

Envoyé en préfecture le 26/01/2023

Reçu en préfecture le 26/01/2023

Publié le

ID : 066-216600494-20230118-DCM022023-DE



**BAIL DE DROIT COMMUN**

OFFICE66/COMMUNE DE CERET  
LOCAL  
PLACE GUITARD  
66400 CERET

PROJET

## BAIL DE DROIT COMMUN

### **BAILLEUR :**

**L'Office Public de l'Habitat des Pyrénées-Orientales** dont le siège social se situe 7, rue Valette-BP 60440-66004 PERPIGNAN Cedex, identifié au SIREN sous le numéro 488 898 768, et immatriculé au Registre du Commerce et des Sociétés de PERPIGNAN, représenté par Monsieur Aldo RIZZI, en sa qualité de directeur général, agissant en qualité de propriétaire des locaux, objet des présentes.

Ci-après dénommée « **LE BAILLEUR** »

### **D'UNE PART**

### **PRENEUR :**

**La commune de CERET**, dont le siège social est situé 6, boulevard Joffre-66400 CERET Représentée par Monsieur Michel COSTE, en sa qualité de Maire, ayant pouvoir à l'effet des présentes en vertu d'une délibération du Conseil en date du

Ci-après dénommée « **LE PRENEUR** »

### **D'AUTRE PART**

### **EXPOSENT :**

Le Bailleur est propriétaire d'un ensemble immobilier, situé Place GUITARD 66400 CERET. Le rez de chaussée de cet ensemble immobilier, qui constitue un espace commun, est ouvert sur l'espace public. Cet espace est aménageable en locaux de bureaux mais ne peuvent être destinés à l'habitation. La commune de Céret a manifesté son intérêt pour cet espace afin d'y installer des locaux administratifs, et plus particulièrement un poste de police municipale.

Un tel projet d'aménagement n'était pas envisagé par L'Office Public de l'Habitat des Pyrénées Orientales, propriétaire des lieux, mais dans un souci de dynamisation et de sécurisation des lieux, L'Office Public de l'Habitat des Pyrénées Orientales a été sensible à l'intérêt porté par la commune. L'Office Public de l'Habitat des Pyrénées Orientales a la possibilité et les compétences pour aménager cet espace en créant des bureaux.

L'Office Public de l'Habitat, à la demande de la commune de Céret, accepte donc d'aménager les lieux pour l'installation d'un poste de Police Municipale.

La commune de Céret, accepte de louer les lieux dans le cadre d'un bail de droit commun, et sollicite de pouvoir acquérir les lieux au terme d'une durée déterminée par la présente convention.

Les parties excluent expressément les dispositions du bail à construction issues de l'article L. 251-1 du code de la construction et de l'habitation, du bail d'habitation issu de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 et du bail commercial issu de l'article L. 145-1 et suivants du code de commerce pour l'application des présentes.

Les parties se sont ainsi rapprochées et ont convenu et arrêté ce qui suit.

#### **ARTICLE 1 - DESIGNATION DU LOCAL :**

L'Office Public de l'Habitat des Pyrénées-Orientales donne à bail aux conditions ordinaires et de droit issus des articles 1708 et suivants du code civil, et à celles particulières pouvant résulter de la présente convention, le local situé Place Guitard-66400 CERET comprenant une surface de 182,80m<sup>2</sup> environ.

Le plan du local est annexé aux présentes.

Il n'est pas fait plus ample description des lieux, LE PRENEUR déclarant parfaitement les connaître pour les avoir visités accompagné de tout expert de son choix, les déclarer conformes à leur destination et les accepter dans l'état où ils se trouvent à la date d'effet de la présente convention, sans exception ni réserve.

#### **ARTICLE 2 - DESTINATION :**

Il est convenu que le local sera utilisé pour un usage exclusif de : bureaux de la Police Municipale de CERET, à l'exception de toute autre activité.

Le PRENEUR déclare avoir obtenu toute autorisation éventuellement nécessaire à l'exercice de cette activité.

#### **ARTICLE 3 – JOUISSANCE DES LOCAUX :**

Le preneur disposera des locaux conformément à leur destination.

Cette affectation ne pourra être modifiée sans le consentement exprès et écrit du bailleur.

Un état des lieux contradictoire sera établi par les Parties préalablement à l'entrée en jouissance des locaux.

#### **ARTICLE 4 - DATE D'EFFET DU CONTRAT & DUREE :**

La convention est consentie et acceptée pour une durée de **DIX (10)** années commençant à courir à compter de la date de signature du contrat par les parties soit le / / .

Dans l'hypothèse où le PRENEUR souhaiterait interrompre la convention à l'amiable et de manière anticipée, pour tout motif d'intérêt général, il sera redevable de l'intégralité des loyers hors charges restant dus au BAILLEUR jusqu'au terme de la convention en cours, sauf accord contraire et stipulé par écrit entre les parties. En cas d'accord, le PRENEUR pourra donner congé sous réserve d'un préavis de **SIX (6)** mois donné par lettre recommandée avec accusé de réception.

#### **ARTICLE 5 – OPTION D'ACHAT :**

Le PRENEUR bénéficie d'une option d'achat des locaux visés aux présentes, qui pourra être mise en œuvre, avant l'expiration du présent bail et au plus tard 6 mois avant l'expiration de la période de dix ans (10 ans), afin de se porter acquéreur du local objet du présent bail. Le montant sera calculé selon la valeur du bien à la date de la manifestation du Preneur de se prévaloir de l'Option d'achat. L'option d'achat sera levée par la conclusion d'une promesse de vente.

Toutefois, en cas de vente du local par le propriétaire au cours du Bail, le PRENEUR disposera d'un droit de préférence pour acquérir le local.

Le BAILLEUR devra informer le PRENEUR de la vente du local projetée. Cette notification sera valablement réalisée par lettre recommandée avec avis de réception ou remise en main propre contre récépissé ou émargement ou par acte extra judiciaire délivré par un commissaire de Justice. A peine de

nullité, cette notification indiquera le prix et les conditions de la vente envisagée. Cette notification vaudra offre de vente au profit du Locataire.

Le PRENEUR disposera d'un délai d'un mois à compter de la réception de l'offre pour se prononcer. Il devra indiquer s'il entend recourir à un prêt.

En cas d'acceptation de cette offre sans indication de recours à un prêt, le PRENEUR disposera d'un délai de deux mois, à compter de l'envoi de son acceptation au BAILLEUR, pour réaliser la vente.

Lorsque le PRENEUR aura indiqué dans sa réponse au BAILLEUR, son intention de recourir à un prêt, l'acceptation de l'offre sera subordonnée à l'obtention du prêt et le PRENEUR disposera d'un délai de quatre mois à compter de l'envoi de son acceptation, pour réaliser la vente.

A l'expiration du délai imparti, si la vente n'a pas été réalisée, l'acceptation de l'offre de vente sera sans effet.

Par la suite, si le BAILLEUR décidait de vendre le local à des conditions ou à un prix plus avantageux pour l'acquéreur, le BAILLEUR, et à défaut, le notaire chargé de la vente, devra notifier au PRENEUR les conditions et le prix de la vente envisagée, à peine de nullité de cette vente. Cette notification sera valablement réalisée par lettre recommandée avec avis de réception ou remise en main propre contre récépissé ou émargement.

Cette notification vaudra offre de vente au profit du Locataire. Cette offre de vente sera valable pendant un délai d'un mois à compter de sa réception. L'offre qui n'aura pas été acceptée durant ce délai deviendra caduque.

Le PRENEUR devra indiquer dans sa réponse au BAILLEUR ou au notaire s'il entend recourir à un prêt. En cas d'acceptation de cette offre sans indication de recours à un prêt, le PRENEUR disposera d'un délai de deux mois, à compter de l'envoi de son acceptation au BAILLEUR ou notaire, pour réaliser la vente.

Lorsque le PRENEUR aura indiqué dans sa réponse au BAILLEUR ou au notaire, son intention de recourir à un prêt, l'acceptation de l'offre sera subordonnée à l'obtention du prêt et le PRENEUR disposera d'un délai de quatre mois pour réaliser la vente à compter de l'envoi de son acceptation.

A l'expiration du délai imparti, si la vente n'a pas été réalisée, l'acceptation de l'offre de vente sera sans effet.

#### ARTICLE 6 - LOYER & CHARGES :

##### ✓ Montant du loyer initial

La présente convention est consentie et acceptée moyennant un loyer d'un montant annuel de **TRENTE SEPT MILLE DEUX CENT QUATRE VINGT ONZE EUROS ET 20 CENTIMES** (soit 37.291,20 €) hors charges et hors taxes, que le PRENEUR s'oblige à payer mensuellement et d'avance, par virement sur le compte du BAILLEUR.

Ce loyer sera soumis à TVA au taux en vigueur.

##### ✓ Indexation du loyer

Il sera assujéti à une indexation annuelle automatique à la date anniversaire de la prise d'effet du bail, en fonction de la variation de l'indice INSEE du coût de la construction ou de tout autre indice qui lui serait substitué, la valeur de référence étant le dernier indice INSEE connu à la date de signature de la convention, soit celui du [quatrième trimestre 2022]. L'indice de révision sera celui du même trimestre, douze mois plus tard.

## ✓ Charges locatives

Le PRENEUR remboursera, en sus du loyer principal, les charges, impôts et taxes de toute nature afférente aux lieux loués ainsi que l'impôt foncier et la taxe d'enlèvement des ordures ménagères. Les montants des charges seront révisés chaque année en fonction des coûts réels de celles-ci et incluent :

- les charges de chauffage des lieux loués, s'il y a lieu ;
- les frais d'élimination des déchets communs s'il y a lieu ;
- le nettoyage, l'entretien et les réparations des parties communes de l'immeuble s'il y a lieu ;
- équipement nécessaire à l'entretien de l'immeuble, s'il y a lieu ;
- l'éclairage et chauffage des parties communes s'il y a lieu ;
- les frais et honoraires de gestion et d'administration de l'immeuble s'il y a lieu ;
- les frais d'entretien, de réparation et de renouvellement du matériel et de l'outillage nécessaires à la gestion et l'exploitation de l'immeuble ;

Le montant des provisions pour charges estimé sur la surface utile de 182,80 m<sup>2</sup> s'élève à **EUROS**  
(            €) annuel soit **EUROS** (    €) mensuel.

Les montants de ces charges sont payables mensuellement et d'avance par virement sur le compte du BAILLEUR.

### ARTICLE 7 - DEPOT DE GARANTIE :

Afin de garantir l'exécution des obligations incombant au PRENEUR, celui-ci a versé au moment de la signature du contrat au BAILLEUR qui le reconnaît une somme de **TRENTE QUATRE MILLE EUROS** (34 000,00 €), correspondant à 10% du montant global des travaux.

Ce dépôt de garantie est remis au BAILLEUR à titre de gage avec dépossession dans les termes des articles 2341 et suivants du Code civil. Conformément à l'alinéa 2 de l'article 2341 du Code civil, les parties au présent bail conviennent de ce que le BAILLEUR sera dispensé de tenir la somme donnée en gage séparée des choses de même nature lui appartenant, à charge pour lui de restituer cette somme aux termes du bail.

Ce gage est expressément affecté à garantir l'exécution par le PRENEUR des charges et obligations lui incombant en vertu du présent bail, ainsi que le paiement de toutes sommes dont il pourrait être débiteur à un titre quelconque en fin de bail. Le PRENEUR ne pourra donc s'en prévaloir pour le paiement d'un terme de loyer, ou de toute autre somme due au BAILLEUR en cours de bail.

A chaque réajustement du loyer, le dépôt de garantie sera immédiatement augmenté ou diminué, dans les mêmes proportions, de manière à correspondre à un terme de loyer en principal. En conséquence, le PRENEUR versera lors du premier terme de loyer révisé, la somme nécessaire pour ajuster ce dépôt de garantie.

Il est précisé que si, pour quelque cause que ce soit, le dépôt de garantie est utilisé par le BAILLEUR, le PRENEUR aura l'obligation d'en reconstituer le montant ci-dessus convenu.

Le dépôt de garantie restera aux mains du BAILLEUR pendant toute la durée du bail et sera remboursé au PRENEUR en cas de résiliation de la convention ou en fin de jouissance, après libération des lieux et remise des clés, justification du paiement de toutes taxes ou impôts, exécution des réparations à sa charge, et déduction faite, le cas échéant, de toute somme due, ou qui pourrait être réclamée au BAILLEUR à quelque titre que ce soit.

En cas de levée d'option par le PRENEUR, le dépôt de garantie viendra en déduction du prix de vente qui sera versé au BAILLEUR.

## ARTICLE 8 : CHARGES & CONDITIONS GENERALES

La présente convention est consentie et acceptée sous les charges et conditions ordinaires et de droit et sous celles particulières suivantes que le PRENEUR accepte expressément et qu'il s'engage à respecter :

1. Prendre les lieux loués dans l'état où ils se trouvent, sans aucune exception ni réserve, et les entretenir en bon état d'entretien et de réparation de toutes espèces, sauf les grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code Civil, qui sont à la charge du BAILLEUR.

2. Souffrir tous travaux que le BAILLEUR jugerait nécessaire en cours de bail sur l'immeuble ou dans les locaux loués, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité. Cependant, si les travaux durent plus de quarante jours consécutifs et ouvrables, le PRENEUR pourra prétendre à une diminution du loyer. Cette diminution sera déterminée en fonction de la durée des travaux et de l'importance de la privation de jouissance, étant précisé que le BAILLEUR fera ses meilleurs efforts pour réduire ladite privation de jouissance.

3. Faire son affaire personnelle de tous les aménagements à effectuer dans le local, en particulier pour les mettre en conformité avec la réglementation sur l'hygiène ou avec celles concernant les établissements recevant du public.

4. Garnir et tenir constamment garnis les lieux loués en meubles, objets mobiliers, matériel en quantité et valeur suffisantes pour répondre en tout temps du paiement des loyers et accessoires et de l'exécution des clauses et conditions de la convention de location, sans pouvoir cesser son activité.

5. Acquitter exactement ses contributions personnelles, mobilières et tous impôts à la charge du PRENEUR, ou autres impositions qui pourraient les augmenter ou les remplacer, de manière que le BAILLEUR ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet, et d'en justifier au BAILLEUR à toute réquisition.

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

Ces améliorations seront exécutées sous la surveillance des équipes techniques du BAILLEUR, aux frais, risques et périls du PRENEUR.

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

Au départ du PRENEUR, les améliorations qui auront été effectuées resteront la propriété du BAILLEUR, sans indemnisation. Toutefois, les améliorations qui pourraient être détachées sans dommage pour les lieux loués pourront être reprises par le PRENEUR.

7. Prendre toutes dispositions nécessaires pour que l'exercice de son activité ne puisse nuire en quoi que ce soit à la tranquillité des voisins, à l'entretien, au bon aspect et à la bonne tenue de l'immeuble que ce soit de son fait, du fait de son personnel et de sa clientèle ou de ses visiteurs.

8. S'il y a lieu, faire ramoner les cheminées et conduits de fumée à ses frais aussi souvent qu'il sera nécessaire et prescrit par les règlements administratifs.

9. Veiller au maintien en parfait état des canalisations intérieures et des robinets d'eau, de même que des canalisations et de l'appareillage électrique dont il aura la garde juridique, et ce à partir des coffrets de distribution.

10. Justifier des entretiens prévus par la législation ou la réglementation en vigueur ou à venir, ainsi qu'au présent contrat à toute réquisition du BAILLEUR.

11. S'abstenir de faire fonctionner dans les lieux loués aucun appareil bruyant, dangereux ou incommode, ne faire usage d'aucun appareil de chauffage à combustion lente, ne pas brancher d'appareil à gaz ou à mazout sur des conduits qui n'ont pas été faits pour cet usage.

12. Faire détruire à ses frais tous les animaux et insectes nuisibles tels que rats, souris, punaises, cafards, etc. dès que leur apparition est constatée.

13. Se pourvoir à ses frais d'un récipient conforme au modèle réglementaire en vigueur pour l'enlèvement des ordures ménagères.

14. Maintenir constamment en état de propreté toute partie des trottoirs se trouvant devant les locaux et s'abstenir d'y jeter, ainsi que dans la rue et les caniveaux, aucun débris, résidu, eau usée en général aucune matière liquide ou solide.

15. Le PRENEUR est autorisé à apposer une enseigne sur la façade de l'immeuble sous réserve d'obtenir un agrément préalable et écrit du BAILLEUR.

16. Laisser les représentants du BAILLEUR ou ses architectes, pénétrer dans les lieux loués toutes les fois qu'ils le jugeront nécessaire.

Six mois avant l'expiration du bail, laisser poser un écriteau de location et laisser visiter les lieux tous les jours ouvrables de 10 heures à 17 heures.

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

18. Le PRENEUR supportera seul la charge des travaux de toute nature qui seraient imposés au cours du bail par une quelconque disposition législative ou réglementaire ou norme à venir, en matière d'hygiène, de sécurité, de salubrité, de normes relatives aux ERP ainsi qu'aux règles d'accessibilité aux personnes handicapées, à l'exception des grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code civil. Il aura à sa charge exclusive toutes les transformations et réparations nécessitées par l'exercice de son activité. Le PRENEUR est d'ores et déjà autorisé à effectuer de tels travaux, sous la réserve de justifier préalablement de leur caractère obligatoire au regard d'une injonction ou prescription réglementaire, et sous la surveillance et le contrôle des équipes techniques du BAILLEUR.

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

#### **ARTICLE 9 : SOUS-LOCATION & CESSION DU BAIL**

Le PRENEUR ne pourra sous-louer, mettre à disposition, les lieux objets des présentes, que dans le respect de la clause destination, et sans que cette sous-location ne remette en cause l'indivisibilité des locaux, déterminante du consentement du BAILLEUR aux présentes.

En cas de sous-location ou de mise à disposition, le PRENEUR restera seul responsable vis-à-vis du BAILLEUR du respect des clauses et conditions du présent bail, le BAILLEUR étant tiers à la relation avec les sous-locataires éventuels.

En aucun cas un sous-locataire ne pourra prétendre à un quelconque droit au maintien dans les lieux ni à une quelconque indemnité si le présent bail prenait fin et ce quelle qu'en soit la cause, le PRENEUR faisant son

affaire personnelle des éventuelles réclamations des sous-locataires, sans recours contre le BAILLEUR, lequel n'a pas à en connaître.

Le sous-locataire sera tenu de contracter auprès d'une compagnie d'assurances notamment solvable, une ou plusieurs polices garantissant les risques d'incendie, d'explosions, tempêtes, ouragans, cyclones, chutes de grêle, vandalisme, malveillance, dégât des eaux couvrant le mobilier, le matériel, les aménagements et les marchandises garnissant les lieux loués, les risques locatifs, les recours des voisins et des tiers et la perte d'exploitation.

Le sous-locataire garantira également les risques de responsabilité civile inhérents à son activité et à l'exploitation des locaux.

Il devra justifier de ces assurances et de l'acquit des primes et surprime éventuelle à toutes réquisitions du locataire ou du propriétaire

Ces clauses et conditions devront être reproduites dans tout contrat de sous-location et une copie du présent bail devra être remise à chaque sous-locataire qui devra expressément s'engager à le respecter.

Le présent contrat étant conclu intuitu personae, il n'est pas cessible.

#### **ARTICLE 10 : OCCUPATION DES LIEUX PAISIBLEMENT ET RAISONNABLEMENT**

Le PRENEUR s'engage vis-à-vis du BAILLEUR à jouir des lieux loués paisiblement et raisonnablement (ancienne notion de "bon père de famille") et ce, conformément aux articles 1728 et 1729 du Code civil et à la destination des Locaux Loués, en prenant toutes les précautions nécessaires pour que l'exercice de son activité, ne puisse nuire en quoi que ce soit à la tranquillité, à l'hygiène, à la solidité ou à la bonne tenue des lieux loués, et ne puisse causer aux bâtiments voisins, ainsi qu'aux voisins eux-mêmes, ni incommodité, ni gêne, ni trouble, ni préjudice, que ceux-ci soient le fait du PRENEUR, de son personnel, de ses clients ou de ses visiteurs.

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

En outre, tout abus de jouissance pourra entraîner la résiliation des présentes, même si cet abus n'a été que provisoire et de courte durée. Le cas échéant, le PRENEUR devra rembourser au BAILLEUR toutes les sommes que ce dernier aura eues à verser du fait du trouble de jouissance occasionné par le PRENEUR.

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

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

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

#### **ARTICLE 11 : OBLIGATION D'ASSURANCE**

Le PRENEUR sera tenu de contracter auprès d'une compagnie d'assurance représentée en France, une ou plusieurs polices d'assurances garantissant notamment les risques d'incendie, de vol, d'explosion, de dégât des eaux, et de courts-circuits, et couvrant les objets, mobiliers, matériels ou immatériels et



marchandises lui appartenant, tous dommages immatériels consécutifs et notamment ses pertes d'exploitation, la perte totale ou partielle de son fonds de commerce, les risques locatifs, le recours des voisins, ainsi que sa responsabilité civile envers tout tiers.

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

Toute police d'assurance souscrite par le PRENEUR devra prévoir que l'assureur sera tenu d'aviser le BAILLEUR de toute modification, suspension de garantie ou résiliation. Dans ce dernier cas, la résiliation ne pourra produire ses effets qu'un mois après notification de l'assureur au BAILLEUR par lettre recommandée avec demande d'accusé de réception.

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

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

Le PRENEUR s'acquittera exactement des primes desdites assurances et en justifiera au BAILLEUR, sur toute réquisition de sa part.

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

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

## **ARTICLE 12 : CLAUSE RESOLUTOIRE**

A défaut de paiement à son échéance exacte, d'un seul terme de loyer, comme à défaut de remboursement des frais, taxes locatives, impositions, charges ou prestations qui en constituent l'accessoire, ou encore à défaut d'exécution d'une quelconque des clauses et conditions du présent bail ou des obligations imposées au PRENEUR par la loi ou les règlements, et un mois après un commandement de payer ou une sommation d'exécuter par acte extrajudiciaire, précisant le manquement reproché et l'intention d'user de la présente clause résolutoire, resté sans effet, le présent bail serait résilié de plein droit, si bon semble au BAILLEUR, sans qu'il ait besoin de former aucune demande en justice.

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

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

Les charges sont également dues pendant toute la période pendant laquelle l'indemnité d'occupation sera due, le tout sans préjudice de tous autres dommages et intérêts.

Dans le cas où le bailleur devrait recourir à une procédure judiciaire aux fins d'expulsion du preneur, il appartiendra au juge de condamner le cas échéant LE PRENEUR à verser une somme correspondant aux frais engagés par le BAILLEUR pour assurer sa défense.

### **ARTICLE 13 : DISPARITION DE LA CHOSE**

Si les locaux loués, objet du présent contrat, venaient à être détruits de manière totale, par force majeure ou cas fortuit ou pour toute autre cause indépendante de la volonté des parties, le présent bail serait résilié de plein droit sans indemnité, conformément à l'article 1722 du Code civil, sans préjudice, pour le BAILLEUR, de ses droits éventuels contre le PRENEUR si la destruction peut être imputée à ce dernier.

En cas de destruction partielle du bien pendant la durée du bail, la présente convention pourra être résiliée sans indemnité à la demande de l'une ou l'autre des parties par dérogation aux dispositions de l'article 1722 du Code Civil, sans préjudice, pour le BAILLEUR, de ses droits éventuels contre le PRENEUR si la destruction peut être imputée à ce dernier.

La résiliation prendra effet après que la partie ayant eu la première connaissance de l'événement susvisé en ait informé l'autre partie, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte extrajudiciaire. La résiliation du présent bail emportera extinction totale de celui-ci.

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

### **ARTICLE 14 : CLAUSE PENALE**

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

En cas de résiliation du bail, judiciaire ou de plein droit, pour une cause quelconque imputable au PRENEUR, le dépôt de garantie restera acquis au BAILLEUR à titre de premiers dommages-intérêts, sans préjudice de tous autres.

### **ARTICLE 15 : RESTITUTION DES LIEUX**

Le PRENEUR ne pourra procéder à l'enlèvement, même partiel, des meubles ou matériels garnissant les lieux loués qu'après s'être acquitté auprès du BAILLEUR de la totalité des loyers et accessoires lui restant dus, ainsi que des diverses charges lui incombant.

Il devra rendre les lieux loués dans un état conforme aux obligations d'entretien et de réparation lui incombant en vertu du présent bail. A cette fin, il supportera la remise en état des lieux loués si celle-ci s'avère nécessaire. La remise des lieux loués sera constatée dans un état des lieux contradictoire établi par le BAILLEUR et le PRENEUR ou par un tiers mandaté par eux, à frais partagés.

La restitution des clés s'effectuera à l'issue de l'état des lieux.

### **ARTICLE 16 - DIAGNOSTICS**

#### **✓ Etat des risques et pollution**

En application des articles L.125-5 et R.125-26 du Code de l'environnement, le BAILLEUR déclare que les locaux loués dépendent d'une Commune située dans une zone de sismicité de Zone 3 (modéré), et que le bien est situé dans une zone à potentiel radon de niveau 3.

La commune de CERET est également concernée par un PPR approuvé le 04.06.2008 pour risque d'inondation et le risque de mouvement de terrain.

La commune de CERET est également concernée par un PPRIF approuvé le 31.05.2013 pour le risque de feux de forêts.

Afin de le constater, le BAILLEUR aux présentes un état des risques et pollution établi depuis moins de six mois d'après le modèle défini par arrêté.

En outre, le BAILLEUR déclare que les locaux loués dépendent d'un immeuble qui n'a subi aucun sinistre, donnant lieu au versement d'une indemnité en application des articles L.125-2 ou L.128-2 du Code des assurances, du fait d'une catastrophe technologique ou naturelle.

✓ **Diagnostic des performances énergétiques**

Conformément aux dispositions des articles L 134-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, le BAILLEUR a remis au PRENEUR le diagnostic de performance énergétique.

**ARTICLE 15 : ENREGISTREMENT - FRAIS**

La convention de location objet des présentes, sera soumise à la formalité de l'enregistrement à la seule volonté du PRENEUR et à ses frais.

Tous les frais, droits des présentes et de leurs suites, y compris tout avenant, sont à la charge du PRENEUR qui s'y oblige.

**ARTICLE 16 : ELECTION DE DOMICILE**

Pour l'exécution des présentes et notamment la signification de tous actes, les parties font élection de domicile en leur siège social respectif.

**ARTICLE 17 : ANNEXES**

- Plan du local
- Diagnostic de Performance Energétique
- Etat des risques et des pollutions

Fait en deux (2) exemplaires

A

le

LE BAILLEUR

LE PRENEUR

## ANNEXES

PROJET