

COMMUNE DE CROLLES DÉPARTEMENT DE L'ISERE

APPEL A MANIFESTATION D'INTERÊT POUR LE CHOIX DU FUTUR EXPLOITANT DE LA PISTE DE KARTING DES ILES D'AMBLARD

REGLEMENT DE L'APPEL A MANIFESTATION D'INTERÊT

Date et heure limites de réception des propositions :

Dossier de candidature : 3 mai 2021 à 17 heures

Dossier d'offre : 28 mai 2021 à 17 heures

SOMMAIRE

1 – CONTEXTE ET PROJET DE LA COMMUNE	3
2 – CARACTERISTIQUES DES INSTALLATIONS	4
3 – ATTENTES MINIMALES QUANT AU FUTUR EXPLOITANT	
4 – CONDITIONS DE PARTICIPATION A L'APPEL A PROJETS	
5 – CONCLUSION D'UN BAIL COMMERCIAL	
6 – ABANDON DE LA PROCEDURE	
7 – ANNEXES	
/ = MINILALJ	0

1 – CONTEXTE ET PROJET DE LA COMMUNE

La Commune de Crolles est située à vingt kilomètres au Nord-Est de la métropole grenobloise et à quarante kilomètres de Chambéry. Elle est implantée sur la rive droite de l'Isère au cœur de la vallée du Grésivaudan et sur les coteaux du massif de la Chartreuse, orientée Sud-Est. La Commune compte environ 8.700 habitants. Elle abrite le siège de la Communauté de communes Le Grésivaudan.

La Commune possède une économie dynamique avec près de 400 entreprises implantées sur son territoire et près de 9000 emplois. Par ailleurs, la présence de STMicroelectronics, l'un des leaders mondiaux des nanotechnologies et qui emploie environ 4 500 salariés sur ses sites, fait de Crolles un territoire d'innovation et très attractif à l'échelle de l'aire urbaine grenobloise.

Implantée en partie sur le territoire du Parc Naturel Régional de Chartreuse, face à la chaîne de Belledonne, Crolles bénéficie d'un environnement paysager exceptionnel.

L'évolution que la ville a connu dans les années 1960 à 2000 lui permet d'être aujourd'hui l'une des communes les plus dynamiques de la vallée du Grésivaudan. Avec 8.700 habitants et 9.000 emplois sur la commune, Crolles est un pôle principal du territoire. Ses équipements (scolaires, de loisirs, ...) et ses commerces (petites et moyennes surfaces) attirent les populations des communes voisines.

La Commune est propriétaire d'installations permettant la pratique du karting et situées dans le secteur dit des îles d'Amblard.

Cette activité a été considérée comme une activité de service public, dont l'exploitation a été déléguée à un opérateur privé dans le cadre d'une convention de délégation de service public conclue le 1^{er} mars 2004 et prenant fin le 31 décembre 2021.

Compte tenu de la nature économique de l'activité et du souhait de la Municipalité de réorienter son action vers des services publics plus fondamentaux, la Commune va abandonner la qualification de service public de cette activité de karting.

Celle-ci serait alors exercée librement, sans contraintes particulières de service public (tarifs, ouverture, ...).

En conséquence, la Commune va procéder au déclassement des biens concernés, qui appartiennent actuellement au domaine public, dès la fin de la délégation de service public.

Elle envisage ensuite de donner à bail commercial à un opérateur les installations, afin qu'il y exerce et gère l'activité selon les règles classiques du droit commercial.

Néanmoins, il apparait que ces installations sont le siège d'une activité économique ne pouvant facilement et fréquemment être exercée ailleurs que sur ce site et pouvant intéresser plusieurs opérateurs.

Elle a donc décidé, en toute transparence et afin de permettre l'accès à tous les opérateurs intéressés, de mettre en œuvre une procédure *ad hoc* d'appel à manifestation d'intérêt. Cette procédure ne s'inscrit pas dans le cadre d'une commande publique et la Ville ne définit aucun besoin particulier mais seulement des contraintes liées à la préservation de son domaine privé.

Le présent appel à manifestation d'intérêt a ainsi pour objet le choix du futur titulaire d'un bail commercial pour la gestion des installations de karting des îles d'Amblard.

2 – CARACTERISTIQUES DES INSTALLATIONS

Les installations sont édifiées sur un tènement immobilier d'une surface totale de 20.326 m² avec piste de karting et sont situées à Crolles (Isère), Les lles d'Amblard (voir plan en annexe 1).

Il s'agit d'une situation favorable, facilement accessible (échangeur 24 - Sortie Brignoud sur l'A41) et offrant une bonne visibilité.

Les installations comprennent :

- La piste de karting, inaugurée en 1972, d'une longueur de 605 m et d'une largeur de 6,5 m.
 Elle dispose d'une voie d'accès aux stands de 80 m.
 - La piste est goudronnée et équipée de glissières de sécurité métallique, notamment devant le bâtiment, ainsi que de glissières constituées de pneus boulonnés entre eux dans les sorties de virages.
 - Elle dispose également de 6 poteaux lumineux avec 4 spots de 400W et 6 spots installés sur la façade sud-est du bâtiment.
- Un bâtiment R+1, abritant un accueil-buvette, un atelier, une salle de briefing et d'affichage informatique, des vestiaires et des sanitaires, ainsi qu'un logement de gardiennage;
 - Établissement recevant du public de 5^{ème} catégorie
 - Superficie totale du bâtiment : 431 m²
 - Superficie habitable : 67 m² (logement gardien)
- Des espaces verts;
- Des espaces de parking et de circulation

Le bâtiment constitue un établissement de 5^{ème} catégorie.

Seuls les biens immobiliers seront récupérés par la Commune à la fin de la délégation de service public (bâtiments, piste, protection piste mais pas les éclairages). Les biens mobiliers ne seront pas intégrés au bail.

3 – ATTENTES MINIMALES QUANT AU FUTUR EXPLOITANT

La Commune de Crolles n'est pas dans une démarche de définition précise des besoins quant au futur exploitant.

Par ailleurs, il est rappelé que le bâtiment ne constituera pas une dépendance du domaine public.

La Commune suggère toutefois que le projet proposé par l'exploitant porte sur une activité pérenne et de qualité, accessible au plus grand nombre, avec un panel d'activités de loisirs et de compétition.

L'exploitant fera son affaire de l'obtention de toutes licences¹, homologations et autres autorisations administratives qui seraient nécessaires à son activité.

¹ Actuellement, l'exploitant bénéficie d'une licence de type 3.

Il aura à sa charge tous travaux d'entretien et de réfection des installations nécessaires à son activité, conformément au droit des baux commerciaux.

Il devra apporter tous les biens mobiliers nécessaires à l'exploitation.

4 – CONDITIONS DE PARTICIPATION A L'APPEL A PROJETS

Les candidats devront remettre un premier dossier contenant des éléments formels de candidature et un second dossier de présentation de leur projet, afin de permettre à la Commune de choisir le futur exploitant.

4.1 Dossier de candidature

Les candidats devront démontrer, <u>par tout moyen</u>, leur capacité juridique, technique et financière leur permettant d'exercer une activité d'exploitation d'une piste de karting.

4.1.1 Capacité juridique

A minima, le candidat devra fournir :

- une déclaration sur l'honneur par laquelle il indique ne pas avoir fait l'objet d'une condamnation définitive pour l'une des infractions prévues aux articles 222-34 à 222-40, 313-1, 313-3, 314-1, 324-1, 324-5, 324-6, 421-1 à 421-2-4, 421-5, 432-10, 432-11, 432-12 à 432-16, 433-1, 433-2, 434-9, 434-9-1, 435-3, 435-4, 435-9, 435-10, 441-1 à 441-7, 441-9, 445-1 à 445-2-1 ou 450-1 du Code pénal, et aux articles 1741 à 1743, 1746 ou 1747 du Code général des impôts ;
- une attestation sur l'honneur justifiant que le candidat a satisfait aux obligations fiscales et sociales ;
- s'il est en procédure de sauvegarde, redressement ou liquidation judiciaire, la copie du ou des jugements prononcés à cet effet (ou équivalent) ;
- justificatif datant de moins de 3 mois de l'inscription au Registre du Commerce et des Sociétés ou équivalent.

4.1.2 Capacité économique et financière

A minima, le candidat devra fournir :

- une déclaration sur l'honneur concernant le chiffre d'affaires global réalisé par son activité au cours des trois dernières années (ou le chiffre d'affaires réalisé sur le ou les seuls exercices si la date de création de l'entreprise est inférieure à 3 ans) ;
- les bilans, comptes de résultats et annexes ou documents équivalents, des trois derniers exercices (ou des seuls exercices clos si la date de création de l'entreprise est inférieure à 3 ans) ;

Toutefois, les nouvelles entreprises seront dispensées de l'obligation de fournir ces documents.

4.1.3 Capacité technique et professionnelle

A minima, le candidat devra fournir :

- des références en matière de gestion d'une piste de karting démontrant son expérience, même minimale en la matière ;
- ses diplômes ou certificats de formation en la matière.

La Commune se réserve le droit de ne pas retenir, dès ce stade de l'analyse, les candidatures qui seront jugées insuffisantes au regard des exigences mentionnées ci-dessus.

Les candidats retenus et les candidats non retenus seront informés.

4.2 Dossier de présentation du projet soutenu par le candidat

Dans un second temps, les candidats retenus devront remettre un dossier de présentation du projet (dit « offre »).

La Commune analysera la qualité et la pertinence du projet proposé par le candidat.

Dans cette perspective, celui-ci doit constituer un dossier de présentation de son projet, le plus complet et exhaustif possible. En tout état de cause, le dossier devra obligatoirement à *a minima* comporter les parties suivantes :

- Business plan, budget prévisionnel et compte d'exploitation prévisionnel,
- Description du projet, y compris des activités connexes qui pourraient être exercées,
- Analyse du marché,
- Stratégie commerciale, y compris les activités connexes qui pourraient être exercées.

4.3 Modalités de remise des dossiers à la Commune

Les candidats remettent d'abord un dossier de candidature, <u>avant le lundi 3 mai 2021 à 17 heures</u>, avec les éléments indiqués à l'article 4.1.

Les candidats retenus remettent ensuite un dossier de présentation du projet (dossier d'offre), <u>avant le vendredi 28 mai 2021 à 17 heures</u>, avec les éléments indiqués à l'article 4.2.

Dans le cadre du présent appel à manifestation d'intérêt, les candidats peuvent demander des renseignements complémentaires auprès de Mme Pichoud, par courriel uniquement (bienvenue@villecrolles.fr). Les éléments de réponse seront transmis à chacun des candidats au fil des réponses.

Les dossiers devront être rédigés en langue française et pourront être transmis à la Ville :

- par dépôt en mains propres à la Mairie, située Place de la Mairie, 38920 CROLLES (horaires d'ouverture : lundi au vendredi de 8h30 à 12h et de 14h à 17h30) ;
- par courrier (soit en dossier papier, soit par clé USB) à l'adresse suivante : Mairie, Place de la Mairie, 38920 CROLLES ;
- par courriel à l'adresse suivante : <u>bienvenue@ville-crolles.fr</u>

Aucune indemnité n'est prévue pour les candidats ayant déposé une offre.

4.4 Visites des lieux

Une visite des installations du karting (piste, bâtiment...) sera organisée par la Commune à la demande des candidats intéressés (uniquement ceux ayant été retenu pour déposer un dossier d'offre). Ceux-ci devront contacter par courriel uniquement, et avant le 21 mai, Mme Pichoud (bienvenue@ville-crolles.fr), qui organisera les visites et proposera un horaire à chaque candidat.

Selon le nombre de candidats et les disponibilités, une visite commune à plusieurs ou à tous les candidats pourra être proposée.

4.5 Choix du lauréat

La Commune envisage de choisir le futur exploitant au cours du deuxième ou troisième trimestre 2021.

Ce choix sera effectué avec l'aide d'un jury spécifiquement constitué (avec des élus et probablement des professionnels qualifiés) et le Conseil municipal décidera du choix de l'attributaire.

Lors de l'analyse des dossiers, en cas d'éléments s'avérant incomplets ou insuffisamment développés ou justifiés, la Commune pourra faire une demande de compléments auprès du candidat. Après échanges, elle déterminera si l'absence d'un des éléments est de nature à faire obstacle à la poursuite de la consultation avec le candidat. Le cas échéant, le candidat en sera informé.

La Commune (le jury) pourra procéder à une audition des candidats, après une première analyse de leur dossier. Elle se réserve toutefois le droit ne pas auditionner les candidats dont le projet n'apparaitrait pas à ce stade suffisant ou conforme aux dispositions du présent règlement.

La Commune choisira le futur exploitant en fonction de la qualité de la proposition (candidature et projet), de sa pertinence au regard des attentes minimales exprimées à l'article 3, et de l'intérêt démontré par le candidat à exercer l'activité. Seront particulièrement appréciées les offres accessibles aux différents publics et la prise en compte des enjeux environnementaux.

5 – CONCLUSION D'UN BAIL COMMERCIAL ET LOYER MINIMAL

Afin de lui permettre d'exploiter son activité sur le site défini, le lauréat conclura un **bail commercial** avec la Commune, dont un projet figure en annexe 2.

Il est envisagé, pendant toute la durée du bail, un loyer commercial mensuel minimum de 2 142 € TVA incluse (soit 1.785 € HT) (cf expertise immobilière en annexe 3), qui sera versé à la Commune.

Il s'agit d'un prix plancher et les candidats sont libres de proposer un montant supérieur, ce qui sera considéré comme une amélioration de la qualité de leur projet.

<u>6 – ABANDON DE LA PROCEDURE</u>

La Commune se réserve le droit, à tout moment jusqu'à la signature du bail, de ne pas donner suite à la procédure de consultation. Les candidats, y compris l'exploitant pressenti, ne pourront prétendre à aucune indemnisation ou dédommagement au titre de l'abandon de la consultation.

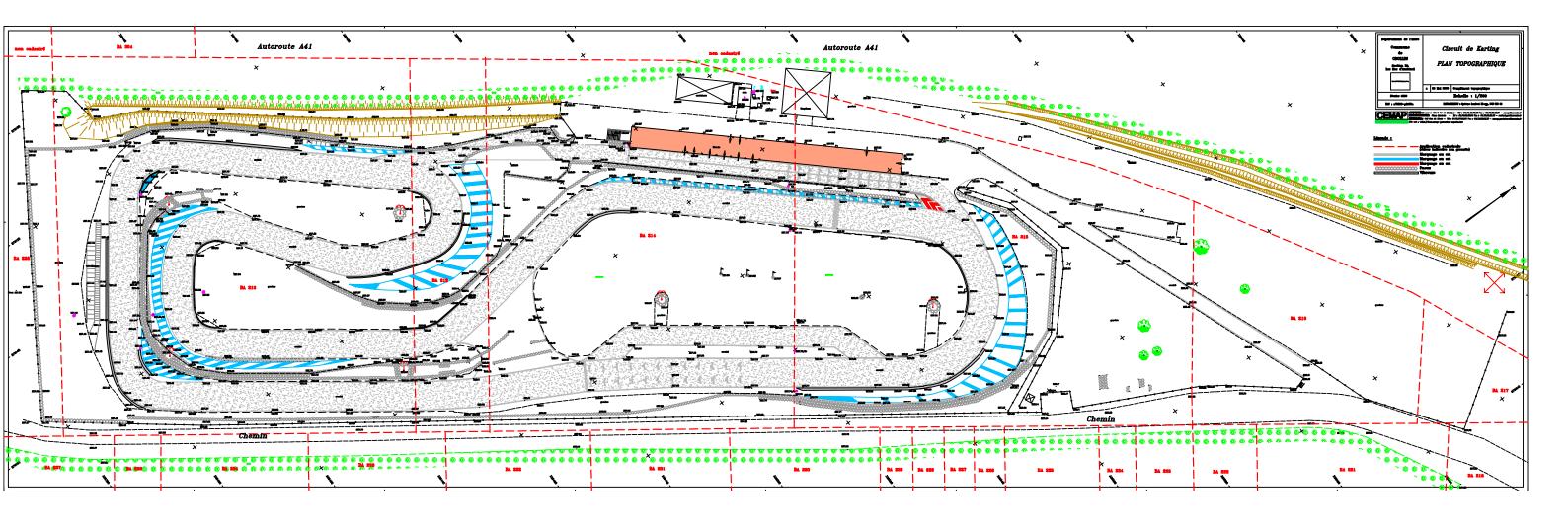
7 – ANNEXES

Annexe 1 : plan de situation.

Annexe 2 : projet de bail commercial.

Annexe 3 : expertise immobilière des installations, datée du 10 février 2021, incluant photos, plan et vue

aérienne en annexe.



BAIL COMMERCIAL

ENTRE LES SOUSSIGNEES

LA VILLE DE CROLLES, HOTEL DE VILLE, 1 Place de la Mairie, 38920 CROLLES, représentée par son Maire, Monsieur Philippe LORIMIER en vertu de la délibération en date du XX XX XX.

Ci-après dénommée "le BAILLEUR".

D'UNE PART

ET,

La SOCIETE X au capital de XX, immatriculée au RCS de XX sous le numéro XXX et dont le siège social est situé XX

Représentée par XX dûment habilité aux fins des présentes, en vertu d'un pouvoir ciannexé

Ci-après dénommée "le PRENEUR".

D'AUTRE PART

LESQUELS ONT CONVENU CE QUI SUIT:

Le « Bailleur » donne à bail à loyer, à titre commercial, conformément aux dispositions des articles L. 145-1 à L. 145-60 et R. 145-1 à R. 145-33 du Code de Commerce, et généralement de tous autres textes et dispositions légales en la matière, au « Preneur » qui accepte expressément les biens et droits immobiliers ci-après désignés.

1. BAIL

Le **BAILLEUR** fait bail à loyer, conformément aux articles L.145-1 et R. 145-1 et suivants du Code de commerce, au **PRENEUR** qui accepte et s'engage à toutes les obligations contractées par lui dans l'acte.

2. DESIGNATION

Les installations (ci-après « **LOCAUX** ») sont situées aux lles d'Amblard à CROLLES et sont d'une superficie totale de 20.326 m², selon plans annexés aux présentes. Elles se décomposent plus précisément comme suit :

- Une piste de karting d'une longueur de 605 mètres, homologuée, équipée d'un dispositif d'éclairage et d'un réseau de chronométrage;
 - La piste de karting, inaugurée en 1972, est d'une longueur de 605 m et d'une largeur de 6,5 m. Elle dispose d'une voie d'accès aux stands de 80 m.
 - La piste est goudronnée et équipée de glissières de sécurité métallique, notamment devant le bâtiment, ainsi que de glissières constituées de pneus boulonnés entre eux dans les sorties de virages.
 - Elle dispose également de 6 poteaux lumineux avec 4 spots de 400W et 6 sports installés sur la façade sud-est du bâtiment.
 - Un système de chronométrage complète l'équipement de la piste.
 - Une aire de lavage des karts est par ailleurs installée à l'arrière du bâtiment.
- Un bâtiment R+1, abritant un accueil-buvette, un atelier, une salle de briefing et d'affichage informatique, des vestiaires et des sanitaires, ainsi qu'un logement de gardiennage;
 - Superficie totale du bâtiment : 431 m²
 - Superficie habitable : 67 m² (logement gardien)
 - Superficie du terrain de l'ensemble immobilier : 20 326 m²
- Des espaces verts ;
- Des espaces de parking et de circulation ;

Le bâtiment constitue un établissement de 5^{ème} catégorie.

_

Ces locaux sont loués tels qu'ils s'étendent, se poursuivent et se comportent sans

plus ample désignation, le **PRENEUR** déclarant parfaitement les connaître et les accepte dans l'état où ils se trouvent, renonçant à cet égard à toute réclamation sur le fondement des dispositions des articles 1719, 1720 et 1721 du Code civil.

Le **PRENEUR** ne pourra donc demander aucune réduction du loyer ci-après fixé pour cause de déficit des surfaces ci-dessus indiquées.

Le **PRENEUR** ne pourra formuler aucune réclamation du fait des constructions susceptibles de modifier ultérieurement notamment les vues et environnements de ses locaux.

Les parties conviennent que lesdits locaux forment un tout indivisible.

3. DUREE

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de **neuf (9) ans** commençant à courir à compter du 1^{er} janvier 2022 pour se terminer le 31 décembre 2030.

Les parties conviennent que le **PRENEUR** aura la faculté de donner congé à l'expiration de chacune des périodes triennales, en prévenant le **BAILLEUR** par Lettre Recommandée avec Accusé de Réception signifié au moins six mois avant l'expiration de chacune des périodes ou par lettre recommandée avec avis de réception, et ce, dans les formes et conditions découlant de l'article L. 145-9 du Code de commerce.

Le **BAILLEUR** ayant la même faculté s'il entend invoquer les dispositions des articles L. 145-18, L. 145-21 et L. 145-24 du Code de commerce.

4. LOYER ET CHARGES

Le bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel hors charge et hors taxe de XXXXXX €.

Le **PRENEUR** s'oblige à acquitter en sus dudit loyer la TVA au taux en vigueur lors de la facturation dès lors que le **BAILLEUR** opte pour la TVA.

La date du point de recouvrement du loyer est fixée au XXXXXX, le **PRENEUR** étant redevable de la totalité des charges et taxes à compter de la prise d'effet du bail.

Le **PRENEUR** s'oblige à verser ce loyer annuel au **BAILLEUR** par virement bancaire, chèque ou TIP, par trimestre et par quart, d'avance, les premier janvier, avril, juillet et octobre de chaque année.

Le **BAILLEUR** se réserve toutefois de demander le paiement du loyer et de toutes sommes afférentes audit bail le jour de l'échéance, par tout autre moyen.

Les sommes perçues seront imputées en priorité dans l'ordre suivant :

- frais de recouvrement, relances, et de procédures,
- dommages et intérêts,
- clause pénale,
- dépôt de garantie et son réajustement,
- créances de loyer ou indemnités d'occupation,

provisions sur charges.

5. CLAUSE D'ECHELLE MOBILE

Les parties conviennent d'indexer le loyer sur la variation de l'indice trimestriel des loyers commerciaux (ILC) publié par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques, ou sur tout autre indice qui lui serait substitué.

Pendant le cours du Bail, le loyer sera ajusté automatiquement, sans qu'il soit besoin d'aucune formalité, pour chaque période annuelle, en fonction de la variation de l'indice des loyers commerciaux (ILC).

Le fait de ne pas avoir immédiatement ajusté le loyer n'entraînera aucune déchéance dans le droit du BAILLEUR à réclamer l'application ultérieure de l'indice avec effet rétroactif.

Les révisions seront opérées chaque année successive à la date anniversaire de la prise d'effet du bail.

L'indice de base sera déterminé comme suit :

- pour la première révision annuelle, l'indice de base sera le dernier indice trimestriel connu à la date de prise d'effet du bail ;
- pour les révisions suivantes, l'indice de base sera l'indice de comparaison de l'année précédente.

L'indice de comparaison sera l'indice publié l'année de la révision pour le même trimestre que l'indice de base.

En conséquence, le premier indice de comparaison sera le premier indice anniversaire de l'indice de base et les indices de comparaison successifs seront séparés les uns des autres d'une période de variation d'un an.

Ainsi, le loyer sera réajusté le 1^{er} janvier de chaque année, l'indice de référence étant celui du dernier trimestre 2021, soit XXXXXXX.

Les présentes dispositions constituent une indexation conventionnelle et ne se réfèrent pas à la révision triennale prévue par les articles L. 145-37 et L. 145-38 du Code de commerce.

Cette disposition constitue une condition essentielle et déterminante du bail, sans laquelle il n'aurait pas été consenti.

6. VERSEMENT DU TERME DE LOYER D'AVANCE

Il est versé ce jour, par le **PRENEUR**, une somme de XXXXXX € hors taxes hors charges représentant le trimestre du loyer en cours.

7. DEPOT DE GARANTIE

A titre de garantie de l'exécution de toutes charges et conditions du bail par le **PRENEUR**, il est versé ce jour une somme représentant le quart du loyer annuel hors taxes.

Cette somme sera remboursable en fin de bail au **PRENEUR**, après déduction de toutes sommes pouvant être dues par le **PRENEUR** à titre de loyer, charges, impôts, taxes, indemnité d'occupation, réparations ou à tout autre titre en vertu du présent bail, après déménagement et remise des clés.

Ce dépôt de garantie ne sera pas productif d'intérêts, ainsi que le **PRENEUR** le reconnaît. Le **BAILLEUR** pourra demander tous les ans au **PRENEUR** le versement de la somme complémentaire permettant de maintenir ce loyer de garantie au quart du loyer annuel hors taxe tel qu'il aura été ajusté par application du chapitre "Loyer".

En aucun cas le **PRENEUR** ne sera en droit de compenser tout ou partie du loyer, des charges ou autres accessoires avec le dépôt de garantie.

En cas de résiliation du bail, en application des articles 1184 et/ou 1741 du Code civil, ou par application de la clause résolutoire, pour toute cause imputable au **PRENEUR**, le dépôt de garantie restera acquis au **BAILLEUR** à titre d'indemnités provisionnelles sans préjudice de tous autres.

Si le **PRENEUR** fait l'objet d'une procédure collective, le **BAILLEUR** aura la faculté de procéder de plein droit à la compensation entre le montant du dépôt de garantie et toutes sommes dues au titre d'arriéré de loyers, loyers, arriéré de charges, charges, taxes, intérêts ou pénalités, faisant l'objet d'une déclaration de créance en conformité avec les dispositions légales en vigueur ; dans ce cas, si le bail commercial est poursuivi selon les modalités prévues à cet effet par ladite législation, il appartiendra à l'Administrateur ou au Mandataire Liquidateur de verser ou de compléter le montant du dépôt de garantie, et ce indépendamment du règlement de tout loyer ou charges dus en raison de la poursuite du bail postérieurement au Jugement d'ouverture.

Le dépôt de garantie s'élève à la somme de XXXXXXX hors taxes.

8. INFORMATION - CHARGES DE L'IMMEUBLE, IMPOTS ET TAXES

8.1. Information

Afin de se conformer aux dispositions de l'article L. 145-40-2 du Code de commerce, le **BAILLEUR** a fourni au **PRENEUR** les informations suivantes :

- Etat récapitulatif des travaux portant sur l'ensemble immobilier réalisés au cours des trois derniers exercices précédant la signature du présent bail et leur coût (Annexe n° 4),
- Etat prévisionnel des travaux portant sur l'ensemble immobilier à réaliser au cours des trois années postérieures à la signature du bail assorti d'un budget prévisionnel (Annexe n° 3), cet état ne constituant en aucune façon une obligation par le BAILLEUR de réaliser les travaux,

Par la suite le BAILLEUR communiquera au PRENEUR par lettre recommandée avec

avis de réception tous les trois ans :

- un état récapitulatif des travaux qu'il a réalisé au cours des trois années précédentes au titre de l'ensemble immobilier en précisant leur coût.
- le budget prévisionnel des travaux portant sur l'ensemble immobilier dont la réalisation est envisagée.

En outre, conformément aux dispositions de l'article L.145-42 du Code de commerce, le **BAILLEUR** informera en cours de bail le **PRENEUR**, des charges, impôts, taxes et redevances nouveaux préalablement à toute refacturation.

8.2. CHARGES DE L'IMMEUBLE

Le loyer étant considéré comme net de toutes charges pour le **BAILLEUR**, le **PRENEUR** aura à régler au **BAILLEUR** la totalité des charges de l'immeuble, taxes comprises, à l'exception des seuls travaux et réparations visés par l'article 606 du Code civil conformément aux dispositions de l'article R. 145-35 du Code de commerce.

Le **PRENEUR** supportera toutes les charges liées à son occupation, de quelque nature qu'elles soient qui seraient ou pourraient devenir exigibles sur les locaux donnés à bail.

L'inventaire précis et limitatif des catégories de charges, impôts et redevances récupérables est annexé aux présentes en parfaite application de l'article L.145-40-2 du Code de Commerce. (Annexe n° 2).

Cette clause est déterminante et de rigueur entre les parties.

Ces charges comprennent, sans que cette liste soit limitative :

- a) les frais d'entretien, de réparation, de réfection, de remplacement, d'ouvrages, canalisations, descentes et équipements afférents à l'immeuble, aux espaces verts ou aux locaux, quand bien même les travaux en résultant auraient pour origine la vétusté, la force majeure, feraient suite à une injonction administrative, ou constitueraient une amélioration, ainsi que s'il y a lieu les frais de consommation et d'abonnement de tous les réseaux.
- b) les frais d'entretien, de réparation, de réfection et de remplacement, s'il y a lieu, des équipements collectifs ou communs de l'immeuble, et des installations techniques y compris des ascenseurs et des chaudières, quand bien même les travaux en résultant auraient pour origine la vétusté, la force majeure, feraient suite à une injonction administrative, ou constitueraient une amélioration,
- c) les frais de ravalement de l'immeuble ne constituant pas des réparations de l'article 606 du Code civil, même si celui-ci résulte de la vétusté de l'immeuble ou fait suite à une injonction municipale,
- d) les charges de chauffage de l'immeuble, toutes autres prestations de l'immeuble de quelque nature qu'elle soit, concernant les locaux loués.
- e) les dépenses de consommations d'eau et d'électricité de l'immeuble, ainsi que le remplacement des ampoules et des tubes d'éclairage des parties collectives ou

communes, l'entretien et la mise aux normes et/ou le remplacement des minuteries et installations électriques, quelles qu'elles soient, y compris les groupes électrogènes, quand bien même ces dépenses auraient pour origine la vétusté, un cas de force majeure, feraient suite à une injonction administrative, ou constitueraient une amélioration, les dépenses relatives aux contrôles obligatoires des installations électriques, le coût des abonnements aux différents services de distribution.

- f) Le coût de redevances des contrats d'entretien des ascenseurs, escalators, monte-charges, chaudières, et appareils de climatisation, les frais d'abonnement, d'exploitation, d'entretien; les frais d'électricité de combustible et de fluides nécessaires au fonctionnement de ces équipements.
- g) les frais de main-d'œuvre, salaires, charges sociales et fiscales du personnel chargé de la surveillance et de l'exécution des tâches concernant des services ou des prestations, dont la récupération est prévue au présent bail; les frais de main-d'œuvre, salaires, charges sociales du personnel nécessaire à l'entretien et à la propreté des parties collectives ou communes, ainsi que tout le personnel suppléant ou intérimaire; les frais de main-d'œuvre, salaires, charges sociales du personnel assurant la sécurité et le gardiennage de l'immeuble s'il y a lieu.
- h) la consommation de l'immeuble, taxes d'assainissement, frais et taxes annexes ; frais de pose, location, d'entretien, de réparation, de remplacement et de relevés de compteurs communs de l'immeuble ou privatifs ; et d'entretien, de réparation, et de remplacement de la robinetterie,
- i) les primes d'assurances pour toutes les polices souscrites au titre de l'immeuble ou des locaux.

8.3. MODALITÉS DE RÈGLEMENT

Le **PRENEUR** paiera ses charges par appel d'une provision trimestrielle versée par le **PRENEUR** avec chaque terme de loyer.

Au terme de chaque exercice annuel et dans les neuf (9) mois, le **BAILLEUR** établira un décompte des charges réelles payées TTC sur lequel seront imputées les provisions versées.

La régularisation comptable, appel de fonds complémentaires ou imputation à valoir sur les termes suivants, interviendront en même temps que l'appel de loyer suivant.

La provision pour charges de l'année suivante sera réévaluée sur la base des charges réelles toutes taxes comprises du dernier exercice clôturé.

Toutes les charges considérées sont soumises à la TVA ou à toute taxe qui lui serait substituée ou ajoutée.

La provision pour charges au titre de la première année de bail est fixée à XXXXXX €.

8.4. CHARGES PRIVATIVES

En outre, le **PRENEUR** règlera ses consommations privatives d'eau, d'électricité, de téléphone, et notamment il supportera les charges de climatisation s'il décide d'installer une installation de climatisation. Dans cette hypothèse, cette installation devra être préalablement autorisée de façon exprès et par écrit par le **BAILLEUR**.

Il supportera également les dépenses d'entretien, de réfection, de mises aux normes, de remplacement de ses installations techniques privatives, les dépenses de nettoyage des locaux techniques, ainsi que le coût des abonnements aux différents services de distribution.

Il règlera directement les abonnements et consommations à la société distributrice, de telle sorte que le **BAILLEUR** ne soit pas inquiété ni recherché à ce sujet.

8.5. IMPÔTS ET TAXES

Le **PRENEUR** règlera également les taxes et redevances de toutes natures le concernant personnellement et relatives à son activité, et remboursera au **BAILLEUR** toutes les taxes que celui-ci serait amené à payer relativement aux locaux loués et notamment l'impôt foncier, la taxe d'enlèvement des ordures ménagères ou encore la participation à l'assainissement, qui seront appelés séparément et soumis pareillement à la TVA, laquelle sera supportée par le **PRENEUR**.

La taxe foncière sera remboursée au **BAILLEUR** par le **PRENEUR**.

9. TRAVAUX A LA CHARGE DU PRENEUR

9.1. PERMIS DE CONSTRUIRE - DÉCLARATION PRÉALABLE DE TRAVAUX

Avant toute exécution de travaux, le **PRENEUR** devra avoir soumis à l'approbation du **BAILLEUR** les plans d'aménagement et le devis descriptif détaillé des travaux, notamment en ce qui concerne la nature des aménagements effectués, les revêtements des sols, les éventuelles devantures de boutiques et installations diverses.

Les travaux devront être terminés au plus tard dans un délai de six mois à compter de la délivrance du permis de construire ou de la déclaration préalable le cas échéant, ceux-ci devant être sollicités par le **PRENEUR** dans les huit jours de l'approbation de ses plans par le **BAILLEUR**.

Le cas échéant, le **PRENEUR** devra obtenir les autorisations nécessaires (permis de construire ou déclaration préalable).

Dans le cas où un cahier des contraintes techniques serait établi par le **BAILLEUR** pour l'aménagement des locaux, le **PRENEUR** sera tenu de s'y conformer.

Tous travaux quels qu'ils soient de nature à affecter la façade de l'immeuble devront être effectués, le cas échéant, sous le contrôle des services techniques de **la Commune de CROLLES**, les honoraires et les frais de ce dernier étant à la charge du **PRENEUR** qui s'y oblige expressément.

9.2. TRAVAUX A LA CHARGE DU BAILLEUR

Tous les travaux et aménagements à la charge du **BAILLEUR** resteront, en fin de location ou en cas de résiliation du bail, la propriété du **BAILLEUR** sans aucune indemnité.

10. ACCESSION

Tous les travaux d'aménagement, d'embellissement, de transformations ou constructions ou d'amélioration qui doivent être réalisés avec l'accord du **BAILLEUR**, sont acquis à celui-ci par accession, sans indemnité à l'expiration du présent bail, ou en cas de résiliation du bail, à moins que ce dernier ne préfère exiger le rétablissement des lieux loués dans leur état primitif, aux frais du **PRENEUR**.

11. NATURE DE L'ACTIVITE

Le **PRENEUR** déclare que la présente location est faite pour l'installation d'une activité de **KARTING** et d'activités connexes, à l'exclusion de toutes autres activités.

Pendant toute la durée du bail, le PRENEUR maintiendra lesdits lieux à l'usage prévu et en état permanent d'exploitation effective et normale, sans pouvoir, sous aucun prétexte, employer, même momentanément, lesdits lieux à une autre destination, soit par addition, soit par substitution d'activités.

Il est ainsi expressément convenu entre les parties que la destination ci-dessus constitue une condition essentielle et déterminante du présent bail, sans laquelle il n'aurait pas été consenti.

Le **PRENEUR** fera par ailleurs son affaire personnelle de toutes les autorisations administratives ou autres quelles qu'elles soient, nécessaires à son installation, étant par ailleurs précisé que l'usage et la destination commerciale du bien sont conformes respectivement aux règles du Code de la construction et de l'habitation et du Code de l'urbanisme.

Il sera tenu de conserver au local loué pendant toute la durée du bail, son caractère commercial et la destination.

Le **PRENEUR** s'oblige également à transférer au **BAILLEUR**, et au plus tard, en fin de contrat, le bénéfice de toutes les autorisations administratives dont l'immeuble a fait, ou fera l'objet et qui auront été demandées et obtenues par lui.

12. CLAUSES PARTICULIERES

12.1. RISQUES NATURELS, MINIERS ET TECHNOLOGIQUES

En application des articles L. 125-5 et R. 125-23 à 27 du Code de l'environnement, le **PRENEUR** déclare avoir connaissance avant ce jour de l'état des risques naturels, miniers et technologiques relatifs à l'immeuble. Celui-ci est annexé au présent bail.

En application de l'article L. 125-5 IV du Code de l'environnement, le **BAILLEUR** déclare que pendant la période où il a été propriétaire, le Bien n'ont pas subi de sinistre susceptible d'avoir 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 (état de catastrophe technologique ou naturelle) et que, par ailleurs, il n'avait pas été lui-même informé d'un tel sinistre en application de ces mêmes dispositions.

Le PRENEUR déclare avoir une parfaite connaissance de ce document et reconnaît

en faire son affaire personnelle.

12.2. AMIANTE

Le **BAILLEUR** déclare avoir procédé à l'ensemble des investigations requises et tient à la disposition du **PRENEUR** toutes pièces justificatives notamment dans le cadre de travaux d'aménagement que le **PRENEUR** entendrait réaliser dans les lieux loués.

Le DTA (diagnostic technique amiante) est demeuré ci annexé aux présentes.

Le **PRENEUR** déclare avoir une parfaite connaissance de ce document et de ses conclusions et reconnaît en faire son affaire personnelle.

12.3. DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

Un diagnostic de performance énergétique a été établi, conformément aux dispositions des articles L. 134-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, par la société XXXXXX, le XXXXXXX, et est demeuré ci-joint et annexé après mention.

13. CONSTAT DE RISQUE D'EXPOSITION AU PLOMB

Sans objet.

14. PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

Le **PRENEUR** déclare être suffisamment informé de l'état environnemental des Biens et renonce à tous recours envers le **BAILLEUR** de ce chef.

Le **PRENEUR** devra informer le **BAILLEUR** de tout projet qui, bien que conforme à la destination convenue entre les parties, pourrait avoir une incidence sur la législation ou la réglementation applicable en matière d'environnement.

Dans l'hypothèse où le **PRENEUR** viendrait au cours du bail à exploiter une installation classée pour la protection de l'environnement (ICPE) ou produire des déchets sur les Biens, ce dernier s'engage à respecter les dispositions du Code de l'environnement applicables au jour de cette exploitation, et en particulier celles relatives à la création, l'exploitation et la cessation d'activité des ICPE (articles L. 511-1 et suivants du Code de l'environnement) et à la gestion des déchets (articles L. 541-1 et suivants du Code de l'environnement).

A ce titre, le **PRENEUR** s'engage à :

- respecter l'obligation d'obtenir l'autorisation d'exploiter l'ICPE en cause ou de procéder à l'enregistrement ou à la déclaration de cette dernière, ou plus généralement à accomplir toute démarche nécessaire à la création d'une ICPE ou au changement d'exploitant d'une ICPE.
- > se conformer aux prescriptions de fonctionnement qui lui seraient opposables,
- procéder avant le terme du bail à l'ensemble des démarches administratives de cessation d'activité prévues par la législation et la réglementation en vigueur à cette date, et à mettre en œuvre toutes les mesures de remise en état du site d'implantation imposées par la législation et la réglementation en vigueur à cette date. Sauf à ce qu'il ait été expressément convenu par les Parties que l'exploitation de

l'ICPE serait poursuivie par un autre exploitant et que les démarches administratives de changement d'exploitant aient été effectuées avant le terme du Bail.

pérer les déchets présents sur les lieux dans le respect de la législation et de la réglementation en vigueur à cette date.

Pendant toute la durée des relations contractuelles constituées par les présentes, le **PRENEUR** restera seul responsable de tous dommages causés à l'environnement par son exploitation.

Enfin, le **PRENEUR** ayant l'obligation de remettre au **BAILLEUR** en fin de bail le bien loué exempt de substances dangereuses pour l'environnement, supportera en tant que de besoin toutes les conséquences juridiques et financières d'une éventuelle remise en état des locaux.

15. CHARGES ET CONDITIONS GENERALES

Le bail est, en outre, fait sous les charges clauses et conditions suivantes que le **PRENEUR** s'oblige à exécuter et accomplir :

15.1. PRESCRIPTIONS RELATIVES À LA POLICE, À LA SÉCURITÉ, À L'HYGIÈNE ET À LA BONNE TENUE DE L'IMMEUBLE

Le **PRENEUR** devra assurer la sécurité, l'hygiène et la bonne tenue générale de l'immeuble.

Il devra limiter les nuisances de toutes sortes liées à l'exercice de son activité. En particulier, il ne pourra, sauf autorisation dûment accordée par le Maire de la Commune de Crolles, exercer son activité au-delà de 22 heures.

15.2. ENTRETIEN ET TRAVAUX

Il devra entretenir les lieux loués pendant toute la durée du bail, en bon état de réparation tous travaux d'entretien de réfection ou de remplacement restant en entier à sa charge, le **BAILLEUR** n'assumant d'autres obligations que celles d'assurer les travaux définis par l'article 606 du Code civil (sauf les clôtures) et à condition que ces travaux de gros œuvre ne soient pas nécessités par un manque d'entretien ou un usage anormal.

Il est expressément convenu que le **PRENEUR** aura à sa charge l'entretien complet et le remplacement de toutes parties, en verre armé ou non et/ou matériaux similaires, de la devanture, y compris les fermetures (entrées, portes et fenêtres, etc....) et la réfection des peintures extérieures, lesquelles devront être refaites au moins tous les cinq ans, ainsi que le remplacement desdites fermetures. Il sera également en charge de tous les travaux spécifiques aux installations, à savoir les travaux d'entretien, de réfection, de maintenance ou d'homologation de la piste de kart (en ce compris sa sécurisation, l'éclairage, ...).

Le **PRENEUR** s'engage tout particulièrement à maintenir sa devanture en bon état de réparations de toute nature, en harmonie avec l'aspect extérieur de l'immeuble.

Il sera dressé un état des lieux entre le **BAILLEUR** et le **PRENEUR** lors de l'entrée en possession des locaux du **PRENEUR** conformément aux dispositions de l'article

L. 145-40-2 du Code de commerce. Si cet état des lieux est établi par huissier, les frais en seront partagés par moitié entre les parties.

Le **BAILLEUR** pourra demander que soit effectué, au plus tard un mois avant la fin du présent bail, un constat contradictoire (ou réputé contradictoire) et il sera alors dressé un état des réparations que le **PRENEUR** sera tenu d'effectuer dans les vingt jours qui suivront la notification dudit constat, à peine d'y être contraint par tous moyens et voies de droit et sous réserve de tous dommages et intérêts. Si cet état des lieux est établi par huissier, les frais en seront partagés par moitié entre les parties.

Le **PRENEUR** aura à sa charge exclusive toutes les transformations et réparations nécessitées par l'exercice de son activité.

Ces transformations ne pourront être faites qu'après avis favorable et sous la surveillance et le contrôle des services techniques du **BAILLEUR** dont les honoraires et vacations seront à la charge du **PRENEUR**.

15.3. ENSEIGNES - FAÇADES

Le **PRENEUR** prendra l'avis du **BAILLEUR** concernant les dispositions des enseignes et la nuance des peintures à faire sur la façade desdits locaux.

Le **BAILLEUR** se réserve, à ce sujet, un droit formel de direction dans l'intérêt de l'harmonie et de la bonne tenue des bâtiments : le **BAILLEUR** pourra, quand il le jugera convenable, exiger aux frais du **PRENEUR**, le nettoyage des vitres et la réfection des peintures extérieures, des locaux loués.

Quant aux enseignes, tableaux et décors que le **PRENEUR** jugera à propos de faire établir sur la façade des locaux, ils devront faire l'objet d'un accord préalable du **BAILLEUR**.

En outre, toute installation devra faire l'objet d'une autorisation préalable des services administratifs compétents en sus de celle du **BAILLEUR**.

15.4. GARNISSEMENT DES LOCAUX

Le **PRENEUR** devra garnir et tenir constamment garnis les lieux loués, pendant toute la durée du bail, de meubles, objets mobiliers, matériel et marchandises en quantité et de valeur suffisante pour répondre du paiement des loyers et de l'accomplissement des charges du présent bail.

15.5. Sous-location et location gérance

Il lui est interdit de les prêter ou d'en concéder la jouissance même temporairement ou gratuitement, de même que d'y domicilier un tiers.

Il ne pourra, en aucun cas, donner son fonds de commerce en location-gérance sans l'autorisation expresse et écrite du **BAILLEUR**.

15.6. DROIT DE VISITE - TRAVAUX DU BAILLEUR

Le **PRENEUR** laissera visiter les lieux loués pour constater leur bon état d'entretien, procéder à toute recherche ou vérification concernant les canalisations ou les équipements; de même, laissera libre accès aux services techniques, entrepreneurs

ou ouvriers chargés d'effectuer tous travaux.

Il souffrira, pendant toute la période d'exploitation, l'exécution dans les locaux de tous travaux de modification ou même de construction et réparations quelconques que le bailleur jugerait nécessaires sans pouvoir réclamer aucune indemnité ni diminution de loyer ci-dessus indiqué, même lorsque ces travaux dureraient plus de 21 jours et ce par dérogation à l'article 1724 du Code civil, même s'ils ne doivent pas profiter au **PRENEUR** ainsi que pour tous travaux prescrits par les autorités administratives. Le **PRENEUR** devra souffrir le passage des câbles, canalisations et conduits qui desserviraient les éléments d'équipement commun ou d'autres locaux privatifs.

15.7. TRAVAUX DU PRENEUR - RESPECT DE LA RÈGLEMENTATION

Le **PRENEUR** ne pourra faire dans les lieux loués aucun changement de distribution, démolition, scellement, percement de mur, modification à la façade, aux croisées ou au gros œuvre, sans le consentement exprès et par écrit du **BAILLEUR** qui se réserve un droit d'interdiction absolu.

En particulier, le **PRENEUR** devra, en aucun cas, encastrer les canalisations ou équipements pouvant nécessiter des visites d'entretien, ou de grosses réparations. L'habillage éventuel de ces installations devra être démontable.

En cas d'autorisation desdits travaux, ceux-ci seront effectués sous la validation des services techniques du **BAILLEUR** dont les honoraires seront acquittés par le **PRENEUR** et sous les conditions suivantes :

- ✓ agrément préalable par le **BAILLEUR** des plans et descriptifs des travaux soumis par le **PRENEUR**,
- ✓ obtention préalable des autorisations administratives requises selon la nature des travaux envisagés, de façon à ce que le **BAILLEUR** ne soit jamais inquiété, ni recherché à ce sujet,
- ✓ souscription par le **PRENEUR** des assurances requises pour couvrir sa responsabilité civile dans le cadre de l'exécution de tout chantier de même, selon la nature des travaux exécutés qu'au titre des garanties biennales et décennales et ce, conformément à la Législation en vigueur,
- ✓ respect de l'ensemble des législations et plus particulièrement, sans que cela soit exhaustif, celles relatives au droit du travail, à l'hygiène et à la sécurité.
- Le **PRENEUR** s'engage expressément à ne pas faire supporter aux planchers, escaliers et passages, une charge supérieure à leur résistance, à peine de réparation à la charge du **PRENEUR** et de tous dommages et intérêts éventuels, le **BAILLEUR** déclinant toute responsabilité au cas où des accidents ou détériorations viendraient à se produire du fait d'une surcharge supérieure.
- Le **PRENEUR** devra se conformer scrupuleusement aux lois, prescriptions, règlements et ordonnances en vigueur ou à venir, notamment en ce qui concerne la voirie, l'accessibilité des locaux aux personnes en situation de handicap, la salubrité, l'hygiène, la sécurité, la police, l'inspection du travail, la protection de l'environnement en ce compris toute conséquence découlant de la législation et/ou la réglementation sur l'amiante, le saturnisme, la lutte contre les termites, les installations de gaz et

d'électricité, la performance énergétique et supportera, le coût de mise en conformité avec lesdites lois, prescriptions, règlements et ordonnances, ainsi que tous travaux, modifications ou aménagements ordonnés par les autorités administratives, de façon que le **BAILLEUR** ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet.

Le **PRENEUR** s'engage le cas échéant, à la suite des travaux d'aménagement effectués, à respecter la législation relative aux Etablissements Recevant du Public (ERP), étant un établissement de type N de 5ème catégorie « sans sommeil », ainsi que la réglementation en vigueur en matière d'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

La sécurité des personnes et des biens, du fait des locaux objet(s) du présent contrat et leur utilisation incombe au **PRENEUR**.

Ainsi, afin de prévenir les risques d'incendie, ou de panique dans le cadre d'un établissement soumis à la réglementation des établissements recevant du public (ERP) ou des établissements classés, le **PRENEUR**, outre le respect des obligations légales et réglementaires qui lui incombent, devra mettre en place un système de contrôle général de sécurité desdits locaux satisfaisant, si besoin est, aux dispositions de l'article R. 123-1 et suivants du Code de la construction.

Il devra, pour ce faire, agissant tant pour son propre compte que pour celui du **BAILLEUR**, souscrire auprès d'un organisme agréé un abonnement pour des visites périodiques de contrôle. Les vérifications effectuées devront porter sur l'ensemble et l'intégralité des bâtiments, aménagements, installations et équipements soumis à un titre quelconque, à la réglementation sur la sécurité des personnes et des biens.

Le **BAILLEUR** pourra demander au **PRENEUR** la copie de chaque rapport de visite établi par l'organisme de contrôle.

Afin de vérifier les dispositions mises en œuvre par le **PRENEUR** en matière de sécurité, le **BAILLEUR** pourra, à tout moment, pendant la durée du contrat, faire effectuer par un organisme de contrôle agréé, un contrôle de la sécurité des locaux et de leurs aménagements contre les risques d'incendie ou de panique.

En application de ces principes, le coût d'intervention des organismes de contrôle sera toujours à la charge du **PRENEUR**.

15.8. Précautions d'utilisation des lieux

Le **PRENEUR** devra prendre toutes les précautions nécessaires pour que l'exercice de son commerce, ou de sa profession, ne puisse nuire en quoi que ce soit à la tranquillité, à l'hygiène, à la solidité, à la sécurité ou à la bonne tenue de l'immeuble, ou ne puisse causer aux habitants de l'immeuble ou des immeubles voisins, une incommodité, une gêne, un trouble ou un préjudice quelconque.

Il prendra notamment à sa charge tous travaux d'insonorisation et ceux relatifs aux nuisances olfactives qui seraient nécessaires du fait de son activité.

Il veillera au respect de toute réglementation relative notamment aux horaires de livraison des marchandises dans le cadre de son activité.

15.9. TROUBLE OU PRIVATION DE JOUISSANCE

Le **PRENEUR** n'exercera aucun recours ni réclamation contre le **BAILLEUR** pour tout trouble ou privation de jouissance, provenant de tiers, et fera son affaire personnelle des recours à exercer contre l'auteur du dommage, le **BAILLEUR** le subrogeant dans ses droits à cet effet.

En aucun cas, le **BAILLEUR** ne sera responsable des vols, accidents, dégâts ou détériorations, ou des actes délictueux qui pourraient avoir lieu chez le **PRENEUR** qui ne pourrait, de ce fait, réclamer aucune indemnité, ni dommages-intérêts au **BAILLEUR**.

Le PRENEUR renonce à tout recours en responsabilité contre le BAILLEUR :

- a) En cas de troubles apportés à la jouissance en raison des travaux de voirie ou par le fait de tiers quelle que soit leur qualité, le PRENEUR devant agir directement contre eux sans pouvoir mettre en cause le BAILLEUR.
- b) En cas d'humidité, fuites, infiltrations, dégât des eaux, ainsi que des fuites sur canalisation masquée par un coffrage établi par le **PRENEUR**, sauf le cas d'inexécution des obligations incombant au **BAILLEUR**.
- c) En cas d'insuffisance d'aération ou d'éclairage des sous-sols, comme en cas d'inondation, même par refoulement d'égouts, le **BAILLEUR** n'étant aucunement responsable des marchandises détériorées ou de tous autres dégâts.

15.10. ASSURANCES

Le **PRENEUR** devra contracter auprès d'une compagnie d'assurance notoirement solvable et agréée par l'Autorité de contrôle prudentiel et de résolution, pour les biens meubles lui appartenant (mobilier, matériel, marchandises notamment) ainsi que tous agencements, embellissements et installations dont il a la garde, à quelque titre que ce soit, et à concurrence de leur valeur réelle, les polices d'assurances afférentes à l'incendie, explosions, chute de la foudre, dommages électriques, chutes d'appareils de navigation aérienne ou spatiale, chute de météorites, mur du son, choc d'un véhicule terrestre, action des fumées, tempêtes, ouragans, trombes, cyclones, tornades, orages, grêles, neige, dégâts des eaux et autres liquides ou inondation et refoulement d'égouts et canalisation, actes de vandalisme et de malveillance, émeutes et mouvements populaires, actes de terrorisme ou de sabotage, vol et attentats.

Le **BAILLEUR** est tenu d'assurer auprès d'une compagnie d'assurance notoirement solvable et agréée par l'Autorité de contrôle prudentiel et de résolution, l'immeuble dont font partie les locaux mis à la disposition du **PRENEUR** et de régler les primes d'assurances y afférentes contre les risques d'incendie, explosions, chute de la foudre, dommages électriques, chutes d'appareils de navigation aérienne ou spatiale, chute de météorites, mur du son, action des fumées, tempêtes, ouragans, trombes, cyclones, tornades, orages, grêle, neige, dégâts des eaux et autres liquides, actes de vandalisme et de malveillance, émeutes et mouvements populaires, actes de terrorisme ou de sabotage, vol et attentats .

Les assurances souscrites par le **PRENEUR** devront couvrir les frais de déblais, démolition, enlèvement, transport à la décharge, étaiements, échafaudages, rendus nécessaires pour la remise en état des lieux et les honoraires d'experts.

Le **BAILLEUR** renonce pour les risques ci-avant mentionnés à l'article 15.10 qu'il fait assurer, à tout recours direct ou indirect contre le **PRENEUR**, son personnel et ses

assureurs.

Le **PRENEUR** renonce pour les risques ci avant mentionnés à l'article 15.10 qu'il fait assurer, à tout recours direct contre le **BAILLEUR**, son personnel et ses assureurs. Cette renonciation à recours inclut notamment la perte d'exploitation consécutive à une des causes ci avant énumérée.

Le **PRENEUR** devra justifier de l'existence de ces assurances et du paiement régulier des primes correspondantes et produire le quinze janvier de chaque année, copies des quittances des primes au **BAILLEUR** ou à ses représentants.

Toute surprime ou cotisation supplémentaire qui serait mise à la charge du **BAILLEUR** du fait de l'activité professionnelle du **PRENEUR** et/ou des conditions dans lesquelles il l'exerce, devra être remboursée au **BAILLEUR** sur simple demande de celui-ci.

Le **PRENEUR** devra déclarer immédiatement à son assureur tout fait dommageable pour lui-même ou pour autrui, quelle qu'en soit l'importance et même s'il n'en résulte aucun dégât apparent, sous peine d'être tenu responsable des aggravations qui pourraient résulter de son silence. Cette déclaration sera confirmée dans les 48 heures au **BAILLEUR** par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. L'assureur du Bailleur, ou de ses représentants, auront la faculté de visiter les locaux loués, sur simple demande.

Enfin, il est convenu et accepté que l'ensemble des dispositions de la présente rubrique sera notifié par le **PRENEUR** à son assureur, sans délai, à compter de la signature des présentes.

15.11. ENLÈVEMENT DES ORDURES ET DÉCHETS - POLLUTION

Le **PRENEUR** fera son affaire personnelle et à ses frais de l'enlèvement de ses ordures et déchets.

Il s'oblige notamment à avoir ses propres containers et à les entretenir en bon état.

Le **PRENEUR** fera en sorte que son activité ne puisse nuire, ni à la jouissance paisible et utile des tiers, ni à la sécurité ou à la santé publique. Il prendra, notamment toutes dispositions pour éviter toute forme de pollution et observer en permanence la réglementation y afférente.

A cet égard, il s'engage, le cas échéant, à souscrire un contrat de désinfection, dératisation et désinsectisation des locaux loués.

15.12. CESSION- APPORT

Le **PRENEUR** s'interdit formellement de céder ou d'apporter son droit au présent bail, ou de céder son fonds de commerce autrement qu'à son successeur dans son commerce et pour la totalité des lieux présentement loués.

La cession ou l'apport du droit au bail ou la cession du fonds de commerce s'accompagnera d'un état des lieux établi conformément à l'article L. 145-40-1 du Code de commerce. A cet effet, le Cédant appellera le **BAILLEUR** par lettre recommandée avec demande d'avis de réception à comparaître lors de la prise de possession des locaux par le Cessionnaire à l'établissement de l'état des lieux.

Si cet état des lieux est établi par huissier, les frais en seront partagés par moitié entre le **BAILLEUR** et le Cédant.

Il s'interdit expressément d'accorder à un tiers, à titre gratuit ou onéreux, un contrat de sous location ou d'occupation précaire.

Les cessions ne pourront avoir lieu qu'avec le consentement exprès et par écrit du **BAILLEUR**.

Le cessionnaire fera signifier à ses frais la cession au **BAILLEUR** selon les formes de l'article 1690 du Code civil dans le mois de l'enregistrement de l'acte.

Toutefois, le **BAILLEUR** se réserve la faculté d'exiger la réitération de la cession, une fois celle-ci enregistrée à la recette des impôts et sous la responsabilité du cédant, par acte authentique à recevoir par son notaire, dont une copie exécutoire sera remise par le cédant gratuitement au **BAILLEUR**, pour lui servir de titre exécutoire, tant contre le cédant que contre le cessionnaire sans pour cela faire novation aux droits, actions et recours du **BAILLEUR**.

Cette condition constitue une condition essentielle et déterminante du présent bail sans laquelle le **BAILLEUR** n'aurait pas consenti au bail.

Conformément à l'article L. 145-16-2 du Code de commerce dans le cas de cession de bail ou de fonds de commerce autorisée par le **BAILLEUR**, le **PRENEUR** restera garant et répondant solidaire du cessionnaire et des cessionnaires successifs dans la limite de trois ans à compter de la cession, tant pour le paiement des loyers que pour l'exécution de toutes les conditions du bail. Il ne pourra recevoir aucun loyer d'avance du cessionnaire ; néanmoins, il pourra être stipulé que des loyers d'avance seront payés par le cessionnaire mais à la condition expresse que le versement en soit fait immédiatement dans la caisse du **BAILLEUR**.

Pour faire jouer la garantie du cédant le **BAILLEUR** informe le cédant par courrier recommandé avec accusé de réception de tout défaut de paiement du cessionnaire dans un délai d'un mois à compter de la date à laquelle la somme due aurait dû être acquittée.

Il en est de même pour tout défaut d'exécution des clauses du bail.

Le **PRENEUR** ne pourra concéder plus de droits qu'il n'en tient des présentes.

15.13. Droit de préférence au profit du BAILLEUR

Le **PRENEUR** devra notifier au **BAILLEUR** par lettre recommandée avec avis de réception, l'intention par les associés ou actionnaires de procéder à la cession de parts sociales ou de fusion/absorption, ou d'apport d'actif comme en cas de changement de contrôle visé ci-dessus, ou son projet de cession de fonds de commerce, en lui indiquant à peine de nullité de la notification, le nom et l'adresse du cessionnaire pressenti, de l'acquéreur, le prix, les modalités de paiement, la valorisation du fonds de commerce exploité dans les lieux et d'une manière générale, toutes conditions de la cession projetée, ainsi que les lieux, jour et heure prévus pour la réalisation de cette cession qui ne pourra intervenir moins d'un mois après réception de cette notification.

Cette notification vaut offre de vente au BAILLEUR, ce dernier aura la faculté, dans le

mois de la réception de cette notification d'informer le **PRENEUR** dans les mêmes formes en conformité du droit de préférence qui lui est reconnu pour les besoins de la gestion de son patrimoine (rénovation, réhabilitation, libération,...) à égalité des conditions de sa décision d'user de ce droit à son profit ou au profit de toute personne physique ou morale qu'il pourra substituer.

Les dispositions de l'article 1589 alinéa 1er du Code civil seront applicables.

En cas de mise en œuvre du droit de préférence, la cession devra alors être régularisée dans le délai de trois mois suivant la notification par le **BAILLEUR** de sa décision.

Le droit de préférence ainsi défini s'imposera dans les mêmes conditions aux acquéreurs successifs pendant toute la durée du bail, de ses prorogations ou renouvellements.

Le refus éventuellement opposé par le **BAILLEUR** n'a pas à être motivé. Son accord pourra être soumis à des conditions particulières.

Le **PRENEUR** déclare que la présente clause a été notifiée à ses associés ou actionnaires ou à toute société le contrôlant directement ou indirectement préalablement à la signature du présent bail.

Dans toutes les hypothèses de transfert du présent bail, même en cas de fusion de société, ou d'apport partiel d'actif, il devra être procédé à la signification au **BAILLEUR** par application de l'article 1690 du Code civil.

Le **PRENEUR** ne pourra procéder à aucun apport ou cession sous peine de nullité, sans être à jour de l'ensemble de ses obligations financières à l'égard du **BAILLEUR**.

15.14. Droit de préemption de la commune ou de son délégataire

Si les locaux du **PRENEUR** sont situés dans un périmètre institué par délibération du conseil municipal pour la sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité, le **PRENEUR** s'oblige, préalablement à toute cession du fonds ou du droit au bail, à déclarer au titulaire du droit de préemption, à peine de nullité de la cession, tout projet de cession.

Parallèlement à son obligation de notifier son projet de cession à la commune, le **PRENEUR** s'engage à notifier immédiatement par lettre RAR copie de sa déclaration au **BAILLEUR**.

L'ensemble des dispositions de la présente clause devra, à peine de nullité, et de résiliation de plein droit du présent bail, être reproduit dans tout acte de cession de droit au bail ou de fonds de commerce.

15.15. Droit de préemption du PRENEUR

Aussi, et par dérogation à l'article L. 145-46-1 du Code de commerce dans l'hypothèse où le **BAILLEUR** envisagerait de vendre le seul local objet des présentes, le **PRENEUR** ne bénéficiera pas le cas échéant d'un droit de préemption dans les conditions de l'article L. 145-46-1 du Code de commerce.

En tant que de besoin, le **PRENEUR** renonce expressément à l'application des dispositions de l'article L. 145-46-1 du Code de commerce.

15.16. DÉPART DU PRENEUR

Avant son départ, quelle qu'en soit la cause, le **PRENEUR** devra :

- laisser visiter les lieux loués par le **BAILLEUR**, ou ses représentants,
- effectuer, à ses frais, tous travaux de remplacement et de réparation lui incombant de par la loi et le présent bail,
- conformément et selon les modalités prévues à l'article L.145-40-1 du Code de commerce il sera établi un état des lieux contradictoire, Si cet état des lieux est établi par huissier, les frais en seront partagés par moitié entre les parties,
- remettre au BAILLEUR les clés de ses locaux,
- lui présenter les acquits afférents à tous impôts, prestations et loyers à sa charge pour l'année en cours et celles écoulées, le BAILLEUR se réservant le droit d'exiger le rétablissement des lieux en l'état antérieur aux frais du PRENEUR, ce dernier ne pouvant prétendre à aucune indemnité au titre des aménagements qu'il y aurait réalisés.

15.17. CONTRATS SOUSCRITS PAR LE PRENEUR

Le **PRENEUR** souscrira, pour ses locaux, tous contrats nécessaires à la fourniture de l'électricité, du téléphone... Il paiera tous frais, acquittera toutes factures afférentes à ces prestations et se prêtera à toute vérification des agents des services concédés.

Le **PRENEUR** a la faculté de choisir son fournisseur d'énergie et en assume l'entière responsabilité. Il informera immédiatement le **BAILLEUR** par lettre RAR de tout changement de prestataire.

15.18. RÉSEAUX

Le **PRENEUR** utilisera les réseaux en respectant rigoureusement leur puissance, ou capacité initialement prévues.

La conséquence des modifications dans l'installation sera toujours à la charge du **PRENEUR**.

15.19. INSCRIPTION DE NANTISSEMENT OU DE PRIVILÈGE

Au cas où le présent contrat viendrait à être l'objet d'inscription de nantissement ou de privilège, le **BAILLEUR** devra aussitôt en être avisé par acte extra judiciaire par le **PRENEUR** et au plus tard, dans les quinze jours de ladite inscription.

Le **PRENEUR** s'engage envers le **BAILLEUR** à signaler tous faits susceptibles de modifier sa situation économique, juridique ou financière, notamment fusion, transformation.

Toute modification dans la forme, la nature juridique, le siège social, la dénomination,

la gérance ou la direction de la société devra être préalablement notifiée par écrit au **BAILLEUR** par lettre recommandée A.R. quinze jours à l'avance et il sera remis ensuite au bailleur dans le mois de la décision toute pièce justificative.

15.20. DÉCÈS DU PRENEUR

En cas de décès du **PRENEUR**, si celui-ci est une personne physique, il y aura solidarité et indivisibilité entre les héritiers, ayants-droits ou représentants, tant pour le paiement des loyers, charges et accessoires que pour l'exécution des conditions du bail, et sans qu'ils puissent invoquer le bénéfice de discussion.

Ils supporteront, en outre, et dans les mêmes conditions, les frais de la signification prévue par l'article 877 du Code civil.

15.21. DESTRUCTION TOTALE OU PARTIELLE DES LOCAUX

- a) si les locaux viennent à être détruits, en totalité, pour quelque cause que ce soit, le bail sera résilié de plein droit sans indemnité.
- **b)** si les locaux viennent à être détruits en partie seulement, pour quelque cause que ce soit, il est convenu ce qui suit :

<u>1er cas</u> Le **PRENEUR** subit des troubles sérieux dans son exploitation et la durée prévue des travaux de réparation, restauration, reconstruction ou remplacement des parties endommagées, dégradées ou détruites, est supérieure à 180 jours aux dires des services techniques du **BAILLEUR**; le **PRENEUR** et le **BAILLEUR** pourront résilier le bail, par simple envoi d'une lettre recommandée avec avis de réception, sans indemnité, ni de part et d'autre, et ce, dans les trente jours de la notification de l'avis des services techniques du **BAILLEUR**.

Au cas où ni le **PRENEUR**, ni le **BAILLEUR** ne demanderaient la résiliation du bail, il serait procédé comme dans le deuxième cas ci-dessous.

<u>2ème cas</u> Le **PRENEUR** ne subit pas de troubles sérieux dans son exploitation et la durée prévue des travaux de réparation, restauration, reconstruction ou remplacement est inférieure aux dires des services techniques du **BAILLEUR** à 180 jours : le **BAILLEUR** entreprendra les travaux de réparation des parties endommagées, dégradées ou détruites, en conservant seul le droit au remboursement de ces réparations, par sa compagnie d'assurances.

En raison de la privation de jouissance résultant de la destruction partielle des locaux et des travaux sus-visés, le **PRENEUR** aura droit à une réduction de loyer calculée en fonction de la durée de privation de jouissance et de la superficie des locaux inutilisables. La réduction de loyer ci-dessus sera calculée par un expert, choisi d'un commun accord entre les parties ou, à défaut, désigné par Monsieur le président du tribunal de grande instance statuant en référé.

15.22. TOLÉRANCE

Il est formellement convenu que toutes les tolérances de la part du **BAILLEUR** relatives aux clauses et conditions du présent bail, quelle qu'en ait pu être la fréquence ou la durée, ne pourront 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 tout moyen. Toute modification aux clauses et conditions du présent bail ne pourra intervenir que par

écrit et d'un commun accord.

16. ALIMENTATION EN EAU

Dans le cas où le **PRENEUR** règle ses consommations directement à la compagnie des eaux, il communiquera au **BAILLEUR** une copie de son contrat d'abonnement dès régularisation ainsi que chaque année à la date anniversaire du bail.

Le **PRENEUR** devra impérativement laisser libre accès aux compteurs tant au **BAILLEUR** qu'aux préposés chargés d'effectuer les relevés ou toutes vérifications nécessaires.

Il ne pourra s'opposer aux démontages, remontages, réparations, relevés des compteurs d'eau, etc. Il signalera au **BAILLEUR** tout dérangement, arrêt ou anomalie qu'il constaterait.

Si, par suite de dérangements ou réparations, indépendants de la volonté du **PRENEUR**, le compteur se trouvait arrêté, la consommation serait évaluée par comparaison avec celle de la même période de l'année précédente.

Aucune réclamation ne pourra être présentée pour interruption de distribution d'eau provenant soit de dispositions adoptées par le prestataire de service, soit de réparations, gelées ou tout autre cas prévu ou imprévu.

Le **PRENEUR** ne pourra effectuer aucune dépose du compteur sans l'accord écrit et préalable du **BAILLEUR**.

17. CHAUFFAGE

Les frais de chauffage sont à la charge exclusive du **PRENEUR**.

Le **PRENEUR** ne pourra apporter aucune modification aux installations sans avoir obtenu, au préalable, l'autorisation du **BAILLEUR**, celui-ci se réservant le droit de faire réaliser ces travaux, aux frais du **PRENEUR** par une entreprise agréée.

En sus des frais de chauffage, le **PRENEUR** devra supporter les dépenses de remise en état des appareils ou installations qui seraient détériorées de son fait.

18. CONDITIONS D'EXPLOITATION

Conformément à la proposition remise par le preneur dans le cadre de l'appel à projets volontairement lancé par la Commune, celui-ci s'engage à XXXXXXXX

Ces conditions d'exploitation, qui correspondent aux conditions d'exercice de l'activité prévues dans la proposition remise par le preneur dans le cadre de l'appel à manifestation d'intérêt, sont érigées en conditions essentielles et déterminantes du consentement du bailleur sans lesquelles celui-ci n'aurait pas contracté la présente convention.

19. CLAUSE RESOLUTOIRE

Il est expressément convenu comme condition essentielle dudit bail qu'à défaut de paiement à l'échéance d'un seul terme de loyer, charges, taxes, frais ou accessoires, du rappel de loyer, charges, taxes, frais ou accessoires dus à la suite d'une révision légale ou contractuelle ou d'un rappel de loyer, charges, taxes, frais ou accessoires, dus à la suite d'une fixation judiciaire ou contractuelle du loyer renouvelé, de toutes indemnités d'occupation et plus généralement de toutes sommes dues au cours du bail et pendant la période de maintien dans les lieux, ou d'inexécution d'une seule de l'ensemble des clauses du bail et un mois après un commandement de payer ou une sommation d'exécuter restés infructueux, le présent bail sera résilié de plein droit si bon semble au **BAILLEUR** et ce, même dans le cas de paiement ou d'exécution postérieure à l'expiration des délais ci-dessus.

Dans ce cas, les sommes dues et réclamées au **PRENEUR** produiront de plein droit intérêts au taux des avances sur titres de la BANQUE DE FRANCE majoré de deux points et ce, à compter de leur date d'exigibilité.

Le **BAILLEUR** reprendra la libre disposition des lieux par le seul fait de l'expulsion du **PRENEUR** prononcée par une ordonnance de référé ou par la juridiction saisie au fond et dans ces cas, les sommes versées à titre d'avance, de dépôt de garantie et de deniers d'entrée (s'il en est versé un) resteront acquises de plein droit au **BAILLEUR** comme indemnité provisionnelle, sans préjudice de tous autres dépens ou dommages et intérêts, et sans que l'effet de la présente clause puisse être arrêtée par des offres ultérieures de payer ou de se conformer aux conditions du bail.

Tout commandement de payer ou sommation d'exécuter sera dressé aux frais du **PRENEUR**.

L'indemnité d'occupation à la charge du **PRENEUR**, en cas de non délaissement des locaux après résiliation de plein droit ou judiciaire, ou expiration du bail sera égale au montant du loyer contractuellement en vigueur, majoré de vingt pour cent (20%) outre les charges et taxes, sans préjudice du droit du **BAILLEUR** d'indemnisation complémentaire.

Tous frais de procédure (commandement, sommation, assignation, signification, dénonciation), de poursuites ou de mesures conservatoires, ainsi que tous frais de levée d'états et d'extrait K-BIS ainsi que les honoraires, mêmes non taxables d'Huissier, ou d'Avocat, seront à la charge du **PRENEUR**.

Le **BAILLEUR** rappelle en tant que de besoin l'article L. 145-17 du Code de commerce :

« Le **BAILLEUR** peut refuser le renouvellement du bail sans être tenu au paiement d'aucune indemnité :

1°) s'il justifie d'un motif grave et légitime à l'encontre du locataire sortant. Toutefois, s'il s'agit soit de l'inexécution d'une obligation, soit de la cessation sans raison sérieuse et légitime de l'exploitation du fonds, compte tenu des dispositions de l'article L. 145-8, l'infraction commise par le **PRENEUR** ne pourra être invoquée que si elle s'est poursuivie ou renouvelée pendant plus d'un mois après mise en demeure du **BAILLEUR** d'avoir à la faire cesser. Cette mise en demeure devra, à peine de nullité, être effectuée par acte extrajudiciaire, préciser le motif invoqué et reproduire les termes du présent alinéa ».

20. DECLARATIONS FISCALES

Le **BAILLEUR** se réserve la faculté d'exercer, dans l'avenir, l'option dont il bénéficie aux termes de l'article 260 2° du Code Général des Impôts lui permettant de soumettre sous certaines conditions, le présent bail à la T.V.A.

Le **PRENEUR** accepte, les conséquences qui découlent pour lui d'avoir à acquitter, en sus du loyer, la T.V.A., à charge pour lui de faire valoir ses droits à déduction.

L'option de l'article 260 2° du Code général des impôts reste à la seule initiative du **BAILLEUR**, le **PRENEUR** ne pouvant contraindre le **BAILLEUR** à l'exercer ou à y renoncer.

21. FRAIS

Le **PRENEUR** s'oblige à régler au **BAILLEUR** les frais de dossier et les frais rédactionnels des présentes s'élevant à la somme de XXXXXXX €.

Les frais, droits et honoraires des présentes, de leurs suites et des avenants à intervenir seront supportés par le **PRENEUR** qui s'y oblige.

22. ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile en leur siège et/ou domicile respectif.

Fait en deux exemplaires

A CROLLES

Le XXXXXXX 2021

LE PRENEUR

LE BAILLEUR

ANNEXES

- 1. Plan des locaux
- 2. Inventaire précis et limitatif des charges
- 3. Etat prévisionnel des travaux et budget
- 4. Etat récapitulatif des travaux
- 5. Diagnostic technique amiante
- 6. Etat des risques et pollutions
- 7. Diagnostic de performance énergétique



Expertise valeur vénale

Référence: 38920-Crolles MAIRIE 201210-Expertise

DONNEUR D'ORDRE ET POUR LE COMPTE DE :

Monsieur Le Maire Hôtel de Ville 1 Place de la Mairie 38920 CROLLES Dossier suivi par

Madame Oriane PICHOUD

Responsable pôle Jeunesse, Sport et Vie associative à la Mairie de Crolles

Téléphone: 06 88 09 27 20

Courriel: pichoud.o@ville-crolles.fr

Frédéric Vergez, expert immobilier, expert inscrit sur la liste des experts de justice près la Cour d'appel de Grenoble (spécialité C2.2 estimations immobilières), a souscrit une assurance Responsabilité Civile Professionnelle auprès de MMA n° de police 113520312 par l'intermédiaire du Conseil National des Compagnies d'Expert de Justice (CNCEJ).

Conformément à la lettre de mission du

DÉCLARONS, NOUS ÊTRE RENDUS:

À la date du Lundi 12 octobre 2020 à 14 heures Adresse : Les Iles d'Amblard, Sur la commune de CROLLES (38920) FRANCE

En présence de :

Monsieur Florent DAVID Mairie de Crolles Directeur des services à la population Madame Oriane PICHOUD Responsable du pôle jeunesse, sport et vie associative Madame et Monsieur Franck MEYNARD de la sarl Chrono Kart

Le présent rapport d'expertise en tout ou partie ne pourra être cité, ni même mentionné dans aucun document, aucune circulaire et aucune déclaration destinés à être publiés et ne pourra pas être publié d'une quelconque manière sans l'accord écrit de l'expert quant à la forme et aux circonstances dans lesquelles il pourra paraître. Il est de plus rappelé que le mandant ne peut utiliser le rapport d'expertise de façon partielle en isolant telle ou telle partie de son contenu.

 $38920\text{-}Crolles_MAIRIE_201210\text{-}Expertise$

Page **1** / **21**



EXPERT IMMOBILIER - EXPERT PRÈS LA COUR D'APPEL DE GRENOBLE -Spécialité : C2.2 Estimations immobilières 12 Bis route de Grenoble 38120 SAINT EGREVE

Site: www.fv-expert.immo - Courriel: frederic.vergez@fv-expert.immo - Téléphone: 06 80 87 01 00

Siret : 500 480 760 - Assurance : MMA N° 113 520 312





SOMMAIRE

1	DETAILS RELATIFS A LA MISSION	3
1.1	Observations générales	3
1.2	Liste des documents fournis	
1.3	Liste des documents demandés non fournis	
1.4	Liste des éléments non visités	
2	DESCRIPTION DU BIEN	
2.1	Situation géographique et environnement	
2.1.1	Crolles	
2.1.1.1	Présentation de Crolles	
3.1.1.1	Géolocalisation	5
3.1.1.2	Données Insee	5
3.2	Commentaires	6
3.3	Situation juridique	
3.4	Situation locative	7
3.5	Assiette foncière	8
3.6	Informations littérales du cadastre	8
3.7	Extrait du plan cadastral	8
3.8	Description du bien	g
3.8.1	PLU	g
3.8.1.1	Document graphique	g
3.8.1.2	Règlement de la zone Nkr	g
3.8.2	Piste de karting et aménagements extérieurs	g
3.8.3	Bâtiment	10
3.8.3.1	Descriptif	10
3.8.3.2	Les parties destinées l'accueil des clients et parties techniques	11
3.8.3.3	Le logement	11
3.9	Activité : karting	11
4	MÉTHODES	12
5	ÉVALUATION	12
5.1	Politique commerciale et positionnement	12
5.2	Les bilans de ChronoKart	13
6	CONCLUSION	16
7	RÉSERVES	17
7.1	Contamination des sols et état des risques naturels et technologiques	17
7.2	Aspect technique du bâtiment	17
7.3	Conformité du bâtiment	17
8	ANNEXES	18
8.1	Vue aérienne et plan	18
8.2	Vue aérienne	
8.2.1	Plan cadastral (plan de situation)	19
6	PHOTOS	20

 $38920\text{-}Crolles_MAIRIE_201210\text{-}Expertise$

Page **2** / **21**



EXPERT IMMOBILIER - EXPERT PRÈS LA COUR D'APPEL DE GRENOBLE -Spécialité : C2.2 Estimations immobilières 12 Bis route de Grenoble 38120 SAINT EGREVE



Siret: 500 480 760 - Assurance: MMA N° 113 520 312





1 DÉTAILS RELATIFS À LA MISSION

La Mairie de Crolles m'a missionné pour établir une expertise précisant la valeur locative de l'installation de kart situé Les Iles d'Amblard à Crolles, dans le cadre de la gestion dudit bien.

1.1 Observations générales

Ce rapport est remis sous les réserves de principe et d'usage, notamment en ce qui concerne les défauts et vices cachés du bâtiment au moment de notre visite. En l'absence de production des diagnostics se rapportant aux risques technologiques (amiante, plomb, état parasitaire, diagnostic gaz, diagnostic électrique, état des risques naturels et technologiques...), les conséquences en résultant ne rentrent pas dans la responsabilité de l'expert. Il appartient au propriétaire ou à son mandant de faire réaliser ces diagnostics qui peuvent avoir une influence sur la valeur du bien.

L'éventuel coût de la mise en accessibilité pour les personnes handicapées sera à déduire de notre estimation.

Notre mission n'a pas comporté de vérification de fonctionnement des équipements et services généraux, ni d'étude technique de l'immeuble (fondations, planchers, couvertures, murs, canalisations ...) qui ne peuvent être réalisés qu'avec sondages destructifs non programmés dans notre mission.

Les valeurs retenues dans notre rapport sont fondées sur les documents qui nous ont été communiqués.

Il est bien entendu que les valeurs retenues sont des valeurs au moment de l'expertise et que la valeur vénale d'un bien suppose que :

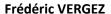
- Le vendeur consente à la vente dans un marché de libre concurrence.
- Aucune valeur de convenance ne soit susceptible d'intervenir entre les parties.
- Un délai raisonnable soit retenu pour la vente.
- Une publicité suffisante soit effectuée.

Les coûts des travaux éventuels que nous provisionnons sont donnés à titre indicatif, seuls des devis de professionnels permettraient de déterminer de manière précise ces coûts.

Les chapitres qui constituent le présent rapport ont permis de définir les conclusions proposées. Toute duplication ou reproduction tronquée, amputée ou modifiée même partiellement, livrée à un tiers le rende caduc et non opposable à l'expert.

 $38920\text{-}Crolles_MAIRIE_201210\text{-}Expertise$

Page **3 / 21**



Siret : 500 480 760 - Assurance : MMA N° 113 520 312





1.2 Liste des documents fournis

Documents	Fournis par	Remarques
Titre de propriété	Mairie de Crolles	 Dépôt d'ordonnance d'expropriation portant transfert de propriété SCI "Du Flachot" à la Commune de Crolles Acte notarié reçu les 11 et 16 décembre 2015 par Maître Hervé PEYSON notaire à Crolles
Bilans de la sarl Chrono Kart	Société Chrono Kart	Bilans 2018 /2019 et 2019/2020

1.3 Liste des documents demandés non fournis

Documents	Demandés à	Remarques

1.4 Liste des éléments non visités

Éléments	Justifications	Remarques
Néant		

2 DESCRIPTION DU BIEN

2.1 Situation géographique et environnement

Le bien objet du présent rapport est situé sur la commune de Crolles au lieudit "les Iles d'Amblard".

2.1.1 Crolles

2.1.1.1 Présentation de Crolles

CROLLES	
Population :	8 247 hab. (2017)
Superficie :	14,2 km²
Densité :	581 hab./km²
Altitude	Min. 219 m
	Max. 1000 m

Crolles est une commune française située dans la vallée du Grésivaudan et dans la région Auvergne-Rhône-Alpes.

 $38920\text{-}Crolles_MAIRIE_201210\text{-}Expertise$

Page **4 / 21**



EXPERT IMMOBILIER - EXPERT PRÈS LA COUR D'APPEL DE GRENOBLE -Spécialité : C2.2 Estimations immobilières 12 Bis route de Grenoble 38120 SAINT EGREVE

Site: www.fv-expert.immo - Courriel: frederic.vergez@fv-expert.immo - Téléphone: 06 80 87 01 00





Elle est située entre Grenoble et Chambéry. La ville se positionne notablement au pied d'un des plus hauts sommets du massif de la Chartreuse. Elle fait partie du Parc Naturel Régional de Chartreuse.

Crolles est la ville centre de la communauté de communes du Pays du Grésivaudan, avec plus de 100 000 habitants elle est la plus importante communauté de commune en Isère.

1.1.1.1 Géolocalisation



Plan de situation - Crolles

2.1.1.2 Données Insee

Le bien à estimer se situe sur la commune de **Crolles** dont les principales données statistiques (INSEE) sont présentées ci-dessous :

Données INSEE 2017 sur la ville du bien :



- 19,8 % 0-14 ans
- 15,7 % 15-29 ans
- 16,2 % 30-44 ans
- 24,7 % 45-59 ans
- 16,9 % 60-74 ans
- 6,6 % 75 ans ou plus



- 50,5 % Femme
- 49,5 % Homme

38920-Crolles_MAIRIE_201210-Expertise

Page **5** / **21**



EXPERT IMMOBILIER - EXPERT PRÈS LA COUR D'APPEL DE GRENOBLE -Spécialité : C2.2 Estimations immobilières 12 Bis route de Grenoble 38120 SAINT EGREVE

Site: www.fv-expert.immo - Courriel: frederic.vergez@fv-expert.immo - Téléphone: 06 80 87 01 00





Composition des ménages (FAM-T1)



- 25,5 % Ménage d'une personne
- 29,6 % Couple sans enfant
- 32,6 % Couple avec enfant(s)
- 10,9 % Familles monoparentale

Population de plus de 15 ans selon la catégorie socioprofessionnelle (POP T5)



- 0,1 % Agriculteur
- 2,4 % Artisan, commerçant
- 19,1 % Cadre
- 17,8 % Profession intermédiaire
- 12,5 % Employé
- 7,2 % Ouvrier
- 24,3 % Retraité
- 16,5 % Autre

Logement

Répartition par type (LOG-T2)



- 94,7 % Résidences principales
- 1,5 % Résidences secondaires
- 3,8 % Logements vacants
- 65,8 % Maison
- 34,0 % Appartement

Résidence principales (LOG T3) selon le nombre de pièces



- 2,1 % 1 pièce
 - 7,6 % 2 pièces
- 13,9 % 3 pièces
- 24,3 % 4 pièces
- 52,0 % 5 pièces et plus

Résidences principales (LOG-T7) selon le statut d'occupation



- 66,5 % Propriétaire
- 31,2 % Locataire
- dont 20,2 % HLM loué vide
- 2,3 % logé gratuitement

Équipement automobile (LOG-T9) des ménages



- 7,5 % Sans voiture
- 40,8 % 1 Voiture
- 51,8 % 2 voitures ou plus
- 80,7 % au moins un emplacement réservé au stationnement

2.2 Commentaires

Développement économique / emploi

La ville de Crolles regroupe environ 400 entreprises et se présente comme une terre d'innovation. On trouve notamment sur la commune le leader mondial des nanotechnologies STMicroelectronics qui génère à lui seul 4000 emplois sur l'ensemble de ses deux sites industriels. Son partenaire industriel Soitec engendre quant à lui plus de 800 emplois sur la commune voisine, Bernin.

D'autres leaders dans leur domaine comme Petzl pour le matériel d'escalade et de travail en hauteur, et Teisseire pour l'agroalimentaire, génèrent plus de 400 emplois.

 $38920\text{-}Crolles_MAIRIE_201210\text{-}Expertise$

Page **6** / **21**



EXPERT IMMOBILIER - EXPERT PRÈS LA COUR D'APPEL DE GRENOBLE -Spécialité : C2.2 Estimations immobilières 12 Bis route de Grenoble 38120 SAINT EGREVE

Site: www.fv-expert.immo - Courriel: frederic.vergez@fv-expert.immo - Téléphone: 06 80 87 01 00





Scolarité

Crolles dépend de l'académie de Grenoble.

La commune compte 4 écoles maternelles et 4 écoles primaires. Les élèves se retrouvent ensuite au collège Simone de Beauvoir, toujours sur la commune de Crolles.

Le lycée Marie Reynoard à Villard-Bonnot (3.4 km) et le lycée du Grésivaudan à Meylan (11.4 km) offrent une diversité importante de parcours vers le baccalauréat.

Desserte routière

Crolles est desservi par l'autoroute A41 qui relie Chambéry et Grenoble et est accessible via l'échangeur 24a. L'autoroute est gratuite entre Crolles et Grenoble.

De plus, la départementale D1090 traverse l'intégralité de la vallée du Grésivaudan.

Transports en communs

Crolles bénéficie d'une offre de transports en commun assez intéressante.

Le réseau TouGo, réseau de la communauté de commune du pays Grésivaudan propose notamment deux lignes :

La ligne G3 : Villard-Bonnot \rightarrow Crolles \rightarrow Le Touvet \rightarrow Goncelin;

La ligne Navette : Gare de Brignoud \rightarrow Crolles \rightarrow Z.I. de Bernin.

Le réseau départemental Translsère propose notamment

La ligne Express 1 (EXP1) permet de relier le centre de Grenoble en 40 minutes et se prolonge jusqu'à Voiron.

La ligne 6020 permet de relier la zone d'activité Inovallée de Meylan et la préfecture de Grenoble en 30 minutes.

Et la ligne 6060 qui assure la liaison Grenoble Chambéry / Grenoble avec un arrêt à Crolles

Qualité sonore

La commune de Crolles ne subit pas de nuisance sonore spécifique.

Sécurité

Le bien ou droit immobilier se situe dans une commune qui n'est pas connu pour subir une délinquance spécifique. La résidence de Balmes est clôturée avec un accès contrôlé par un dispositif électronique.

2.3 Situation juridique

Selon les actes notariés le bien est propriété de la Commune de Crolles.

2.4 Situation locative

Monsieur Meynard bénéficie d'une délégation de service public de la commune de Crolles signé le 1^{er} mars 2004 pour l'exploitation de la piste de karting.

Compte tenu de la mission confiée, le bien et droit sont donc évalués libres de toute location ou de quelconque occupation.

38920-Crolles_MAIRIE_201210-Expertise

Page **7 / 21**



EXPERT IMMOBILIER - EXPERT PRÈS LA COUR D'APPEL DE GRENOBLE -Spécialité : C2.2 Estimations immobilières 12 Bis route de Grenoble 38120 SAINT EGREVE

Site: www.fv-expert.immo - Courriel: frederic.vergez@fv-expert.immo - Téléphone: 06 80 87 01 00





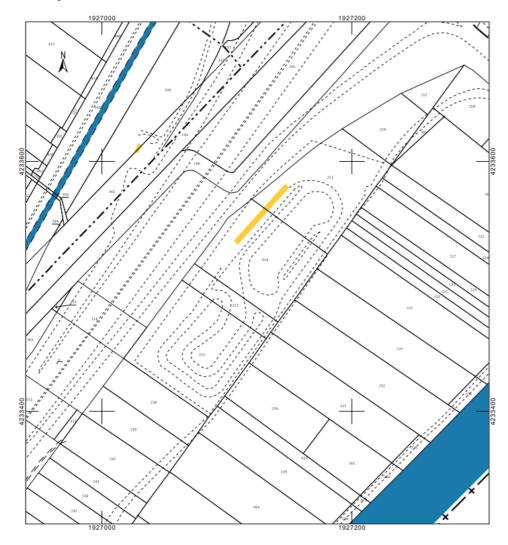
2.5 Assiette foncière

2.6 Informations littérales du cadastre

	Section	Numéro	Adresse	Surface
000	BA	212	Les Iles d'Amblard	6 283 m ²
000	BA	213		1 273 m²
000	BA	214		5 351 m ²
000	BA	215		5 518 m ²
000	ВА	216		1 901 m ²

Total 20 326 m²

2.7 Extrait du plan cadastral



 $38920\text{-}Crolles_MAIRIE_201210\text{-}Expertise$





EXPERT IMMOBILIER - EXPERT PRÈS LA COUR D'APPEL DE GRENOBLE -Spécialité : C2.2 Estimations immobilières 12 Bis route de Grenoble 38120 SAINT EGREVE

Site: www.fv-expert.immo - Courriel: frederic.vergez@fv-expert.immo - Téléphone: 06 80 87 01 00





2.8 Description du bien

Le bien est composé : De la piste de karting et aménagements extérieurs D'un bâtiment

2.8.1 PLU

La commune de Crolles dispose d'un Plan Local d'Urbanisme. Il a été adopté par le conseil municipal le 17 septembre 2010 et la 4^{ème} modification le conseil municipal du 26 septembre 2019.

Le jour de la rédaction de ce rapport le PLU est disponible sur le site internet de la collectivité à l'adresse suivante : http://www.ville-crolles.fr/vues/pages/ville-et-cadre-de-vie/connaître-crolles-urbanisme.php#partHome3

2.8.1.1 Document graphique



Les installations du Karting sont en zone Nkr

2.8.1.2 Règlement de la zone Nkr

La zone N désigne la zone naturelle, équipée ou non, à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue soit esthétique ou écologique en tant que corridor écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. La zone N comprend les secteurs :

Nk - correspondant au secteur de loisirs de la piste de karting ;

Ns – correspondant aux zones naturelles présentant un fort intérêt écologique. Il s'agit par ce classement de préserver les milieux naturels remarquables les plus sensibles aux activités humaines une partie du Marais de Montfort et la Zone naturelle d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de l'Isère.

Cette zone Nk est entourée de zones Ns (précisée ci-dessus).

2.8.2 Piste de karting et aménagements extérieurs

La piste de karting, inaugurée en 1972, est d'une longueur de 605 m et d'une largeur de 6,5 m et dispose d'une voie d'accès aux stands de 80 m.

38920-Crolles_MAIRIE_201210-Expertise

Page **9 / 21**



EXPERT IMMOBILIER - EXPERT PRÈS LA COUR D'APPEL DE GRENOBLE -Spécialité : C2.2 Estimations immobilières 12 Bis route de Grenoble 38120 SAINT EGREVE

Site: www.fv-expert.immo - Courriel: frederic.vergez@fv-expert.immo - Téléphone: 06 80 87 01 00





La piste est goudronnée et équipée de glissière de sécurité métallique notamment devant le bâtiment ainsi que des glissières constituées de pneus boulonnés entre eux dans les sorties de virages.

Le revêtement de la piste commence à montrer des signes de vétusté : des fissures apparaissent à plusieurs endroits. Elle est régulièrement entretenue notamment avec le bétonnage de l'intérieur de certains virages et création de vibreurs à l'extérieur, entretien des drains pour évacuer l'eau de la piste. Les abords de la piste et les espaces verts étaient bien entretenus le jour de la visite.

Elle est également équipée de 6 poteaux lumineux avec 4 spots de 400W et 6 sports installés sur la façade Sud-Est du bâtiment. Un système de chronométrage complète l'équipement de la piste.

Une aire de lavage des karts à l'arrière du bâtiment.

2.8.3 Bâtiment

Le bâtiment a été construit en 2004/2005.de forme simple rectangulaire étroite sur 2 niveaux (R+1).

- Au rez-de-chaussée : une salle d'accueil et bar, des sanitaires dont un adapté pour les Personnes à mobilité réduite, deux vestiaires, un destiné pour les hommes, l'autre pour les femmes, un espace de 6 box donnant un accès direct à l'accès de la piste, un atelier et un magasin.
- À l'étage une salle de réunion donnant sur une terrasse couverte à l'extrémité Sud du bâtiment, un logement de gardiennage (appartement).

2.8.3.1 Descriptif

- Maçonnerie Murs de façade : soubassement en semelle béton, l'étage dalle en béton armé, gros œuvre maçonné sous enduit. En bon état général.
- Charpente Couverture Zinguerie : charpente bois avec une couverture bac acier. Présumé en bon état.
- Isolation de type laine de verre sous rampant.
- Fenêtres et huisseries : Menuiserie aluminium double vitrage. En bon état général.
- Chauffage : par convecteurs électrique. En état d'usage.
- Installation électrique, tableau et appareillage : 3 tableaux électrique. En état d'usage.
- Canalisations : raccordement au réseau collectif des eaux usées avec pompe de relevage. Canalisations présumées en bon état.

Partie destinée à l'activité

- Sol : béton peint ou béton quartzé (dans l'atelier)
- Sanitaires : vasques sur plan de travail, urinoirs, wc

Logement de gardiennage (Surfaces habitables)

- Sol : béton ciré, parquet flottant (chambres)
- Revêtements sol et murs des pièces d'eau : carrelage et faïence en bon état d'usage
- Sanitaires : vasque, douche et wc au sol, l'ensemble en bon état d'usage.
- Embellissements : peintures, peinture, en bon état.
- Cuisine : éléments de cuisine, en bon état.

38920-Crolles_MAIRIE_201210-Expertise

Page **10 / 21**



EXPERT IMMOBILIER - EXPERT PRÈS LA COUR D'APPEL DE GRENOBLE -Spécialité : C2.2 Estimations immobilières 12 Bis route de Grenoble 38120 SAINT EGREVE

Site: www.fv-expert.immo - Courriel: frederic.vergez@fv-expert.immo - Téléphone: 06 80 87 01 00





2.8.3.2 Les parties destinées l'accueil des clients et parties techniques

Description	Etage	Surface	
Accueil Bar	0	36,51	
Dégagement	0	23,5	
Sanitaires	0	4,33	
Réserve/ Vestiaire	0	4,85	
Réserve/ Vestiaire	0	4,85	
Sanitaires	0	6,57	
Stand - 6 box	0	85,8	
Atelier mécanique	0	24,32	
Magasin	0	19,2	
Salle de réunion	1	85,2	
Bureau	1	25	
Total		320,13	
Autres surfaces			
Terrasse	1	44	

2.8.3.3 Le logement

Description	Etage	Surface	Remarques
Pièce de vie Séjour cuisine	1	19,65	
Dégagement	1	2,08	
Salle d'eau	1	7,3	
Chambre 1	1	19,85	
Chambre 2	1	18,33	
Total		67,21	

Compte tenu de l'environnement du terrain d'une part classé en zone NK zone naturelle ou seul "les installations et constructions strictement nécessaires et indispensables au bon fonctionnement du karting" sont autorisées, et d'autre part isolées en bordure de l'autoroute, le logement est considéré comme un logement de gardiennage non dissociable de l'activité d'exploitation du karting. Aussi il n'est pas valorisé séparément.

Superficie habitable: 67,21m²

Superficie total du bâtiment (arrondie) : 431 m²

Superficie du terrain de l'ensemble immobilier : 20 326 m²

2.9 Activité: karting

La demande de la collectivité est de déterminer une valeur locative de l'installation pour envisager un mode de gestion le mieux adapté à l'activité et la valorisation des installations.

Il convient d'examiner le positionnement des installations

 $38920\text{-}Crolles_MAIRIE_201210\text{-}Expertise$

Page **11 / 21**



EXPERT IMMOBILIER - EXPERT PRÈS LA COUR D'APPEL DE GRENOBLE -Spécialité : C2.2 Estimations immobilières 12 Bis route de Grenoble 38120 SAINT EGREVE

Site: www.fv-expert.immo - Courriel: frederic.vergez@fv-expert.immo - Téléphone: 06 80 87 01 00





Le Karting de Crolles a pris, depuis son ouverture dans les années 70 (inauguration en 1972), une place particulière dans le paysage local.

La période actuelle où les questions environnementales ont pris le devant de la scène n'est pas particulièrement favorable aux sports mécaniques utilisant les énergies fossiles et donc produisant des rejets atmosphériques. Les initiatives de course électrique (e-paris) ont suscité une attention inattendue.

La piste de 605 m le long limite le nombre de participants en même temps sur le circuit.

Les autres pistes dans la région proposent des circuits plus longs.

À titre d'exemple :

Karting du Laquais (Champier) 1 piste de 900m

Karting de Lyon (Saint Laurent de Mûre) 4 pistes respectivement de 875m, 900m, 1200m et 1700m

Karting de Valence (La Roche de Glun) 2 pistes de 900m et 1200m

Karting d'Annecy (Rumilly) 2 pistes de 550 m et de 1150 m

Le site de Crolles avec une seule piste de 605m n'offre pas la possibilité d'organiser tous types d'évènements.

Enfin à Echirolles, Green Kart, circuit couvert "karting indoor", propose une piste de 500m.

Le bâtiment construit en 2004/2005 propose une qualité de l'accueil et offre les possibilités d'organiser les différents types d'activité autour du kart.

3 MÉTHODES

Compte tenu des caractéristiques du bien et de l'activité exercée, il est retenu la méthode dite du taux d'effort supportable.

La méthode dite du taux d'effort supportable consiste à déduire la valeur locative d'un bien constituant un chiffre d'affaire pouvant être généré par l'exploitation du bien en tenant compte des caractéristiques du bien et du contexte puis de déterminer la part qui peut être consacrée au financement du bien ou du droit immobilier.

4 ÉVALUATION

4.1 Politique commerciale et positionnement

Activité de loisirs (location de karts)

Il est comparé les offres Loisirs du site de Crolles et de 4 sites voisins. Tous les sites disposent des pistes homologuées FFSA.

Karting Laquais sur la commune de Champier (centre Isère) : Le circuit du Laquais est depuis 1993 souvent considéré comme l'école de pilotage de voitures de référence dans le Sud Est de la France, spécialisée dans l'organisation de stage de pilotage et d'événements "automobile et karting" pour les particuliers, les associations et les entreprises. A l'origine d'une taille de 550m, le tracé a été complètement refait début 2010. Le circuit de karting du Laquais est une piste extérieure, en relief et longue de plus de 900m. Il ne propose pas d'activité pour les enfants.

 $38920\text{-}Crolles_MAIRIE_201210\text{-}Expertise$

Page **12 / 21**



EXPERT IMMOBILIER - EXPERT PRÈS LA COUR D'APPEL DE GRENOBLE -Spécialité : C2.2 Estimations immobilières 12 Bis route de Grenoble 38120 SAINT EGREVE

Site: www.fv-expert.immo - Courriel: frederic.vergez@fv-expert.immo - Téléphone: 06 80 87 01 00





Karting du Grand Arc sur la commune de Tournon à 8 km l'Alberville. La piste développe 700 m. Des travaux ont permis de proposer rapidement une piste de 1000 m en cours d'homologation.

Le karting de Valence se situe sur la commune de la Roche de Glun à une dizaine de kilomètre de Valence. Le site propose deux pistes, gérées différemment, l'une de 900 m dédiée aux loisirs et une autre de 1200m orientée vers la compétition. La piste de 1200m est une des pistes de référence pour la compétition de karting.

Le karting de Rumilly entre Annecy et Aix les Bains, le site propose deux pistes l'une de 550 m et l'autre de 1200 m.

Dans ces installations, il n'est pas développé les activités de mécanique (préparation moteur) et assistance course. Les activités de préparation mécanique sont en général effectuées par des indépendants hors des pistes.

	ChronoKart	Karting	Karting	Karting	Karting
	Crolles	Laquais	du grand arc	Valence	Rumilly
		Champier	Alberville	900 m	500m
Session de 10 minutes Enfants	14,00€		13,00€	12,00€	20,00€
Session de 10 minutes Adultes 200 cc	22.00.6		16,00€	17,00€	
Session de 10 minutes Adultes 270 cc	23,00€	18,00€	21,00€		22,00€

La politique commerciale de Chrono Kart semble cohérente avec les quatre autres sites voisins étudiés et n'appelle pas d'observation. De plus Crolles ne dispose pas d'une piste de plus de 1000 m pour pouvoir compléter son offre comme trois des autres sites... et bientôt les quatre autres.

4.2 Les bilans de ChronoKart

Monsieur MEYNARD, par l'intermédiaire de son cabinet comptable Cfg représenté par Monsieur Kévin BONNET, nous a communiqué les bilans de la sarl Chrono Kart des deux derniers exercices celui du 1/4/2018 au 31/3/2019 et du 1/4/2019 au 31/3/2020.

L'activité peut être décomposée en trois types d'activités : offre de loisirs, offre liée à la compétition et à l'école de pilotage et enfin à la vente de marchandises (bar et pièces détachées pour réparation et réglage).

Sans disposer des bilans des autres sites, les échanges que j'ai pu avoir avec les responsables des autres sites, font apparaître une part d'activité plus importante autour de l'école de pilotage et la compétition en raison notamment d'une piste de plus de 1000m.

Une présentation synthétique est proposée ci-dessous :

L'année 2019 s'entend de 01/04/2019 au 31/03/2020 L'année 2018 s'entend de 01/04/2018 au 31/03/2019 L'année 2017 s'entend de 01/04/2017 au 31/03/2018

 $38920\text{-}Crolles_MAIRIE_201210\text{-}Expertise$

Page **13 / 21**



EXPERT IMMOBILIER - EXPERT PRÈS LA COUR D'APPEL DE GRENOBLE -Spécialité : C2.2 Estimations immobilières 12 Bis route de Grenoble 38120 SAINT EGREVE

Site: www.fv-expert.immo - Courriel: frederic.vergez@fv-expert.immo - Téléphone: 06 80 87 01 00





	2019	2018	2017
Vente de marchandises	112 930,52	116 285,15	115 082,58
VENTES PIECES / ACCES 20%	94 956,83	100 273,54	98 823,25
VENTES BAR 20%	7 870,42	5 162,41	5 403,25
VENTES BAR 10%	10 103,27	10 849,20	10 856,08
Vente de services	281 907,96	290 216,06	300 850,41
PREST. KART ADULTE 10 MIN 20%	67 307,50	64 646,67	78 100,01
PREST. WEEZEVENT 20%	5 404,49	3 697,94	2 908,85
PREST. KART ENFANT 10 MIN 20%	34 723,99	35 031,67	39 826,67
PREST. KART PIST 1/2 JOUR 20%	4 375,01	6 123,33	5 610,00
PREST. KART PIST ANNUELLE 20%	3 083,66	650,01	681,68
PREST. KART / CHALLENGES 20%	133 144,54	147 264,41	153 079,88
PREST. KART / CHALLENGES 10%	5 769,08	6 811,99	5 010,84
PREST. ESPACES PUB 20%	10 357,19	5 409,64	5 536,36
PREST. LOCATIONS BOX 20%	7 435,85	4 505,41	3 179,45
PREST. ECOLE DE PILOTAGE 20%	10 306,65	16 074,99	6 916,67
Chiffre d'affaire NET	394 838,48	406 501,21	415 932,99
Chiffre d'affaire réajusté	356 855,75	366 391,79	376 403,69
Count do Nova			
Synthèse	245 240 55	257 452 22	270 000 57
Total loisirs	246 349,60	257 452,68	278 926,25
Total compétition	25 201,17	27 353,74	16 387,80
Total vente de marchandise	112 930,52	116 285,15	115 082,58

Le chiffre d'affaire pour l'activité de loisirs (surligné en bleu), cœur d'activité de cet établissement, passe de 278 926 € pour l'année 2017 à 246 350 € pour l'année 2019 soit une baisse de 11,68 %. Il représente environ 90% des ventes de services. Il reflète l'investissement de l'exploitant et la place qu'à progressivement pris cette installation dans le paysage local des loisirs mécaniques.

Le chiffre d'affaire pour l'activité de compétition (surligné en vert), limité sur cette installation à Crolles compte tenu de la longueur de la piste, augmente cependant de 16 388 € pour l'année 2017 à 25 201 € pour 2019. Il représente en moyenne environ 8 % des ventes de services mais permet de développer une activité mécanique (vente de pièces détachées et de prestations liées à la compétition).

Concernant les autres recettes liées à la vente de marchandises, il convient de souligner :

La vente de pièces détachées et de services mécaniques représente en moyenne près de 100 000 €. Cette recette est importante et souligne la qualité de l'exploitant actuel et sa notoriété dans le monde de la mécanique du kart notamment pour ce qui concerne les réglages moteurs.

De ce fait il est retenu une pondération de ce chiffre d'affaire qui n'est pas totalement liée à l'équipement. Il n'est retenu que 60% du chiffre d'affaire de cette activité dans le chiffre d'affaire réajusté pour le calcul du loyer.

 $38920\text{-}Crolles_MAIRIE_201210\text{-}Expertise$

Page **14 / 21**



EXPERT IMMOBILIER - EXPERT PRÈS LA COUR D'APPEL DE GRENOBLE -Spécialité : C2.2 Estimations immobilières 12 Bis route de Grenoble 38120 SAINT EGREVE

Site: www.fv-expert.immo - Courriel: frederic.vergez@fv-expert.immo - Téléphone: 06 80 87 01 00





Les ventes au bar sont particulièrement basses. Elles le sont d'autant plus qu'en 2019 par exemple, les achats "bar", représentent 11 000 € pour seulement 17 974 € de recettes. Il est possible de penser que le chiffre d'affaire du bar pourrait être supérieur.

Conclusion:

Compte tenu des caractéristiques de la piste le gérant a été conduit à adjoindre à l'activité classique de loisir une activité orienté vers la compétition et notamment de préparation mécanique. Cette activité mécanique est en partie indépendante de la piste mais très liée aux compétences spécifiques de Monsieur MEYNARD exploitant le site actuellement. Cette activité n'est donc prise en compte qu'à hauteur de 40% dans le chiffre d'affaire réajusté pour le calcul du loyer.

Chiffre d'affaire réajusté moyen sur les 3 dernières années366 550 €

Analyse du taux d'effort

Pour ce type d'activité essentiellement basée sur des prestations de loisirs il est communément admis que le taux d'effort se situe entre 5% et 10 % selon l'environnement, les caractéristiques du bien par rapport aux attentes de la clientèle et l'état de ce dernier.

Environnement : L'environnement socio-économique de la vallée du Grésivaudan et de l'agglomération Grenobloise est composé d'une part supérieure à la moyenne nationale de CSP moyennes supérieures et supérieures, avec un pouvoir d'achat médian supérieur. (Données INSEE niveau de vie médian en 2017 CC Grésivaudan 25800 € ; Métropole Grenobloise : 22100 € ; France métropolitaine : 20800 €).

Il convient également prendre en compte les préoccupations environnementales et écologistes fortes sur ce territoire (métropole Grenobloise et Communauté de communes du Grésivaudan), qui peuvent détourner certaines personnes ou entreprises de ce type d'activité, sports motorisés, générant diverses pollutions notamment des rejets de gaz.

Caractéristiques du bien : le bien est composé d'une seule piste d'une longueur inférieure à ce qui est attendue notamment pour la pratique sportive (compétition). Les possibilités d'extension, compte tenu du PLU, ne sont pas facilement envisageables. Le bâtiment, compte tenu de la remarque précédente, semble plutôt bien dimensionné et organisé.

État du bien : La piste et les aménagements extérieurs sont en simple état d'usage. Des investissements à venir seront obligatoires pour maintenir la piste en bon état de pratique et de sécurité. Le bâtiment est en bon état général.

<5% >10%

	5%	6 %	7%	8%	9%	10%
Environnement				Х		
Caractéristiques du bien		Х				
État du bien			Х			

Taux d'effort retenu 7 %

38920-Crolles_MAIRIE_201210-Expertise

Page **15 / 21**



EXPERT IMMOBILIER - EXPERT PRÈS LA COUR D'APPEL DE GRENOBLE -Spécialité : C2.2 Estimations immobilières 12 Bis route de Grenoble 38120 SAINT EGREVE

Site: www.fv-expert.immo - Courriel: frederic.vergez@fv-expert.immo - Téléphone: 06 80 87 01 00





5 CONCLUSION

Après mettre rendu sur place et avoir étudié le dossier nous pouvons conclure que la valeur locative du bien expertisé est 25 658€, valeur arrondie au 100 € près soit 25 700€

En conclusion,

l'estimation de la valeur locative de ce bien, arrondie au 100 près, est de 25 700 Euros Hors taxes

¹ Éventuels honoraires de commercialisation ou de négociation compris

Saint-Égrève, le 10 février 2021

Frédéric VERGEZ Expert immobilier

Cette valeur s'entend hors frais et fiscalité y étant attachés. La valeur proposée est donnée sous toute réserve et représente une moyenne de prix qui pourrait être espérée sur le marché de la revente ou de la location "à dire d'expert" dans le cadre d'une mise sur le marché normale, engagée dans le mois des présentes et compte tenu d'un délai de 6 à 8 mois consécutifs environ.

Les éventuels frais d'intermédiation, dont aurait à s'acquitter le propriétaire au cas où il lui aurait plu de s'assurer le concours d'une agence immobilière lors de l'éventuelle revente, serait à inclure dans la présente estimation (et resteraient ainsi à la charge du vendeur).

En tout état de cause, quelles que soient les conclusions auxquelles nous sommes parvenus, nous les avons abordées dans la plus stricte objectivité, en faisant abstraction de tout élément de convenance personnelle. Les croquis, plans, descriptifs qui nous ont été éventuellement confiés ou que nous avons obtenus par nos propres moyens n'ont qu'un caractère approximatif. De même, le choix des photographies insérées dans le présent rapport n'est fait que dans l'objectif d'une meilleure illustration des propos résultant de nos constatations.

La valeur des équipements, généralement considérés comme immeuble par destination, est incluse dans les sommes que nous affecterons aux constructions (évaluation au m² bâti, services généraux compris). Toutes les sommes énoncées dans le présent rapport sont exprimées, sauf stipulation contraire, en euro. Ces sommes sont exprimées en hors taxes ou hors droits, selon le régime fiscal applicable aux biens considérés.

38920-Crolles_MAIRIE_201210-Expertise

Page **16 / 21**







6 RÉSERVES

6.1 Contamination des sols et état des risques naturels et technologiques

Il ne rentre pas dans les compétences normales de l'expert en évaluation immobilière d'apprécier et de chiffrer l'incidence des risques liés à la contamination des sols, des bâtiments, la pollution des terrains et plus généralement les questions relatives à l'environnement. Il en est de même pour l'état des risques naturels et technologiques qui devra être annexé à la promesse de vente ou au bail d'habitation. Si ce document manque et que l'acquéreur découvre que le logement est situé dans une zone à risque, il peut engager la responsabilité du vendeur pour vices cachés et saisir le tribunal d'instance pour diminution du prix de vente voire l'annulation de la vente.

6.2 Aspect technique du bâtiment

Le présent rapport ne constitue en aucun cas un contrôle technique de l'immeuble et notre mission n'a pas comporté de vérification en ce sens.

Notre mission n'a pas comporté de sondage de la résistance physique du sol et sous-sol, ni de contrôle de la pollution susceptible d'affecter le terrain.

6.3 Conformité du bâtiment

Nous avons supposé que les bâtiments et installations étaient en conformité avec les lois et règlements en vigueur (permis de construire et conformité urbanistique, normes de sécurité, installations classées).

 $38920\text{-}Crolles_MAIRIE_201210\text{-}Expertise$

Page **17 / 21**



EXPERT IMMOBILIER - EXPERT PRÈS LA COUR D'APPEL DE GRENOBLE -Spécialité : C2.2 Estimations immobilières 12 Bis route de Grenoble 38120 SAINT EGREVE

Site: www.fv-expert.immo - Courriel: frederic.vergez@fv-expert.immo - Téléphone: 06 80 87 01 00





7 ANNEXES

7.1 Vue aérienne et plan

7.2 Vue aérienne



Vue aérienne générale de Crolles



 $38920\text{-}Crolles_MAIRIE_201210\text{-}Expertise$





EXPERT IMMOBILIER - EXPERT PRÈS LA COUR D'APPEL DE GRENOBLE -Spécialité : C2.2 Estimations immobilières 12 Bis route de Grenoble 38120 SAINT EGREVE

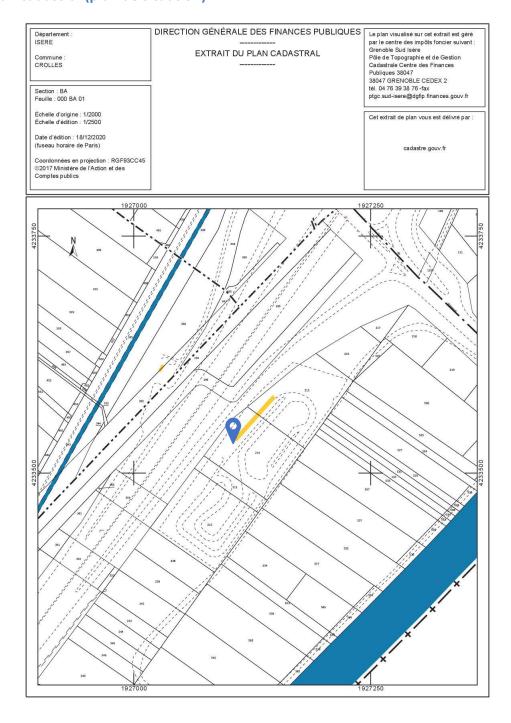
Site: www.fv-expert.immo - Courriel: frederic.vergez@fv-expert.immo - Téléphone: 06 80 87 01 00





Vue aérienne du site

7.2.1 Plan cadastral (plan de situation)



 $38920\text{-}Crolles_MAIRIE_201210\text{-}Expertise$

Page **19 / 21**



EXPERT IMMOBILIER - EXPERT PRÈS LA COUR D'APPEL DE GRENOBLE -Spécialité : C2.2 Estimations immobilières 12 Bis route de Grenoble 38120 SAINT EGREVE

Site: www.fv-expert.immo - Courriel: frederic.vergez@fv-expert.immo - Téléphone: 06 80 87 01 00





6 PHOTOS



Vue de du bâtiment, façade Sud-Est



Bar



Vestiaire



Magasin pièces détachées



Salle de réunion







Étage Appartement pièce de vie & Cuisine



Étage Appartement pièce d'eau



Étage Appartement Chambre 1



Étage Appartement chambre 2



Piste – accès aux stands



Piste – Dispositif de protection virages



Piste – exemple de fissures du revêtement

38920-Crolles_MAIRIE_201210-Expertise

