au PRENEUR de destiner les locaux à l'usage exclusif de centre d'affaires et d'espace événementiel n'entraîne aucune restriction aux droits du BAILLEUR, celui-ci se réservant expressément le droit de louer tout ou partie du surplus de l'immeuble dont font partie les locaux objets du présent bail à qui bon lui semble, et même pour y exercer une activité similaire à celle du PRENEUR.

1.4 État des lieux

A la date d'entrée en jouissance, un état des lieux sera établi contradictoirement et amiablement entre les parties, conformément aux dispositions de l'article L.145-5 du Code de commerce. Cet état sera annexé au présent bail (annexe n°4). Si l'état des lieux ne peut être établi amiablement par les parties, il sera établi par un huissier de justice, sur l'initiative de la partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre le BAILLEUR et le PRENEUR.

Le PRENEUR reconnaît pour les avoir visités, que les locaux donnés à bail sont conformes en tous points à la réglementation existante et en vigueur pour qu'y soient exploitées les activités consenties dans le cadre des présentes.

1.5 Etablissement recevant du public

Le PRENEUR déclare être informé que les caractéristiques des locaux, de ses installations et de ses dégagements doivent répondre aux obligations réglementaires. L'effectif de la clientèle qu'il envisage de recevoir dans le cadre de son activité devra être adapté à ces caractéristiques et aux capacités d'accueil dictées par la réglementation en vigueur.

Il est rappelé que les obligations de base du preneur, sont les suivantes :

- Tenir un registre de sécurité,
- Surveiller et maintenir en état les équipements de sécurité mis à sa disposition dans le cadre du présent bail,
- Utiliser des installations et équipements techniques conformes aux normes françaises et européennes,
- Utiliser les locaux conformément à leur destination,
- Procéder ou faire procéder aux vérifications périodiques réglementaires,
- Souscrire les contrats de maintenance imposés par la réglementation.

1.6 Rôle de chef d'établissement

Le PRENEUR aura la qualité de chef d'établissement de l'ensemble de l'immeuble situé au 39 Avenue des Champs Élysées à Paris, propriété du BAILLEUR, locaux propres à l'exploitation de la brasserie inclus. Il devra également assurer la direction unique de l'ensemble de l'immeuble, conformément à l'article R 123-21 du code de la construction et de l'habitation.

Il sera à ce titre responsable de la sécurité des personnes contre les risques d'incendie et de panique au sein de l'immeuble et devra s'assurer en permanence de la bonne tenue des installations.

Dans ce cadre, il devra s'acquitter de toutes les obligations légales, tant existantes qu'à venir, imposées, notamment par le Code de la construction et de l'habitation dans ses articles L 123-1 et suivants, à l'exploitant d'un établissement recevant du public.

Ainsi, il devra notamment :

- obligatoirement être présent lors de l'inspection de l'établissement par le groupe de visite de la commission de sécurité,
- faire effectuer l'entretien et les contrôles périodiques réglementaires des installations techniques, et en particulier du SSI commun,
- fournir les documents de vérifications au groupe de visite de la commission de sécurité,
- tenir un registre de sécurité et le maintenir à jour (article R.123-51 du Code de la construction et de l'habitat),
- et établir un plan d'évacuation de l'établissement et réaliser des exercices périodiques réglementaires.

Enfin, le PRENEUR devra se conformer au règlement de sécurité.

Il devra transmettre au BAILLEUR l'identité et les coordonnées de la personne physique qui assurera le rôle précité de chef d'établissement.

Article 2. DUREE ET ENTREE EN JOUISSANCE

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée ferme de trois (3) ans à compter du 1er octobre 2019, aucune des parties ne pouvant mettre fin au contrat avant l'expiration du délai convenu, et l'entrée en jouissance interviendra à cette même date. Cette durée ne sera susceptible d'aucune reconduction et expirera effectivement le 30 septembre 2022, même à défaut de dénonciation à cette date.

Le PRENEUR ne pourra se prévaloir d'aucun maintien dans les lieux après l'échéance du bail. En conséquence, à l'expiration du contrat, le PRENEUR s'oblige irrévocablement à quitter les lieux et à les libérer de tout occupant de son chef. Au cas où le PRENEUR se maintiendrait dans les locaux loués à l'issue du terme prévu ci-dessus, il pourra en être expulsé sur simple ordonnance de référé rendue à la demande du bailleur par le président du tribunal de grande instance compétent dans le mois qui suivra la date d'expiration du présent bail.

En cas de poursuite des relations entre le BAILLEUR et le PRENEUR à l'issue du présent bail, la conclusion d'un nouveau contrat sera nécessaire.

Article 3. CHARGES ET CONDITIONS

Le présent bail est conclu aux charges et conditions ordinaires et de droit, et en outre, sous celles particulières suivantes, que les parties acceptent expressément.

3.1 Occupation raisonnable des lieux

Le PRENEUR s'engage vis-à-vis du BAILLEUR à jouir des lieux loués raisonnablement en respectant leur destination et en prenant toutes les précautions nécessaires pour que l'exercice de son activité, ne puisse nuire en quoi que ce soit à la tranquillité, à l'hygiène, à la propreté, à la solidité ou à la bonne tenue des lieux loués, et ne puisse causer aux bâtiments voisins, ainsi qu'aux voisins eux-mêmes, ni incommodité, ni gêne, ni trouble, ni préjudice, notamment quant aux bruits, odeurs et fumées, que ceux-ci soient le fait du PRENEUR, de son personnel, de ses clients ou de ses visiteurs, et, d'une façon générale, ne devra commettre aucun abus de jouissance.

A ce titre, le PRENEUR répondra personnellement de toutes les dégradations et pertes infligées aux lieux loués et devra informer immédiatement le BAILLEUR de tout sinistre ou dégradation s'étant produit dans lesdits lieux, quand bien même il n'en résulterait aucun dégât apparent et ce, sous peine d'être tenu personnellement de rembourser le montant du préjudice direct ou indirect résultant pour le BAILLEUR de ce sinistre, ou d'être responsable vis-à-vis de lui du défaut de déclaration en temps utile dudit sinistre à sa compagnie d'assurance.

En outre, tout abus de jouissance pourra entraîner la résiliation des présentes, même si cet abus n'a été que provisoire et de courte durée, dans les formes et conditions de l'article 5.2 du présent bail.

Le cas échéant, le PRENEUR devra rembourser au BAILLEUR toutes les sommes que ce dernier aura eues à verser du fait du trouble de jouissance occasionné par le PRENEUR.

Par ailleurs, le PRENEUR exercera directement, sans recours contre le BAILLEUR, les actions contre tous auteurs de troubles de jouissance dont il serait victime.

Ainsi, en cas d'expropriation pour cause d'utilité publique, le PRENEUR ne pourra rien réclamer au BAILLEUR, tous les droits dudit PRENEUR étant réservés contre l'Administration ou l'organisme expropriant.

En cas de vol, de tentative de vol, de tout acte délictueux ou de toute voie de fait dont le PRENEUR pourrait être victime dans les lieux loués, le PRENEUR renonce expressément au bénéfice de l'article 1719 alinéa 3 du Code civil, le BAILLEUR n'assumant aucune obligation de surveillance.

3.2 Entretien et réparation

Le BAILLEUR sera tenu des grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code civil, ainsi que, le cas échéant, des honoraires liés à la réalisation de ces travaux.

Le BAILLEUR sera également tenu des 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 que ces travaux relèvent des grosses réparations sus visées.

Ne sont toutefois pas comprises dans ces dépenses, celles se rapportant à des travaux d'embellissement dont le montant excède le coût du remplacement à l'identique.

Toutes les autres réparations et tous les travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté ou de mettre en conformité les locaux prix à bail qui ne relèvent pas des grosses réparations incomberont au PRENEUR, conformément à l'article 3.5 des présentes.

Le PRENEUR souffrira, sans indemnité ni diminution de loyer, tous travaux que le BAILLEUR serait en droit de faire exécuter en vertu du présent bail, dans les lieux loués ou dans l'immeuble dont ils dépendent.

Toutefois, si ces travaux durent plus de quarante jours, le prix du bail sera diminué à proportion du temps et de la partie de la chose louée dont le PRENEUR aura été privé, conformément aux dispositions de l'article 1724 du Code civil.

Le PRENEUR comme le BAILLEUR s'obligent à effectuer l'entretien et les réparations leur incombant au fur et à mesure qu'ils deviendront nécessaires.

Le PRENEUR devra immédiatement prévenir le BAILLEUR de toutes dégradations dont il pourrait avoir connaissance, y compris sur les parties communes qui pourraient relever de la compétence du BAILLEUR.

Le PRENEUR souscrira les abonnements aux fluides, prendra en charge les contrats d'entretien et de maintenance liés aux locaux donnés à bail et aux parties communes de l'immeuble. Les contrats d'entretien et de maintenance concernés sont listés en annexe au présent contrat (annexe 12).

3.3 Améliorations

Le PRENEUR ne pourra effectuer dans les lieux loués les améliorations qui lui paraîtraient nécessaires à l'exercice de son activité qu'à la condition que celles-ci ne puissent ni changer la destination de l'immeuble, ni nuire à sa solidité, et sous réserve de l'agrément exprès, écrit et préalable du BAILLEUR.

En conséquence, le BAILLEUR se réserve le droit de demander, à tout moment, la remise en état des lieux loués, aux frais du PRENEUR, si des améliorations ont été réalisées par le PRENEUR sans son agrément exprès, écrit et préalable.

Ces améliorations seront exécutées sous la surveillance du BAILLEUR ou de son représentant, aux frais, risques et périls du PRENEUR.

Au départ du PRENEUR, les améliorations qui auront été effectuées resteront la propriété du BAILLEUR, sans indemnisation.

Il est précisé que la mise en place d'une décoration ou d'aménagements spécifiques de nature à marquer et renforcer l'identité alsacienne des locaux, dans les circulations ou dans les bureaux, en particulier les salons d'angle, est soumise aux dispositions du présent article.

Toutefois, le PRENEUR est d'ores et déjà autorisé à réaliser les travaux de finition des salons d'angle du 5ème étage, à charge pour lui de faire valider le projet d'aménagement envisagé au BAILLEUR.

3.4 Constructions et Démolitions

Le PRENEUR ne pourra effectuer dans les lieux loués aucune construction ou démolition sans autorisation expresse, écrite et préalable du BAILLEUR, et sous réserve que celle-ci ne puisse ni changer la destination de l'immeuble, ni nuire à sa solidité.

Le PRENEUR aura vérifié au préalable la conformité de son projet par rapport à la réglementation et produira à l'appui de la demande d'autorisation tout document utile.

Le PRENEUR ne pourra donc faire dans les locaux loués aucun changement de distribution sans le consentement préalable et par écrit du BAILLEUR.

En conséquence, le BAILLEUR se réserve le droit de demander, à tout moment, la remise en état des lieux loués, aux frais du PRENEUR, si des constructions ou démolitions ont été réalisées par le PRENEUR sans son autorisation expresse, écrite et préalable.

Même autorisées, les travaux de construction ou de démolition seront exécutés, sous la surveillance du BAILLEUR ou de son représentant, aux frais, risques et périls du PRENEUR.

Au départ du PRENEUR, le BAILLEUR pourra :

- exiger la remise en l'état des lieux, aux frais du PRENEUR ;
- devenir propriétaire par accession des constructions nouvelles, autorisées ou non, sans indemnité pour le PRENEUR.

3.5 Travaux imposés par un changement normatif

En cours de bail, le PRENEUR supportera seul la charge des travaux de toute nature qui seraient imposés par une quelconque disposition législative ou réglementaire ou norme à venir, notamment en matière d'hygiène, de sécurité, de salubrité ou d'environnement, dès lors que ces travaux ne relèvent pas des grosses réparations de l'article 606 du Code civil.

Le PRENEUR est d'ores et déjà autorisé à effectuer de tels travaux, sous la réserve de justifier préalablement de leur caractère obligatoire au regard d'une injonction ou prescription réglementaire. Ils seront exécutés sous la surveillance du BAILLEUR ou de son représentant et seront à la charge du PRENEUR.

Ces travaux deviendront la propriété du BAILLEUR au départ du PRENEUR sans indemnité.

3.6 Etat prévisionnel des travaux

Le BAILLEUR a joint au présent bail un état récapitulatif des travaux qu'il a réalisés dans l'immeuble au cours des trois dernières années avec mention de leur coût, ainsi qu'un état prévisionnel des travaux qu'il envisage de réaliser dans les trois années à venir, assorti d'un budget prévisionnel (annexe n° 5).

3.7 Garantie des vices cachés

Il est expressément convenu entre les parties que le BAILLEUR ne garantira pas le PRENEUR contre les vices cachés qui empêcheraient l'usage des lieux loués, et ce, par dérogation aux dispositions de l'article 1721 du Code civil.

3.8 Conformité aux prescriptions, réglementations et ordonnances en vigueur

Sans préjudice de l'application des dispositions de l'article 3.6 qui précèdent, le PRENEUR devra :

- se conformer strictement aux prescriptions, règlements et ordonnances en vigueur, notamment en ce qui concerne la voirie, la salubrité, la police, la sécurité, l'hygiène et le travail, et de manière générale à toutes prescriptions relatives à son activité,
- faire son affaire personnelle de tous agréments ou autorisations nécessaires pour l'exercice de son activité ainsi que de toute réclamation ou injonction qui pourrait émaner des autorités compétentes concernant les modalités de son occupation des lieux,
- faire son affaire personnelle de toutes réclamations ou contestations qui pourraient survenir du fait de son activité dans les lieux loués,

le tout de façon que le BAILLEUR ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet.

Au cas où néanmoins le BAILLEUR aurait, à ce titre, à payer certaines sommes du fait du PRENEUR, celui-ci sera tenu de les lui rembourser sans délai, ainsi que tous frais de procédure et honoraires y afférant.

3.9 Contrats d'abonnements

Le PRENEUR souscrira ou poursuivra tous les contrats d'abonnement à l'eau, au gaz, à l'électricité, au téléphone ou autres qui auraient pu être souscrits par le BAILLEUR. Toutefois, il ne pourra prétendre à aucune diminution de loyer ou indemnité en cas de suppression temporaire ou réduction des services collectifs notamment pour l'eau, le gaz, l'électricité ou le téléphone.

3.10 Enseigne

Dans la limite des lois et règlements en vigueur, le PRENEUR pourra installer toute enseigne, stores, marquises ou toutes plaques sur la façade de l'immeuble, sous réserve d'une autorisation préalable et écrite du BAILLEUR.

Il assumera seul les frais et taxes afférents à la pose et à l'entretien de ces installations.

En outre, il veillera à ce que ces installations soient toujours solidement maintenues et sera seul responsable des accidents que leur pose ou leur existence pourrait occasionner de sorte que le BAILLEUR ne puisse en aucun cas voir sa responsabilité engagée. Il devra s'assurer à ce titre et en justifier au BAILLEUR.

En fin de bail, il appartiendra au PRENEUR, à ses frais, de désinstaller les enseignes posées et de remettre les lieux loués en état. Le BAILLEUR pourra néanmoins autoriser, de manière expresse, le maintien de tout ou partie de ces enseignes. Ces dernières deviendront alors sa propriété au départ du PRENEUR sans indemnité.

3.11 Obligation d'assurance

Le PRENEUR sera tenu de contracter auprès d'une compagnie d'assurance représentée en France, une ou plusieurs polices d'assurances garantissant notamment les risques d'incendie, de vol, d'explosion, de dégât des eaux, et de courts-circuits, et couvrant les objets, mobiliers, matériels ou immatériels lui appartenant, tous dommages immatériels consécutifs et notamment ses pertes d'exploitation, les risques locatifs, le recours des voisins, ainsi que la reconstruction de l'immeuble du BAILLEUR, avec en outre, pour ce dernier, une indemnité compensatrice des loyers non perçus à cause du sinistre pendant tout le temps de la reconstruction, sa responsabilité civile envers tout tiers, ainsi que tous risques spéciaux inhérents à son activité professionnelle et à son occupation des lieux.

Il devra justifier de l'ensemble de ses contrats dans le mois de son entrée en jouissance.

Toute police d'assurance souscrite par le PRENEUR devra prévoir que l'assureur sera tenu d'aviser le BAILLEUR de toute modification, suspension de garantie ou résiliation. Dans ce

dernier cas, la résiliation ne pourra produire ses effets qu'un mois après notification de l'assureur au BAILLEUR par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

La police devra comporter renonciation par la compagnie d'assurance à tout recours contre le BAILLEUR, tous mandataires du BAILLEUR ou leurs assureurs, ainsi que le cas échéant toute personne ayant des droits de propriété ou de jouissance sur l'immeuble ou toute autre partie de l'immeuble, ou les assureurs de ceux-ci, pour la part des dégâts ou dommages dont ils pourraient être responsables à quelque titre que ce soit.

Dans le cas où des sous-locations ou des cessions seraient autorisées, conformément aux stipulations convenues ci-après, les contrats d'assurances des sous-locataires ou des cessionnaires devront également comporter une telle clause de renonciation.

Le PRENEUR s'acquittera exactement des primes desdites assurances et en justifiera au BAILLEUR, sur toute réquisition de sa part. Il devra, s'il y a lieu, acquitter toutes surprimes en raison de son activité ou de produits employés par lui, tant au titre de sa police que de celle du BAILLEUR.

LE PRENEUR s'engage en outre à aviser le BAILLEUR de toute aggravation du risque qui pourrait entraîner une modification des taux de prime de l'assurance des biens immobiliers, ainsi qu'à se conformer à toute décision prise par le BAILLEUR pour répondre à une modification technique demandée par les assureurs.

Il déclarera tout sinistre qui surviendrait à l'immeuble loué, dans les 5 jours à compter du sinistre ou de sa connaissance, ce délai étant ramené à 24 heures en cas de vol ou de vandalisme, aux compagnies d'assurances intéressées et confirmera cette déclaration au BAILLEUR dans les mêmes délais, le tout par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, la déclaration étant accompagnée, le cas échéant, d'un dépôt de plainte ou de tout document utile.

Dans le cas d'incendie ou d'explosion, les sommes qui seront dues au PRENEUR par la compagnie d'assurance formeront, au lieu et place des objets mobiliers et matériels, jusqu'à leur rétablissement, la garantie du BAILLEUR, les présentes valant transport en garantie, au profit de ce dernier, des indemnités d'assurance à concurrence des sommes qui lui seraient dues. Tout pouvoir est donné au porteur d'un original des présentes pour faire signifier le transport à qui de droit.

3.12 Visite des lieux

Le PRENEUR devra laisser le BAILLEUR, ou son représentant, pénétrer dans les lieux loués, les visiter pour constater leur état, toutes les fois que cela paraîtra utile, sans que ces visites puissent être abusives. Il devra également laisser pénétrer dans les lieux loués les intervenants ou entreprises en charge d'effectuer des travaux, contrôles ou diagnostics sur le bâti.

En cas de mise en vente de l'immeuble, le PRENEUR devra laisser apposer sur la façade un panneau d'information indiquant que les locaux sont à vendre. Il devra également laisser visiter les lieux de 9 heures à 12 heures et de 14 heures à 17 heures, les jours ouvrables.

Il en sera de même en cas de relocation.

3.13 Cession du bail interdite

Toute cession du présent droit au bail, totale ou partielle, sous quelque forme que ce soit, est interdite.

3.14 Fusion, Scission, Apport Partiel d'Actifs, Transmission Universelle de Patrimoine

En cas de fusion ou de scission du PRENEUR, en cas de transmission universelle de son patrimoine réalisée dans les conditions prévues à l'article 1844-5 du code civil ou en cas d'apport d'une partie de son actif, en ce compris le bail, 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 sont substituées au PRENEUR dans tous les droits et obligations qu'il tient du présent bail.

3.15 Changement d'état ou de statut du PRENEUR

Le changement d'état du PRENEUR, quelle que soit sa nature, devra être notifié au BAILLEUR, dans le mois de l'événement, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

En cas de modification des statuts de la société PRENEUSE (transformation, changement de dénomination ou de raison sociale, changement de siège social, changement de gérant, etc.), elle devra signifier au bailleur dans le mois de la modification, le changement intervenu, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

3.16 Cession de l'immeuble

Les parties conviennent que le PRENEUR n'aura aucun droit de préférence en cas de cession des locaux loués. Le BAILLEUR n'est donc pas tenu de lui notifier une quelconque information sur ses projets de cession.

3.17 Sous-location

Toute sous-location, totale ou partielle, ou plus généralement toute mise à disposition des lieux au profit d'un tiers de quelque manière et sous quelque forme que ce soit, même à titre gratuit et précaire, n'est autorisée que dans le cadre de l'activité d'exploitation du centre d'affaires et de l'espace événementiel par le PRENEUR, la durée de l'occupation ne pourra pas excéder la durée prévue au présent bail.

3.18 Location par le BAILLEUR

Le PRENEUR accepte de mettre gratuitement à la disposition du BAILLEUR, pour ses besoins, les locaux exploités par ses soins à raison d'un maximum annuel de 4 jours concernant l'espace événementiel et de 10 jours concernant l'usage d'un bureau.

Ces locations gratuites se feront au bénéfice des deux Départements, pour un usage commun, ou seront réparties à parité entre eux pour leurs besoins spécifiques.

3.19 Information du BAILLEUR quant aux activités exploitées au sein de l'immeuble

Le PRENEUR s'engage également à informer le bailleur et à l'associer aux événements organisés à son initiative qui ont trait à la valorisation de l'Alsace.

Article 4. PRIX

4.1 Loyer initial

4.1.1 Part fixe

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel fixe de deux cent mille (200 000) euros hors taxes et hors charges.

Le BAILLEUR étant redevable de la T.V.A. sur option, le montant du loyer ci-dessus convenu sera majoré de ladite taxe. Le PRENEUR s'oblige à payer ledit loyer trimestriellement et d'avance, en deux versements :

- 50 % sur le compte ouvert au nom du Département du Haut-Rhin auprès de son comptable public, à savoir la Paierie départementale du Haut-Rhin 3 rue Fleischhauer 68000 COLMAR,
- 50 % sur le compte ouvert au nom du Département du Bas-Rhin auprès de son comptable public, à savoir la Paierie départementale du Bas-Rhin Place du Quartier Blanc 67000 STRASBOURG,

Le PRENEUR s'engage à mettre en place des virements bancaires automatiques dans le mois de la date d'effet des présentes.

Lorsque le PRENEUR en fera la demande, le BAILLEUR lui délivrera une quittance par le biais de son comptable public, gratuitement. Elle portera le détail des sommes versées par le PRENEUR et mentionnera la ventilation de ces mêmes sommes.

4.1.2 Part variable annuelle

La part fixe du loyer définie à l'article 4.1.1 sera complétée annuellement par un pourcentage du chiffre d'affaires annuel hors taxes réalisé par le PRENEUR au titre du fonds de commerce exploité dans ou à partir des locaux loués, comme suit :

- 50 % du chiffre d'affaire réalisé entre 1.300.000 Euros et 1.900.000 Euros HT,
- 15 % de tout chiffre d'affaire au-delà de 1.900.000 Euros HT.

Le PRENEUR justifiera de son chiffre d'affaires par la production d'une copie certifiée conforme par un expert-comptable des déclarations adressées aux services fiscaux ou à défaut du dernier bilan, qu'il s'engage à communiquer au BAILLEUR dès leur établissement, le BAILLEUR se réservant le droit de procéder à un contrôle de ses documents comptables.

La part variable sera calculée et versée en une seule fois, dans le mois suivant l'échéance annuelle du présent bail, après émission des titres de perception établis par le BAILLEUR.

4.2 Indexation du loyer

La part fixe du loyer annuel, tel qu'elle a été définie ci-avant à l'article 4.1.1, sera revue automatiquement par un mécanisme d'indexation annuelle, fondé sur l'évolution, à la hausse comme à la baisse, de l'indice des locaux d'activités tertiaires (I.L.A.T.), publié trimestriellement par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques.

Ainsi, à compter de la première date anniversaire de l'entrée en jouissance du bail, fixée à l'article 2 ci-dessus, et pour les deux années suivantes à cette même date, le nouveau loyer sera revu de la façon suivante :

Nouvelle part fixe du loyer = « Part fixe en vigueur » × « Indice de comparaison » / « Indice du base »

A titre d'information, au moment de l'entrée en jouissance, l'indice applicable est celui du 2e trimestre XXX, d'une valeur de XXX.

Ainsi, à l'occasion de la première indexation du loyer :

- « Part fixe en vigueur » sera celle applicable au jour de la mise en œuvre pour la première fois du mécanisme d'indexation (savoir, la part fixe du loyer applicable à la première date anniversaire de l'entrée en jouissance du bail),
- « l'indice de base » sera le dernier indice I.L.A.T.. publié avant l'entrée en jouissance du bail,
- « l'indice de comparaison » sera l'indice I.L.A.T. de même trimestre publié l'année suivante.

Pour les deux années suivantes :

- « Part fixe en vigueur » sera celle applicable au jour de la mise en œuvre du mécanisme d'indexation,
- « l'indice de base » sera l'indice I.L.A.T. retenu lors de la précédente mise en œuvre de l'indexation annuelle comme indice de comparaison,
- « l'indice de comparaison » sera l'indice I.L.A.T. du même trimestre publié l'année suivante.

L'indexation sera automatique et prendra effet sans que les parties soient tenues à aucune notification préalable. En cas de retard dans la publication de l'indice choisi, le PRENEUR sera tenu de payer à titre provisoire une part fixe du loyer égale à celle alors en vigueur ; l'ajustement et le complément dû sera effectué dès la publication de l'indice.

Pour le cas où l'indice choisi (I.L.A.T.) viendrait à disparaître ou cesserait d'être publié, le nouvel indice qui lui serait substitué s'appliquerait de plein droit.

Si, pour une raison quelconque l'une ou l'autre des parties négligeait de se prévaloir du bénéfice de la présente clause, le fait de payer ou d'encaisser la part fixe du loyer à l'ancien taux ne saurait être, en aucun cas, considéré comme une renonciation implicite à invoquer le jeu de l'indexation.

4.3 Charges et taxes

En sus du loyer ci-dessus stipulé, le PRENEUR supportera toutes les charges, impôts, taxes et redevances, sous quelque dénomination qu'il soit, que les propriétaires sont en droit de récupérer sur les locataires, à l'exception de la fraction de fiscalité immobilière ordinairement mis à la charge des propriétaires.

A cet égard, un inventaire précis et limitatif des catégories de charges, impôts, taxes et redevances liés au bail, et comportant l'indication de leur répartition entre le BAILLEUR et le PRENEUR, est annexé aux présentes (annexe 6).

Concernant les modalités pratiques de paiement de ces charges, le PRENEUR les supportera directement ou les remboursera au BAILLEUR, à chaque terme de loyer, si celui-ci les a avancées.

Le BAILLEUR sera tenu d'adresser au PRENEUR tous les ans un état récapitulatif de ces charges, impôts, taxes et redevances. Il précisera les charges, impôts, taxes et redevances nouveaux.

Cet état sera communiqué au PRENEUR au plus tard le 30 septembre de l'année suivant celle au titre de laquelle il est établi.

Le PRENEUR acquittera ses impôts personnels : Cotisation Economique Territoriale, taxes annexes aux précédentes, et, généralement, tous impôts, contributions et taxes, fiscales ou parafiscales, auxquels il est et sera assujéti personnellement et dont le BAILLEUR pourrait être responsable pour lui au titre des articles 1686 et 1687 du Code général des impôts ou à tout autre titre.

- Cas particulier des charges sur les locaux partagés avec le restaurant « L'Alsace »

Le PRENEUR supportera, dans les conditions suivantes, les charges liées aux espaces et équipements occupés conjointement par le PRENEUR et la SAS 39 CHAMPS ELYSEES, titulaire d'un bail sur le restaurant « L'ALSACE », également occupant d'une partie de l'immeuble non comprise au présent bail précaire.

Ces espaces comprennent, sans que cette liste soit limitative, le hall d'entrée de l'immeuble, l'ascenseur, le monte-charge, les escaliers.

Cette utilisation conjointe donne lieu à une répartition spécifique des charges afférentes aux seuls espaces et équipements communs, pendant toute la durée du bail, selon une clé de répartition précisée à l'annexe 2 du présent contrat.

Ainsi, le PRENEUR supportera directement ces charges (dans la mesure où, conformément à l'article 3.2, il lui appartient de souscrire les contrats et abonnements correspondants), mais sollicitera trimestriellement auprès du second occupant de l'immeuble, la SAS 39 CHAMPS ELYSEES, des provisions sur charges sur la base de leur quote-part respective, telle que précisée à l'annexe 2 du présent contrat.

Au terme de chaque exercice civil annuel, le PRENEUR établira un décompte des charges réelles payées TTC sur lequel seront imputées les provisions trimestrielles versées. Il en transmettra une copie au BAILLEUR.

4.4 Cautionnement

En substitution d'un dépôt de garantie, en garantie du paiement des loyers, des charges et accessoires ou de toute indemnité qui pourrait être due au BAILLEUR, le PRENEUR a fourni au BAILLEUR le cautionnement de XXX euros (XXX €), lequel a été consenti par XXX au terme d'un acte en date du XXX dont l'original ou la copie est annexé aux présentes (annexe n° 7).

En cas de vente de l'immeuble donné à bail, le cautionnement ci-dessus sera transmis de plein droit au nouveau propriétaire en tant qu'accessoire de la créance de loyer cédée, conformément aux articles 1743, 1692, 2013 et 2015 du Code civil.

Le PRENEUR s'oblige à fournir une caution identique si la première venait pour quelque cause que ce soit à s'éteindre. À cet effet, il s'engage à justifier au BAILLEUR du renouvellement de la caution précédente ou de la fourniture d'une nouvelle caution au moins trois mois avant l'expiration de la caution en cours.

Article 5. FIN DU BAIL

5.1 Disparition de la chose

Si les locaux, objet du présent contrat, venaient à être détruits, en totalité par force majeure ou cas fortuit ou pour toute autre cause indépendante de la volonté des parties, le présent bail serait résilié de plein droit sans indemnité, conformément à l'article 1722 du Code civil.

La résiliation prendra effet après que la partie ayant eu la première connaissance de l'événement susvisé en ait informé l'autre partie, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte extrajudiciaire.

La résiliation du présent bail emportera extinction totale de celui-ci.

Si toutefois, les lieux loués n'étaient détruits ou rendus inutilisables que partiellement, le PRENEUR aurait le choix entre demander la résiliation du bail ou obtenir une réduction du loyer en fonction des surfaces détruites, conformément aux dispositions de l'article 1722 du Code civil.

Dans tous les cas, il n'y a lieu à aucun dédommagement au profit du PRENEUR.

5.2 Clause résolutoire

A défaut de paiement à son échéance exacte, d'un seul terme de loyer, comme à défaut de remboursement des frais, taxes locatives, impositions, charges ou prestations qui en constituent l'accessoire, ou encore à défaut d'exécution d'une quelconque des clauses et conditions du présent bail ou des obligations imposées au PRENEUR par la loi ou les règlements, et un mois après un commandement de payer ou une sommation d'exécuter par

acte extrajudiciaire, précisant le manquement reproché et l'intention d'user de la présente clause résolutoire, resté sans effet, le présent bail serait résilié de plein droit, si bon semble au BAILLEUR, sans qu'il ait besoin de former aucune demande en justice.

Toute offre de paiement ou d'exécution après l'expiration du délai susvisé sera réputée nulle et non avenue et ne pourra faire obstacle à la résiliation acquise.

Dans le cas où le preneur se refuserait à quitter les lieux, il sera débiteur d'une indemnité d'occupation établie forfaitairement sur la base du loyer global de la dernière année de location majoré de 50 %.

Il suffirait alors d'une simple ordonnance en référé de Monsieur le Président du tribunal de grande instance de PARIS pour obtenir l'expulsion des lieux loués du PRENEUR ou de tout occupant de son chef. Tous frais de procédure et de poursuites seront à la charge du PRENEUR.

5.3 Clause pénale

Toute somme due en vertu du présent bail qui ne serait pas payée à son échéance exacte, porterait intérêt au taux de base de l'intérêt légal, majoré de 8 points, et ce, sans qu'aucune mise en demeure préalable ne soit nécessaire, le preneur se trouvant en demeure par le seul effet de la survenance du terme.

En outre, à défaut de paiement des loyers, charges et accessoires, à leur échéance exacte, le BAILLEUR percevra, de plein droit et sept jours après une mise en demeure préalable restée infructueuse, une pénalité de 10% des sommes dues, et ce sans préjudice des frais judiciaires, dépens et de toutes indemnités qui pourraient être mises à la charge du PRENEUR, comme de la mise en jeu éventuelle de la clause résolutoire.

Tous frais de procédure et de poursuites seront à la charge du PRENEUR.

5.4 Restitution des lieux

Quel que soit le motif de la cessation du bail, le PRENEUR devra un mois avant la fin du bail, informer le BAILLEUR de la date de son déménagement.

Le PRENEUR ne pourra procéder à l'enlèvement, même partiel, des meubles ou matériels lui appartenant et garnissant les lieux loués qu'après s'être acquitté auprès du BAILLEUR de la totalité des loyers et accessoires lui restant dus, ainsi que des diverses charges lui incombant. Les mobiliers et équipements mis à disposition devront être restitués au BAILLEUR en bon état.

Il devra rendre les lieux loués dans un état conforme aux obligations d'entretien et de réparation lui incombant en vertu du présent bail. A cette fin, il supportera la remise en état des lieux loués si celle-ci s'avère nécessaire. Si une telle remise en état est nécessaire, le PRENEUR versera au BAILLEUR, à compter de la date d'expiration du bail, une indemnité journalière fixée à 1400 euros, cette indemnité étant justifiée par l'immobilisation des lieux loués.

La remise des lieux loués, du mobilier et des équipements sera constatée dans un état des lieux contradictoire, établi aux frais du PRENEUR.

En cas d'absence de l'une ou l'autre des parties au jour fixé, l'état des lieux sera établi par un huissier aux frais de la partie défaillante.

Si, même en présence des deux parties, l'état des lieux ne peut être établi amiablement par les parties, faute d'accord, il sera établi par un huissier de justice, sur l'initiative de la partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre le BAILLEUR et le PRENEUR.

L'état des lieux sera annexé au bail résilié. La restitution des clés s'effectuera à l'issue de l'état des lieux.

Article 6. LITIGES

Le présent contrat sera soumis à la Loi française et interprété conformément aux principes d'interprétation du Droit français.

Seuls les tribunaux de Strasbourg seront compétents pour régler les différends survenant entre les parties.

Article 7. DECLARATIONS ET DIAGNOSTICS

7.1 Déclarations du BAILLEUR

Le BAILLEUR déclare :

- qu'il n'est sous l'empire d'aucune restriction conventionnelle ou légale du droit de contracter le présent bail,
- qu'à sa connaissance, les biens loués ne font l'objet d'aucune mesure d'expropriation en cours, que ces biens ne sont pas situés dans un secteur de rénovation et plus généralement qu'aucune mesure actuelle d'urbanisme n'est susceptible de remettre en cause le droit de jouissance résultant du présent bail,
- qu'aucun commandement de saisie immobilière ou autre ne lui a été signifié concernant les biens loués,
- qu'il n'existe aucune restriction à l'utilisation définie ci-dessus des biens loués résultant des dispositions des articles L.631-7 à L.631-9 du Code de la construction et de l'habitation,
- que les biens loués ne sont grevés d'aucune servitude.

7.2 Déclarations du PRENEUR

De son côté le PRENEUR déclare avoir pris connaissance des dispositions précitées des articles L.631-7 à L.631-9 et L.651-2 du Code de la construction et de l'habitation.

7.3 Diagnostics techniques immobiliers - déclarations sur les éléments d'équipements.

Situation de l'immeuble au regard des risques naturels, miniers et technologiques (ERNMT)

L'immeuble loué étant situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques naturels et/ou miniers et/ou technologiques et/ou dans une zone de sismicité, et plus particulièrement dans une commune où les dispositions des articles L. 125-5 du Code de l'environnement sont applicables, un état des risques naturels, miniers et technologiques a été fourni au PRENEUR et annexé au présent bail (annexe n° 8).

Le BAILLEUR déclare, conformément aux dispositions de l'article L.125-1, IV du Code de l'environnement que l'immeuble loué n'a, à sa connaissance, subi aucun sinistre 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, pendant la période où il en a été propriétaire, ou dont il a été lui-même informé en application du texte précité.

Situation de l'immeuble au regard de la réglementation sur l'amiante

La fiche récapitulative, extraite du dossier technique prévu par l'article R.1334-26 du Code de la santé publique, ou le constat amiante établi dans le cadre d'un diagnostic amiante (à défaut de dossier technique complet), est tenu à la disposition du PRENEUR.

Le PRENEUR déclare vouloir faire son affaire personnelle de ces dispositions et s'interdit tout recours contre le BAILLEUR à ce sujet.

Situation de l'immeuble au regard de la réglementation sur les termites

L'immeuble étant situé dans une zone délimitée par arrêté préfectoral en application de l'article L.133-5 du Code de la construction et de l'habitation, ou par arrêté municipal en application de l'article L.133-1 du même code, un état relatif à la présence de termites est annexé au présent bail (annexe n° 9).

Le PRENEUR déclare vouloir faire son affaire personnelle de ces dispositions et s'interdit tout recours contre le BAILLEUR à ce sujet.

Situation de l'immeuble au regard de sa performance énergétique (DPE)

Un diagnostic de performance énergétique est annexé au présent bail (annexe n° 10).

Le PRENEUR déclare vouloir faire son affaire personnelle de ces dispositions et s'interdit tout recours contre le BAILLEUR à ce sujet.

Le PRENEUR s'engage à communiquer au BAILLEUR, chaque année, une copie des factures qui lui seront adressés par ses fournisseurs d'énergie afin de permettre au BAILLEUR d'actualiser son dossier.

Dernier procès-verbal de la commission de sécurité

Ce procès-verbal est annexé au présent bail (annexe n° 11).

Ascenseur

L'ascenseur a été contrôlé par la société QUALICONSULT de Paris, lors de l'élaboration du Rapport de Vérification Réglementaire Après Travaux (RVRAT), émis le 17 décembre 2015, tenu à la disposition du PRENEUR.

Le contrat d'entretien a été remis au PRENEUR ainsi que le plan d'entretien.

Article 8. TOLERANCES

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

Article 9. FRAIS ET ENREGISTREMENT

Les parties requièrent l'enregistrement des présentes. Tous les frais, droits et honoraires des présentes et de leurs suites seront supportés par le PRENEUR.

Article 10. ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile à Strasbourg :

Fait en trois exemplaires. A Strasbourg, l'an 2019, le
(signature précédée de la mention manuscrite « lu et approuvé »)

Le
LE PRENEUR :

Pour la société
ALSACE CHAMPS ELYSEES
Le futur gérant

Dominique FORMHALS

Le
LE BAILLEUR :

Pour le Département
du Bas-Rhin
Le Président du Conseil
Départemental

Frédéric BIERRY

Le

Pour le Département
du Haut-Rhin
La Présidente du Conseil
Départemental

Brigitte KLINKERT

ANNEXES

1. Plan des lieux loués
2. Tableau des surfaces et d'affectation des locaux
3. Inventaire du mobilier et des équipements
4. Etat des lieux
5. Etat récapitulatif et prévisionnel des travaux sur trois ans et budget correspondant
6. Répartition des catégories de charges, impôts, taxes et redevances
7. Acte de cautionnement (à fournir par le PRENEUR au jour de la signature du bail)

Diagnostiques immobiliers :

8. ERNMT
9. Termites
10. DPE
11. Dernier procès-verbal de la commission de sécurité
12. Liste des contrats de fourniture d'énergie, d'entretien et de maintenance relatifs aux locaux loués et aux parties communes de l'immeuble (à remettre au jour de la signature du présent bail)