



STADE RAYMOND KOPA

PROJET DE CONTRAT DE BAIL EMHYTEOTIQUE ADMINISTRATIF

ENTRE

La Ville d'Angers représentée par son Maire en exercice dûment habilité à l'effet des présentes par délibération n°__ en date du

D'UNE PART

ET

La SOCIETE ANONYME ANGERS SCO (SA), ayant son siège social à Angers, 58 promenade de la Baumette, BP 20212 49002 Angers cedex, représentée par Saïd Chabane dûment habilité à l'effet des présentes

D'AUTRE PART

Sommaire

Article 1.	Objet	5
Article 2.	Propriété des ouvrages, équipements et moyens d'exploitation / Droit réel	5
Article 3.	Désignation des biens donnés à Bail	5
3.1.	Désignation	5
3.2.	Etat initial des biens	5
3.3.	Servitudes	6
3.4.	Dénomination	6
3.5.	Effet relatif	6
3.6.	Durée et entrée en vigueur du Bail	6
Article 4.	Maitrise d'ouvrage	7
Article 5.	Autorisations d'urbanisme	7
Article 6.	Maîtrise d'œuvre et conception	7
6.1.	Principe général	7
6.2.	Etudes et projets	7
6.3.	Droit de regard de la Personne Publique sur les études et projets	8
Article 7.	Réalisation des travaux	8
7.1.	Principes généraux	8
7.2.	Information de la Personne Publique	9
7.3.	Réception des travaux	9
7.4.	Conformité	9

TITRE III	EXPLOITATION, ENTRETIEN-MAINTENANCE ET GROS ENTRETIEN-RENOUVELLEMENT	10
------------------	-----------------------------------------------------------------------------------	-----------

Article 8.	Affectation du Stade Raymond Kopa	10
Article 9.	Conditions générales d'Entretien-Maintenance et de Gros Entretien-Renouvellement	10
Article 10.	Suivi de l'exécution du Bail	10

TITRE IV	DISPOSITIONS FINANCIERES	11
-----------------	---------------------------------------	-----------

Article 11.	Redevance	11
Article 12.	Financement	11

TITRE V	INTUITU PERSONAE - CESSION	12
----------------	-----------------------------------------	-----------

Article 13.	Intuitu personae - Cession	12
-------------	----------------------------------	----

TITRE VI	FORCE MAJEURE	13
-----------------	----------------------------	-----------

Article 14.	Force Majeure	13
-------------	---------------------	----

TITRE VII	GARANTIES, RESPONSABILITES ET ASSURANCES	14
Article 15.	Garantie d'achèvement des travaux	14
Article 16.	Garantie de remise en état	14
Article 17.	Nature des garanties.....	14
Article 18.	Responsabilités du Preneur	14
Article 19.	Assurances.....	15
TITRE VIII	FIN ANTICIPEE DU BAIL	16
Article 20.	Disposition liminaires.....	16
Article 21.	Résiliation du Bail pour motif d'intérêt général.....	16
Article 22.	Résiliation du Bail pour faute du Preneur	16
Article 23.	Détermination et modalités de paiement des indemnités	17
Article 24.	Obligations de remise en état du Stade.....	17
TITRE IX	IMPOTS ET TAXES	18
Article 25.	Charges, impôts et taxes	18
Article 26.	TVA.....	18
Article 27.	Emoluments - Taxe de publicité foncière et contribution de sécurité immobilière .	18
TITRE X	DISPOSITIONS DIVERSES	19
Article 28.	Propriété intellectuelle	19
28.1.	Droit des architectes antérieurs.....	19
28.2.	Identification des Auteurs	19
28.3.	Droit moral au titre de la propriété littéraire et artistique	19
28.4.	Droits patrimoniaux.....	19
28.5.	Obligations du Preneur	20
Article 29.	Utilisation de la langue française	21
Article 30.	Notification, élection de domicile.....	21
Article 31.	Règlement des litiges	21
TITRE XI	DEFINITIONS ET INTERPRETATION.....	22
Article 32.	Définitions.....	22
Article 33.	Interprétations	23
Article 34.	Annexes	23

Article 1. Objet

Le présent Bail Emphytéotique Administratif, tel que prévu aux articles L.1311-2 et suivants du Code général des collectivités territoriales, a pour objet d'autoriser l'occupation du Stade Raymond Kopa par le Preneur et l'obligation de réaliser les travaux qui pourraient être rendus nécessaires par l'évolution d'un club sportif professionnel et notamment au regard de l'amélioration de l'accueil des spectateurs, ou des normes et prescriptions s'imposant à ce type d'équipement.

Le présent Bail est régi par les dispositions des articles L.1311-2 et L.1311-3 du Code général des collectivités territoriales et par les stipulations ci-après.

Article 2. Propriété des ouvrages, équipements et moyens d'exploitation / Droit réel

Les ouvrages, équipements et moyens d'exploitation réalisés et/ou acquis apportés par le Preneur en application des stipulations du présent Bail relèvent de la propriété et de la responsabilité exclusive du Preneur.

Article 3. Désignation des biens donnés à Bail

3.1. Désignation

A Angers [localisation exacte à préciser] un terrain figurant au cadastre sous les références suivantes (à préciser) pour une superficie d'environ _____ mètres carrés sur lequel est déifié un bâtiment à usage de stade de football

Ce terrains d'emprise et ce bâtiment sont définis en Annexe I.

Le périmètre ainsi délimité pourra être modifié unilatéralement par la Personne Publique dans le cadre de tout projet d'élargissement de voirie portant sur les espaces délimités sur le plan de cette annexe. Cette modification s'opérera sans indemnité au profit du Preneur.

3.2. Etat initial des biens

Le Preneur prend les terrains et bâtiments qu'il déclare parfaitement connaître, dans l'état où ils se trouvent au moment de la réalisation contradictoire de l'état des lieux, sans aucun recours possible contre la Personne Publique pour quelque cause que ce soit, y compris notamment pour mauvais état du sol ou du sous-sol, des structures, pour des raisons de mitoyenneté ainsi que des vices de nature apparents ou cachés.

L'état des lieux d'entrée sera réalisé avec l'assistance d'un huissier.

La Personne Publique déclare au Preneur qu'elle a porté à sa connaissance tous les éléments en sa possession, relatifs à la consistance et à l'état des terrains.

L'état des lieux mentionné à l'alinéa 1 du présent article sera annexé au présent contrat.

Un état des lieux de sortie sera réalisé, avec l'assistance d'un huissier, au moment de la fin du présent contrat.

3.3. Servitudes

Le Preneur supportera toutes les servitudes publiques ou privées grevant les biens donnés à Bail. Au titre des servitudes ainsi supportées figurent notamment les servitudes liées à la proximité de la Salle Jean Bouin nécessitant d'assurer le fonctionnement d'un accès et des évacuations de secours.

Ces servitudes sont définies en Annexe II.

Le Preneur ne pourra constituer ou laisser constituer d'autres servitudes que celles ainsi identifiées sans l'accord préalable et exprès de la Personne Publique.

3.4. Dénomination

Le Stade a la dénomination de Stade Raymond Kopa.

Cette dénomination donne lieu à apposition sur le Stade et notamment ses parties visibles de l'extérieur, de formes, logos, dessins, noms, marques ou représentations graphiques ou littérales. Cette dénomination devra figurer sur les documents d'informations, de communication et/ou de promotion relatifs aux activités se déroulant dans le Stade Raymond Kopa organisées par le Preneur ou par toute personne autorisée par lui.

3.5. Effet relatif

Sera précisé lors de la mise au point du Bail.

3.6. Durée et entrée en vigueur du Bail

Le présent Bail prend effet à compter de la notification par la Personne Publique au Preneur d'un exemplaire mentionnant l'exécution des formalités prévues par les dispositions de l'article L.2131-1 du Code général des collectivités territoriales (la Date d'Entrée en Vigueur).

Il est conclu pour une durée de trente-cinq (35) ans.

Il ne peut se prolonger par tacite reconduction.

A son échéance, le Preneur ne pourra en aucun cas se prévaloir d'un droit au maintien dans les lieux ou au renouvellement du Bail.

TITRE II ETUDES, CONCEPTION ET REALISATION DES TRAVAUX

Article 4. Maitrise d'ouvrage

Le Preneur assure la maîtrise d'ouvrage des travaux qu'il pourra être amené à concevoir et réaliser au titre du présent Bail.

Il assume à cet égard toutes les charges et prérogatives liées à sa qualité de maître d'ouvrage. Les éléments de conception sont établis sous son entière responsabilité. Il prend à sa charge tous les travaux et l'ensemble des dépenses qui en découlent.

Il est seul responsable de la conception et de la réalisation des travaux conformément aux règles de l'art et aux normes et obligations prévues par la réglementation en vigueur.

Il peut proposer à la Personne Publique toute modification qu'il juge utile afin d'améliorer ou optimiser la conception, la réalisation, l'entretien-maintenance, le gros entretien renouvellement et l'exploitation du Stade dans le cadre de l'exécution du Bail. Il transmet à la Personne Publique son projet de modification en l'accompagnant d'un rapport permettant d'évaluer l'impact de la modification envisagée sur l'exécution du Bail.

Ce rapport présente notamment les aspects techniques et architecturaux de la proposition de modification du Preneur, les modalités de mise en œuvre envisagées ainsi que les délais de réalisation.

Article 5. Autorisations d'urbanisme

Le Preneur, en qualité de maître d'ouvrage, est seul responsable de l'obtention des autorisations, licences et permis requis par la loi et nécessaires en vue de la réalisation des travaux qu'il envisage de réaliser.

Article 6. Maîtrise d'œuvre et conception

6.1. Principe général

En sa qualité de maître d'ouvrage, le Preneur fera son affaire de la maîtrise d'œuvre des travaux qu'il envisage de réaliser.

6.2. Etudes et projets

Le Preneur est responsable des études d'esquisse, avant-projet sommaire, avant-projet définitif et études afférents aux travaux qu'il envisage de réaliser.

Il est responsable de l'établissement de l'ensemble des documents d'études et de leurs annexes.

Les avant-projets sont établis selon les normes en vigueur et réalisés par le Preneur dans les délais prévus, dans le meilleur respect des engagements souscrits.

A ce titre, le Preneur est notamment chargé pour les travaux dont il pourrait entreprendre la réalisation de :

- la finalisation d'un avant-projet sommaire (APS) de réalisation ;
- l'établissement d'un avant-projet définitif (APD) de réalisation ;
- la réalisation des études de projet (PRO) ;
- l'établissement de l'ensemble des documents préliminaires principaux comprenant la liste des plans, le calendrier général des travaux, les plans d'implantation des installations, les plans de l'avant-projet de construction ;

- l'établissement des plans d'exécution et de l'ensemble des calculs nécessaires qui doivent être réalisés en parfaite conformité avec les règles de l'art,
- plus généralement de l'établissement de l'ensemble des dossiers nécessaires à la réalisation de ses obligations.

Le niveau de précision de l'APS, de l'APD et du PRO est au minimum analogue aux exigences des dispositions du décret n°93-1268 du 29 novembre 1993 *relatif aux missions de maîtrise d'œuvre confiées par des maîtres d'ouvrage publics à des prestataires de droit privé* et de l'Arrêté du 21 décembre 1993 *précisant les modalités techniques d'exécution des éléments de mission de maîtrise d'œuvre confiés par des maîtres d'ouvrages publics à des prestataires de droit privé*.

6.3. Droit de regard de la Personne Publique sur les études et projets

L'intervention de la Personne Publique au titre du présent Article n'a pas pour objet et ne saurait être interprétée comme ayant pour effet, direct ou indirect, de conférer d'une quelconque manière la qualité de maître d'ouvrage à la Personne Publique.

Dans l'hypothèse où des travaux seraient entrepris, la Personne Publique pourra, sur simple demande de sa part, obtenir communication de tous les documents (plans, descriptifs, schémas, notices techniques) établis par les hommes de l'art dans le cadre de la conception du Stade.

Par ailleurs, le Preneur communique à la Personne Publique, dès leur élaboration, les documents suivants,

- l'avant-projet sommaire (APS) finalisé ;
- l'avant-projet définitif (APD) ;
- les études de projet (PRO) ;
- l'ensemble des documents préliminaires principaux comprenant la liste des plans, le calendrier général des travaux, les plans d'implantation des installations, les plans de l'avant-projet de construction ;
- les plans architectes ;
- plus généralement l'ensemble des dossiers nécessaires à la réalisation de ses obligations ;
- une attestation mensuelle du maître d'œuvre comprenant en annexe la liste des visas de celui-ci, lesdits visas étant communiqués à la Personne Publique sur simple demande de sa part ;
- les rapports du contrôleur technique.

L'avant-projet sommaire finalisé, l'avant-projet détaillé et les études de projet pourront, le cas échéant, faire l'objet d'observations de la Personne Publique.

Article 7. Réalisation des travaux

7.1. Principes généraux

Le Preneur est seul responsable de la réalisation des travaux qu'il pourra entreprendre.

Le Preneur s'engage à réaliser les travaux conformément aux règles de l'art et aux normes et obligations prévues par la réglementation en vigueur.

Le Preneur prend toutes les dispositions utiles pour n'apporter aucun trouble de quelque nature qu'il soit aux propriétés voisines, particulièrement en ce qui concerne les travaux de terrassements et de fondations. Il met en place, sous sa responsabilité, toutes les diligences et protections nécessaires afin d'assurer la sécurité des biens et des personnes dans le cadre des travaux. Il prend notamment à cet effet toutes mesures appropriées pour interdire l'accès au site durant les travaux des personnes non autorisées ou non invitées à y pénétrer.

Tous essais, contrôles et vérifications nécessaires sont réalisés par le Preneur sous sa seule responsabilité et ce dernier doit en conséquence recourir en temps utile à tous organismes ou bureaux de contrôle et de certification.

Le Preneur s'engage à coordonner ses interventions au titre de la réalisation des travaux avec celles prévues par ailleurs par la Personne Publique ou d'autres autorités publiques, notamment sur la voirie, et celles prévues par les délégataires et opérateurs en charge des services de réseau (eau, assainissement, électricité, télécommunications, gaz, etc.).

7.2. Information de la Personne Publique

Le Preneur transmet pour information à la Personne Publique, trois (3) mois avant la date prévue pour le début de chaque phase des travaux, le(s) plan(s) d'organisation du chantier faisant apparaître l'emprise du chantier, les circulations et accès au chantier.

Il rédige un rapport mensuel de l'avancement des travaux qu'il adresse à la Personne Publique.

Le Preneur informe la Personne Publique de l'identité, des qualités et du contenu de la mission des organismes coordonnant la sécurité ou bureaux de contrôle et de certification.

7.3. Réception des travaux

Le Preneur procède, en sa qualité de maître de l'ouvrage, à la réception des travaux qu'il entreprend.

7.4. Conformité

A l'occasion de chaque opération de travaux qu'il entreprend, le Preneur s'assure de la conformité avec les règles applicables aux établissements recevant du public, aux homologations, à la sécurité ...

A l'issue chaque opération de travaux et au plus tard dans les quinze jours suivant la réception de ceux-ci il communique à la Personne Publique les documents suivants :

- la liste complète des biens immeubles et meubles acquis ou réalisés ;
- le dossier de récolement ;
- le Dossier des Ouvrages Exécutés (DOE) ;
- le Dossier d'Intervention Ulérieure sur l'Ouvrage (DIUO) établi conformément aux dispositions des articles R.4532-95 et suivants du code du travail;
- les autorisations administratives nouvelles ou modifiées.

L'inventaire initial mentionné à l'Article précédent est mis à jour par le Preneur à l'occasion de la remise du rapport annuel prévu par les stipulations de l'Article 10.

Il tient compte, s'il y a lieu :

- a) des nouveaux biens immeubles ou meubles réalisés ou acquis depuis l'inventaire initial ou sa dernière mise à jour ;
- b) des évolutions concernant les biens immeubles ou meubles déjà répertoriés à l'inventaire (renouvellement, etc.) ;
- c) des biens immeubles ou meubles mis hors service, démontés ou abandonnés.

Article 8. Affectation du Stade Raymond Kopa

Le Stade Raymond Kopa est affecté prioritairement à l'organisation des Rencontres et Entraînements des équipes de football masculines et féminines Angers SCO.

Angers SCO organise ses Rencontres au Stade Raymond Kopa sauf Force Majeure, évènement exceptionnel ou fait d'un tiers rendant impossible le déroulement de la Rencontre Officielle à domicile au Stade Raymond Kopa. Il peut également organiser ses entraînements dans le Stade Raymond Kopa de même que les activités, réunions, visites ou autres entraînements rendus nécessaires pour l'organisation des Rencontres.

Les Manifestations sont organisées sous réserve de respecter cette affectation prioritaire consistant à offrir au public de l'agglomération angevine l'accès à des rencontres sportives professionnelles de football.

Les Autres Activités peuvent être organisées sous réserve, lorsqu'elles sont susceptibles de mobiliser plus de 5000 spectateurs, d'une autorisation préalable et exprès de la Personne Publique.

Article 9. Conditions générales d'Entretien-Maintenance et de Gros Entretien-Renouvellement

Le Preneur assure les prestations d'entretien, de maintenance et de Gros Entretien-Renouvellement nécessaires à l'utilisation du Stade conformément aux lois et règlements en vigueur, aux règles de l'art, aux stipulations du Bail et notamment à l'Annexe III.

Les travaux nécessaires au maintien du Stade en bon état de fonctionnement ainsi que les réparations de tous les dommages éventuellement causés à ces biens immeubles et meubles ou à ce qui en dépend sont à la charge du Preneur.

Le Preneur fait notamment son affaire de toute usure normale ou anormale en tout ou partie du Stade et, à ce titre, réalise tous les travaux nécessaires au maintien du Stade en parfait état de fonctionnement compte-tenu de son âge et de sa destination, dont les plans de GER figurant à l'Annexe III, ainsi que les réparations de tous les dommages éventuellement causés,.

Le Preneur met à jour annuellement le plan de GER.

Le Preneur supporte intégralement l'obsolescence d'une installation ou d'un équipement du Stade. Est considéré comme obsolète un bien ne répondant plus aux performances requises ou ne pouvant plus être maintenu avec des pièces disponibles sur le marché.

Article 10. Suivi de l'exécution du Bail

Le Preneur produit, un rapport annuel relatif à l'exécution du Bail.

Sur la base de ce rapport annuel, les Parties se réunissent pour procéder à une analyse de l'exécution du Bail.

TITRE IV DISPOSITIONS FINANCIERES

Article 11. Redevance

En contrepartie de la mise à disposition des biens donnés à Bail, le Preneur versera à la Personne Publique une redevance d'un montant de trois cent-cinquante-cinq mille euros hors taxe (350.000 € HT) par Saison Sportive.

La redevance prévue au précédent alinéa n'est applicable qu'à compter de la Saison Sportive 2018/2019, le preneur restant tenu, pour la période comprise entre la Date d'Entrée en Vigueur et le 1^{er} juillet 2018, au paiement de la redevance prévue par la convention du 31 mai 2016 modifiée par avenant du 24 octobre 2017.

En cas de mise en œuvre par le Preneur de travaux susceptibles d'améliorer le patrimoine du Stade à l'issue du Bail loué (et sous réserve d'un avis complémentaire du service du Domaine sur la base des devis de travaux), il pourra être convenu de minorer la redevance sans qu'il en résulte un montant inférieur à deux cent-quarante mille euros hors taxe (240.000 € HT) par Saison Sportive. La minoration prendra effet lors de la Saison Sportive suivant la réception des travaux.

Les montants prévus au présent Article sont indexés par application de la formule suivante :

$$\text{Redevance (n)} = \text{Redevance (i)} \times (\text{IPC(n)}/\text{IPC(i)})$$

Où:

- Redevance (n) est le montant de redevance applicable pour la Saison Sportive concernée ;
- Redevance (i) est le montant prévu soit au premier alinéa soit au troisième alinéa ci-dessus en fonction de l'intervention ou non de la Livraison ;
- IPC est Indice des prix à la consommation - Base 2015 - Ménages urbains dont le chef est ouvrier ou employé - France - Ensemble hors tabac, avec :
 - IPC(n) est le dernier indice IPC publié au journal officiel à la date du 1^{er} septembre de chaque Saison Sportive concernée
 - IPC(o) est le dernier indice IPC publié au journal officiel à la date du 1^{er} octobre 2017.

La redevance est payable selon les modalités suivantes :

- cinquante pour cent (50%) au 1^{er} jour de la Saison Sportive ;
- cinquante pour cent (50%) au 1^{er} février de la Saison Sportive.

Article 12. Financement

Le Preneur assure à ses frais et risques, dans les conditions définies par le Bail, le financement des travaux qu'il entreprend.

Le droit réel résultant du présent Bail pourra faire l'objet d'une hypothèque pour la garantie de tout ou partie de la Dette affectée au financement des travaux dans les conditions prévues par les dispositions de l'article L.1311-3 du CGCT.

Le contrat d'hypothèque sera, à peine de nullité, préalablement approuvé par la Personne Publique

Article 13. Intuitu personae - Cession

Le présent Bail est conclu avec le SCO d'Angers en considération de la personne de celui-ci compte-tenu de l'affectation du Stade Raymond Kopa aux rencontres de football professionnel.

Le SCO d'Angers ne peut, à peine de résiliation dans les conditions prévues à l'Article 22, céder totalement ou partiellement le Bail qu'à la double condition :

- 1) d'accord préalable, exprès et écrit de la Personne Publique sur la personne du cessionnaire et les modalités de la cession ;
- 2) de subrogation du cessionnaire au Preneur dans l'intégralité des droits et obligations découlant du Bail.

L'accord prévu au 1 ci-dessus est réputé acquis en cas de cession à une société contrôlée par le SCO d'Angers ou placée sous le même contrôle que le SCO d'Angers, la notion de contrôle s'entendant conformément aux dispositions de l'article L.233-3 du Code de commerce. En cette hypothèse, toute évolution ultérieure, y compris de la répartition du capital de la société cessionnaire, ayant pour effet de remettre en cause la condition de contrôle ainsi définie sera soumise aux stipulations de l'alinéa précédent.

Article 14. Force Majeure

Aucune des Parties n'encourt de responsabilité ou de sanction pour n'avoir pas exécuté ou avoir exécuté avec retard une de ses obligations au titre du Bail dans la mesure où un tel manquement ou un tel retard résulte directement d'un cas de force majeure.

La Partie qui invoque le Cas de Force Majeure prend, dans les meilleurs délais, toutes les mesures raisonnablement envisageables pour en atténuer l'impact sur l'exécution de ses obligations au titre du Bail.

La Partie qui, par action ou omission, aurait sérieusement aggravé les conséquences d'un cas de force majeure n'est fondée à l'invoquer que dans la limite des effets que l'événement aurait provoqué si cette action ou omission n'avait pas eu lieu sans préjudice des actions auxquelles elle s'expose de la part du cocontractant du fait des conséquences de son action ou omission.

TITRE VII GARANTIES, RESPONSABILITES ET ASSURANCES

Article 15. Garantie d'achèvement des travaux

Dans l'hypothèse où le Preneur entreprendrait la réalisation de travaux d'un montant supérieur à cinq millions d'euros (5 M€), il constituera au plus tard à la date de la déclaration réglementaire d'ouverture de chantier une garantie d'un montant égale à dix (10)% du coût de conception et de construction.

Cette garantie prend fin à la date de levée des réserves. La Personne Publique pourra faire appel à cette garantie en cas d'incapacité avérée du Preneur à mener à terme la réalisation des travaux.

Article 16. Garantie de remise en état

Le Preneur constitue cinq (5) ans avant le terme normal du Bail une garantie d'un montant égal au montant estimé des travaux de remise en état conformément aux stipulations de l'Article 24.

Le montant de la garantie est réduit chaque année d'une somme équivalente au montant des travaux de remise en état effectivement réalisés par le Preneur dans le délai maximum prévu à l'Article 24 et ayant fait l'objet d'une acceptation expresse par la Personne Publique.

Article 17. Nature des garanties

Les garanties sont constituées de garanties à première demande délivrée par un établissement bancaire enregistré par la Commission des Etablissements de Crédit et des Entreprises d'Investissements (CECEI) ou une compagnie d'assurance noté au moins A3 par Moody's ou A- par Standard & Poors, ou présentant une notation d'un niveau équivalent, telle qu'elle pourrait être attribuée, en cas de disparition des deux agences susnommées, par toute institution de même renom. Par dérogation à ce qui précède, ces garanties peuvent, sous réserve d'accord de la Personne Publique, être émise par une entité dont la solvabilité aura préalablement été jugée satisfaisante par elle. Dans cette hypothèse, le Preneur fournira à la Personne Publique tous les éléments lui permettant d'apprécier la solvabilité du garant.

Le Preneur devra informer la Personne Publique de toute évolution de la notation mentionnée ci-dessus ou de tout élément pouvant affecter la solvabilité du garant. En cas de dégradation de la notation ou de la solvabilité du garant, la Personne Publique se réserve le droit de demander l'émission de nouvelles garanties conformes aux stipulations du présent Article.

Article 18. Responsabilités du Preneur

Le Preneur est responsable de la conception, du financement, de la construction, l'entretien, la maintenance et l'exploitation du Stade ainsi que des travaux qu'il envisage dans le respect des dispositions législatives et réglementaires, des règles de l'art et des obligations contractuelles résultant du Bail.

Il doit prendre toutes les mesures nécessaires pour que l'affectation du Stade aux besoins définis au Bail soit garantie et les exigences de continuité d'affectation respectées.

Le Preneur, en tant que maître d'ouvrage, doit s'entourer de toutes les compétences nécessaires à la réalisation de ses obligations au titre du Bail.

Le Preneur est responsable de tous les risques, litiges et indemnités de toute nature résultant de dommages causés aux biens et aux personnes, pouvant provenir de la conception, de la construction (bruit, poussière générée, limitation des accès due aux travaux, etc.), de l'entretien, de la maintenance et de l'exploitation du Stade.

Il doit prendre toutes les dispositions nécessaires pour n'apporter aucun trouble anormal aux propriétés voisines.

Article 19. Assurances

Le Preneur souscrit et/ou fait souscrire, tout au long de la durée du Bail, auprès d'une ou de plusieurs compagnies d'assurances notoirement solvables, l'ensemble des polices d'assurances exigées au titre de l'exécution des obligations qui lui incombent en application du Bail et visant notamment à garantir la couverture des risques inhérents aux obligations lui incombant.

Le Preneur fournit à la Personne Publique, dans les trente (15) Jours suivant leur souscription, leur renouvellement, leur modification ou leur délégation, une attestation correspondant aux polices d'assurances souscrites en application de l'alinéa précédent, aux avenants éventuels, aux certificats de renouvellement, aux délégations de ces polices.

Le Preneur fournit également à la Personne Publique, dans un délai de quinze (15) Jours à compter de leur paiement, les justificatifs de paiement des primes correspondant auxdites polices d'assurances. Il s'engage à informer la Personne Publique de tout retard de paiement des primes.

Les polices d'assurances souscrites par le Preneur doivent prévoir que les compagnies d'assurances ne peuvent se prévaloir de déchéance pour retard de paiement des primes de la part du Preneur que deux mois après notification à la Personne Publique, du défaut de paiement.

Le Preneur s'assure que les indemnités payables en application des polices d'assurances souscrites conformément aux stipulations du présent Article, en cas de survenance de sinistre affectant le Stade, sont au moins égales au coût de reconstruction ou de remplacement à neuf du Stade.

Le Preneur s'engage à affecter à la reconstruction ou au remplacement à neuf des biens sinistrés les indemnités susmentionnées, et ce, de façon exclusive et prioritaire.

Article 20. Disposition liminaires

Les stipulations de l'Article 21 et de l'Article 22 ci-après définissent les modalités de fin anticipée du Bail et notamment les modalités d'indemnisation correspondantes.

Article 21. Résiliation du Bail pour motif d'intérêt général

La Personne Publique peut, à tout moment, résilier unilatéralement le présent Bail pour un motif d'intérêt général.

La résiliation sera précédée d'un préavis dûment motivé et notifié au Preneur par lettre recommandée avec accusé de réception.

La décision prend effet à la plus tardive des deux dates entre (i) six (6) mois à compter de la date de sa notification et (ii) la fin de la Saison Sportive au cours de laquelle cette notification intervient.

Dans ce cas, le Preneur a droit à une indemnisation définie de la façon suivante.

- A.** valeur nette comptable des immobilisations acquises ou réalisées depuis la Date d'Entrée en Vigueur nette des éventuelles subventions reçues, sous réserve que ces travaux aient été préalablement agréés par la Ville sur la base d'un avant-projet détaillé et d'un plan de financement ;
- B.** un montant correspondant au manque à gagner dans la limite de trois années (sans pouvoir excéder le quart de la durée résiduelle du Bail à la date de prise d'effet de la résiliation) de bénéfice prévisionnel d'exploitation du Stade ;
- C.** tout montant dû en application du Bail non versé par le Preneur à la date de prise d'effet de la résiliation ;
- D.** le cas échéant, les coûts des travaux de remise en état non réalisés par le Preneur en application de l'Article 24.

Article 22. Résiliation du Bail pour faute du Preneur

La Personne Publique peut prononcer la résiliation pour faute du Bail dans les cas suivants :

- 1)** cession contrevenant aux stipulations de l'Article 13 ;
- 2)** l'absence de constitution ou de maintien pour leur montant nominal, le cas échéant actualisé, de l'une des garanties visées au TITRE VII ou de l'une des polices d'assurances ;
- 3)** un défaut de paiement des sommes dues par le Preneur au titre du Bail pendant un délai d'un an ;
- 4)** le non-respect de l'affectation prioritaire mentionnée à l'Article 8.

Lorsque la Personne Publique considère que les motifs justifiant une résiliation pour faute sont réunis, elle adresse une mise en demeure au Preneur de remédier au(x) manquement(s) dans un délai de deux (2) mois à compter de la réception de la mise en demeure éventuellement prorogeable à la seule discrétion de la Personne Publique.

En cas de résiliation pour faute, aucune indemnité n'est due par la Personne Publique, le Preneur restant redevable à l'égard de cette dernière des sommes suivantes :

- E.** tout montant dû en application du Bail non versé par le Preneur à la date de prise d'effet de la résiliation ;
- F.** le cas échéant, les coûts des travaux de remise en état non réalisés par le Preneur en application de l'Article 24.

Article 23. Détermination et modalités de paiement des indemnités

Les indemnités de résiliation dues par la Personne Publique au Preneur et, le cas échéant, par ce dernier à la Personne Publique, en application de l'Article 21 ou de l'Article 22, sont déterminées dans les conditions prévues à l'Article applicable au cas de résiliation du Bail.

Si une indemnité est due par la Personne Publique au Preneur, celle-ci est versée dans un délai de trois (3) mois à compter de la date de prise d'effet de la résiliation. Ce délai est porté à quatre (4) mois en cas de résiliation pour faute du Preneur.

Si une indemnité est due par le Preneur à la Personne Publique, celle-ci est versée par le Preneur dans les deux (2) mois suivant la notification faite par la Personne Publique.

Article 24. Obligations de remise en état du Stade

La Personne Publique a la faculté, sans qu'il en résulte un droit à indemnité pour le Preneur, de prendre, au cours des deux (2) années précédant le terme normal du Bail ou à tout moment à compter de la décision de résiliation, toutes mesures de nature à assurer la pérennité du patrimoine et la continuité de l'exploitation. D'une manière générale, la Personne Publique peut prendre toutes les mesures utiles permettant de faciliter le passage progressif à un nouveau mode d'exploitation.

A l'expiration du Bail, le Preneur est tenu de remettre à la Personne Publique, en bon état de fonctionnement, le Stade ainsi que tous les documents nécessaires à l'entretien, la maintenance et à l'exploitation de celui-ci.

Cette remise s'effectue à titre gratuit, sauf dans l'hypothèse où le Bail est résilié de manière anticipée conformément aux stipulations du TITRE VIII.

Au plus tard cinq (5) ans avant la date d'expiration normale du Bail, ou sans délai à compter de la date de notification de la décision de résiliation, les Parties se rencontrent afin d'établir de manière contradictoire un Programme d'Entretien-Maintenance et de GER Final. Ce programme comprend la liste détaillée ainsi que le montant de tous les travaux à réaliser avant la remise du Stade. Il doit être intégralement mis en œuvre au plus tard 6 mois avant le terme normal du Bail. Ces travaux seront réalisés par le Preneur à ses frais ou, à défaut, intégré dans le montant de l'indemnité due par le Preneur à la Personne Publique avec une majoration de dix pour cent (10%). De même, la Personne Publique peut déduire du montant de l'indemnité due en cas de résiliation le montant non réalisé des travaux du programme ci-dessus, majoré de dix pour cent (10%)

En cas de résiliation il est procédé sans délai à compter de la notification de la décision de résiliation à l'établissement du Programme d'Entretien-Maintenance et de GER Final. Le montant des travaux du programme est déduit du montant de l'indemnité due par la Personne Publique au Preneur.

Conformément aux stipulations de l'Article 16, le Preneur constitue ou fait constituer au profit de la Personne Publique une garantie bancaire à première demande d'un montant égal au montant des travaux ainsi évalué afin de garantir la Personne Publique de la bonne exécution du Programme d'Entretien-Maintenance et de GER Final.

A défaut de remise du Stade en bon état d'entretien et de fonctionnement la Personne Publique peut notamment procéder, aux frais du Preneur, aux opérations et travaux nécessaires afin que ce Stade devienne conforme à l'état normal d'entretien et de fonctionnement.

Article 25. Charges, impôts et taxes

Toutes les impositions ou contributions de quelque nature qu'elles soient, y compris toutes les charges ou les taxes locales ou autres, prévues ou imprévues auxquelles le Preneur est assujetti, ainsi qu'ultérieurement, tout autre impôt, taxe, contribution ou redevance qui viendrait s'y substituer, sont supportées et réglées par lui.

Article 26. TVA

Toute somme due par une Partie à l'autre Partie au titre du Bail est, le cas échéant, majorée de la TVA selon les règles de taux et d'assiette en vigueur. Cette TVA est supportée par la partie versante.

Article 27. Emoluments - Taxe de publicité foncière et contribution de sécurité immobilière

Le Preneur prendra à sa charge les émoluments de notaire ainsi que toute taxe de publicité foncière et toute contribution de sécurité immobilière qui seraient dus au titre de la conclusion du Bail.

Article 28. Propriété intellectuelle

28.1. Droit des architectes antérieurs

Le Preneur fait son affaire des droits des architectes antérieurs du Stade afin que la responsabilité Personne Publique ne puisse en aucun cas être recherchée au titre de l'exécution des travaux prévus au Bail.

28.2. Identification des Auteurs

Les architectes et prestataires du Preneur intervenant pour la réalisation de travaux, au sens du présent Article, dénommés les « Auteurs ».

28.3. Droit moral au titre de la propriété littéraire et artistique

Sans préjudice des dispositions des articles L.121-1 à L.121-9 du code de la propriété intellectuelle, le Preneur reconnaît de façon expresse, tant pour son compte qu'au nom et pour le compte des Auteurs :

- que le Stade a un fort caractère fonctionnel et utilitaire pouvant inclure une vocation commerciale et/ou promotionnelle ;
- qu'en égard à ce caractère la survenance possible d'exigences nouvelles liées à des contraintes légales ou réglementaires, aux nécessités du service public et/ou à la destination du Stade ou à son adaptation à des besoins nouveaux pourra rendre nécessaires l'aménagement, l'adaptation, voire la modification du Stade, en fonction de l'évolution des besoins, sous réserve du caractère proportionné des mesures envisagées aux exigences précitées.

28.4. Droits patrimoniaux

Le Preneur s'engage à céder à l'expiration du Bail à la Personne Publique l'intégralité des droits ou titres de propriété littéraire et artistiques relatifs au Stade et aux Œuvres nés de cette exécution du Bail.

La cession mentionnée à l'alinéa précédent est consentie à titre irrévocable, dans les conditions ci-après définies, pour la durée légale de protection des droits cédés tel que prévue par les lois françaises, les lois étrangères et les conventions internationales, actuelles ou futures (y compris tous renouvellements, prorogations ou prolongations qui viendraient à intervenir quelles qu'en soient les causes). Cette cession s'étend, sans limites ni autres restrictions que celles résultant des stipulations du présent Article 28, à l'ensemble des destinations précisées dans le présent Bail et pour toute utilisation en découlant, en particulier nécessaires à assurer la conception et la réalisation du Stade, la continuité de l'exploitation de celui-ci, ou encore à des fins d'information ou de promotion, et ce dans le monde entier et pour la durée de protection légale des droits ainsi cédés.

Les droits patrimoniaux visés au présent Article comprennent en particulier, dans le respect des droits moraux des Auteurs :

- le droit de reproduire ou de faire reproduire, sans limitation de nombre, en tout ou partie l'image du Stade et les Œuvres, par tout moyen, mode et procédé et sur tout support connu ou inconnu au jour de la conclusion du présent Bail, notamment sur tout support papier ou numérique ;
- le droit de représenter et de faire représenter, en tout ou partie l'image du Stade et les Œuvres, par tout moyen, mode et procédé et sur tout support connu ou inconnu au jour de la signature du présent Bail ;
- le droit de diffuser ou de faire diffuser l'image du Stade et les Œuvres, en tout ou partie, en toute langue, pour tout public, par tout moyen, mode et procédé et sur tout support connu ou inconnu au jour de la conclusion du présent Bail ;
- le droit de distribuer ou de faire distribuer l'image du Stade et les Œuvres, en tout ou partie, en toute langue, pour tout public, par tout moyen, mode et procédé et sur tout support connu ou inconnu au jour de la conclusion du présent Bail ;

- le droit d'adapter, d'arranger, de corriger, de traduire et d'incorporer l'image du Stade et les Œuvres.

En particulier pour les besoins de communication au public, le Preneur consent à la Personne Publique, dans le respect du droit moral des Auteurs et des prescriptions imposées par ces derniers dans ce cadre, le droit de modification et d'adaptation de l'image du Stade et des Œuvres pendant la durée du contrat, pour des motifs d'esthétique et de technique, aux fins de recadrage, agrandissement, diminution de taille ou autre, notamment pour permettre une présentation homogène ou pour améliorer la qualité éditoriale en cas de publication (notamment dans la presse, dans les brochures informatives et/ou sur tout autre support ou média de communication publique).

La Personne Publique reconnaît que le Preneur et les Auteurs peuvent librement, tant pendant la durée du Bail qu'après la fin du Bail, utiliser l'image de tout ou partie l'image du Stade et les Œuvres, à titre de référence ou pour assurer leur promotion et communication, sans préjudice des droits de la Personne Publique.

Toute image (photographie, vidéo) de tout ou partie du Stade, interne ou externe, prise par le Preneur ou l'un des Auteurs aux fins susvisées devra ne comporter aucune donnée sensible : systèmes de sécurité ou autres données interdites au public ni aucune image de personnes travaillant dans le Stade ou des visiteurs ou spectateurs, sauf accord préalable et exprès des personnes intéressées.

28.5. Obligations du Preneur

Le Preneur garantit à la Personne Publique la jouissance pleine et entière, libre de toute servitude, des droits de propriété littéraire et artistique relatifs au Stade et aux Œuvres qui sont cédés en application des stipulations du présent Article 28.

Le Preneur garantit :

- a) qu'il est titulaire des droits de propriété littéraire et artistique qu'il cède pour les avoir acquis auprès des Auteurs;
- b) la Personne Publique du respect par lui-même, ses prestataires, les Auteurs de l'ensemble des stipulations du présent Article 28 ;
- c) qu'il n'a concédé, ni ne concédera sur le Stade et les Œuvres, aucune licence, nantissement, gage ni aucun autre droit au profit d'un tiers dans des conditions qui priveraient la Personne Publique de ses droits au titre du présent Article 28 ;
- d) qu'il indemniserà la Personne Publique, sous réserve de l'absence de faute imputable à cette dernière, sans bénéfice de discussion ni de division, de toute action, réclamation, revendication ou opposition de la part de toute personne invoquant un droit auquel l'exploitation du Stade et des Œuvres aurait porté atteinte ; si la Personne Publique est poursuivie pour contrefaçon, concurrence déloyale ou parasitisme, sans faute de sa part, du fait de l'exploitation du Stade et des Œuvres conforme aux stipulations du présent Bail, elle en informe sans délai le Preneur qui pourra alors intervenir à l'action judiciaire ;

Dans ces hypothèses, le Preneur prendra à sa charge tous dommages et intérêts auxquels la Personne Publique serait condamnée à raison d'un acte de contrefaçon, de concurrence déloyale ou de parasitisme, du fait de l'exploitation du Stade et/ou des Œuvres par la Personne Publique conforme aux stipulations du présent Bail, dès lors que la condamnation les prononçant devient exécutoire et sous réserve de l'absence de faute imputable à la Personne Publique.

En outre et afin de répondre aux besoins de la Personne Publique pour ses campagnes de communication institutionnelles, le Preneur fournira, chaque année, cinquante (50) images libres de droits, représentatives des différentes manifestations à être reproduites sur tout support de communication de la Personne Publique, en n'importe quelle quantité, à l'exclusion des usages suivants si des négociations spécifiques avec les ayants droits devaient être menées (par exemple si l'image comporte la présence d'un artiste de notoriété, ou si le photographe lui-même a négocié des limitations sur la cession de ses droits en matière de communication) :

- utilisation d'une image comme visuel d'une campagne de communication,
- utilisation de l'image pour des exploitations commerciales, entraînant la perception de recettes par la Personne Publique directement ou indirectement.

Article 29. Utilisation de la langue française

Conformément à la législation en vigueur, l'ensemble des pièces du Bail et la documentation sont rédigés en langue française ou traduits en français, seule la version française faisant alors foi.

Dans le cas où, pour certains matériels, une documentation en langue française n'est pas disponible, la documentation fournie ne peut être qu'en langue anglaise.

Toute correspondance relative à l'exécution du Bail est rédigée en langue française.

Les inscriptions sur les matériels et logiciels fournis au titre du présent Bail sont en français.

Article 30. Notification, élection de domicile

Cet Article sera complété lors de la signature du Bail

Article 31. Règlement des litiges

Les litiges relatifs à l'application du présent bail seront soumis au Tribunal Administratif de NANTES.

Au préalable, les parties s'efforceront de régler à l'amiable leurs différends.

Article 32. Définitions

Sauf stipulation contraire, les termes et expressions commençant par une majuscule employée dans le présent contrat (également intitulé « **Bail** » ou « **Bail Emphytéotique Administratif** ») ont la signification qui leur est attribuée par le présent Article.

« **Annexe** » désigne une Annexe au Bail ; les Annexes ont valeur contractuelle et font partie intégrante du Bail.

« **Article** » désigne un Article du Bail, voire une subdivision d'Article numérotée **X.X** ou **X.X.X**.

« **Autres Activités** » désigne les activités autres que les Manifestations, les Rencontres ou les Entraînements.

« **Bail** » ou « **Bail Emphytéotique Administratif** » désigne le présent contrat.

« **Date d'Entrée en Vigueur** » désigne la date d'entrée en vigueur du Bail telle que définie à l'Article 3.6.

« **Entraînement(s)** » désigne les entraînements de l'équipe première masculine (et féminine) de football à onze du SCO d'Angers.

« **Œuvres** » désigne l'ensemble des œuvres protégeables au titre du droit de la propriété littéraire et artistique que les Auteurs sont amenés à créer en rapport avec des travaux du Stade, incluant notamment, sans que cette liste soit limitative, tous les plans, dessins, croquis, esquisses, schémas, maquettes, présentations, avant-projets, perspectives, bâtiments et plaquettes, quelle que soit leur forme initiale.

« **Financement** » désigne le financement de travaux du Stade par Dette(s) et/ou Fonds Propres.

« **GER** » ou « **Gros Entretien Renouvellement** » désigne les travaux nécessaires au gros entretien et au renouvellement du Stade, travaux incombant au Preneur.

« **Manifestation(s)** » désigne les activités de spectacles sportifs (matches de football autres que Rencontres et Entraînements, matches de rugby...), de séminaires, formations et congrès organisées, dans le périmètre du Bail, par le Preneur ou tout autre organisateur spécialement autorisé à cet effet.

« **Preneur** » désigne la SOCIETE ANONYME ANGERS SCO (SA), ayant son siège social à Angers, 58 promenade de la Baumette, BP 20212 49002 Angers cedex.

« **Parties** » désigne les signataires du Bail, c'est-à-dire la Personne Publique et le Preneur.

« **Périmètre du Bail** » désigne le périmètre du Bail tel que défini à l'Annexe I.

« **Personne Publique** » désigne la Ville d'Angers.

« **Programme d'Entretien-Maintenance, de GER et de Services** » désigne le programme des prestations d'entretien, de maintenance, de GER et des prestations de services que le Preneur s'engage à réaliser dans le cadre du Bail.

« **Rencontre(s)** » désigne les rencontres officielles et amicales de l'équipe première masculine de football à onze du SCO d'Angers devant se dérouler dans la Stade Raymond Kopa compte-tenu de leur caractère de rencontre à domicile.

« **Saison Sportive** » : période entendue du 1^{er} juillet de l'année au 30 juin de l'année suivante.

« **Stade Raymond Kopa** » désigne le Stade ainsi que des espaces nécessaires à son fonctionnement, réalisés par le Preneur dans le Périmètre du Bail

Article 33. Interprétations

Sauf stipulation contraire dans le présent Bail :

- (a) les titres attribués aux Titres, Articles et Annexes ont pour seul but d'en faciliter la lecture et ne sauraient être invoqués en vue de leur interprétation ;
- (b) les termes définis à l'Article 32 sont employés indifféremment au singulier ou au pluriel lorsque le sens ou le contexte l'exigent ;
- (c) toutes les références faites à une personne comprennent ses successeurs, ayants droit ou toute autre personne venant aux droits et obligations de cette personne, de quelque manière que ce soit sans préjudice des modalités particulières selon laquelle intervient cette succession ;
- (d) en cas de divergence ou de contradiction entre les stipulations du Bail et ses Annexes, le Bail prévaut ; en cas de divergence ou de contradiction entre les Annexes, les stipulations particulières priment sur les stipulations générales ;
- (e) les renvois à une convention ou autre document comprennent ses annexes ainsi que les modifications ou avenants dont la convention ou le document a fait l'objet ;
- (f) les renvois faits à des Articles, Chapitres ou Annexes sans indication complémentaire s'entendent comme des renvois à des Articles, Titres ou Annexes du Bail.

Article 34. Annexes

Les Annexes surlignées en bleu sont à produire par le SCO d'Angers.

Seront annexés au Bail et ont valeur contractuelle les documents suivants :

Annexe I. Terrains d'Emprise et bâtiment (incluant l'état descriptif de division en volumes)

Annexe II. Servitudes

Annexe III. Programme d'Entretien, de Maintenance et de GER

Annexe IV. Description du Programme d'Assurances

Observations concernant la servitude relative à l'imbrication des bâtiments (à rédiger lors de la mise au point du BEA)

LOCAL SOUS-STATION SECONDAIRE DE L'INSTALLATION DE CHAUFFAGE :

Ce local doit rester propriété pleine et entière de la Ville. La VA refacturera au SCO la consommation réelle des pièces desservies par le chauffage. De même, la consommation d'eau chaude sera également refacturée au réel.

Pour le contrat d'entretien de l'installation de chauffage urbain, il est proposé que soit refacturé au SCO sa part du contrat d'entretien au vu d'un calcul basé sur le prorata des consommations n-1 de chacun. Un accès sera possible pour le SCO via une servitude d'accès à ce local en cas de panne ou autres besoins. Si une intervention urgente a été commandée par le SCO, il est demandé qu'un compte-rendu technique détaillé de l'intervention effectuée soit adressé à la Direction des Bâtiments, dans un souci de suivi des installations.

RESEAU EAU FROIDE :

Chacun a son propre réseau donc RAS.

INSTALLATION SECURITE INCENDIE :

Le stade KOPA et la salle de sports Jean Bouin ne constitue qu'un seul ERP donc 1 seul SSI. il est dans la salle Jean Bouin et l'une des zones que le SSI surveille est les vestiaires du SCO (totalement imbriqués avec les vestiaires de la salle), d'où la nécessité de servitudes pour aller entretenir les éléments du SSI qui se trouvent dans les vestiaires du SCO.

Environ 6 fois par an, des visites planifiées relatives à l'entretien du SSI sont réalisées. Il est donc impératif qu'un accès soit prévu pour la VA, accompagnée du SCO ou non, pour accéder à tous leurs locaux dans le cadre de ces visites. De même, un accès égal du SCO aux installations côté Ville serait instauré.

CENTRALE DE TRAITEMENT D'AIR :

Cette centrale et ses colonnes d'air sont situées sur les parties du SCO mais ne servent qu'à la VA. Impossible techniquement de modifier l'installation. Un accès de la VA à tous ces équipements est absolument nécessaire.

En résumé, la dissociation des bâtiments est possible sous réserves de constitution des deux servitudes suivantes :

- **Servitude d'accès et de passage des lots et parcelles restants à la Ville d'Angers (à lister avec l'EDDV) sur les lots et parcelles louées au SCO uniquement pour un objet technique lié à l'entretien, le suivi, la réparation et toute intervention de sécurité, au profit des agents de la Ville ou de toute personne ou entreprises habilitées, accompagnées du SCO ou non.**
- **Servitude d'accès et de passage des lots et parcelles louées au SCO (à lister avec l'EDDV) sur les lots et parcelles restants à la Ville d'Angers uniquement pour un objet technique lié à l'entretien, le suivi, la réparation et toute intervention de sécurité, au profit des agents du SCO ou de toute personne ou entreprises habilitées, accompagnées de la Ville ou non.**

Les modalités pratiques d'exercice de ces servitudes seront définies plus précisément entre le SCO et la Direction des Bâtiments (badges, clés, codes, etc...).

En outre toute démolition, modification de bâtiment partiellement situé sur l'emprise du bail donnera lieu à mise en œuvre aux frais du Preneur des travaux rendus nécessaires consécutivement à cette démolition partielle ou modification pour pérenniser la structure ou le fonctionnement du bâtiment.

Enfin le Preneur accepte une servitude de passage au profit du fonds de la Ville d'Angers, sur la parcelle cadastrée CS n°648 comprise dans l'assiette du bail, afin de permettre la sortie de secours située dans l'actuelle infirmerie conservée par la Ville d'Angers