

## BAIL COMMERCIAL

### Entre les soussignées :

La COMMUNE DE SAINTE MARIE DE RE, collectivité territoriale, personne morale de droit public située dans le département de la CHARENTE-MARITIME, ayant son siège Hôtel de Ville de SAINTE MARIE DE RE – 32 rue de la République – 17740 SAINTE MARIE DE RE, identifiée au SIREN sous le numéro 211703608, représentée par Madame Gisèle VERGNON, Maire, dûment habilitée suivant une délibération du Conseil Municipal du 28 mars 2014,

Ci-après désignée « **LE BAILLEUR** »,  
D'UNE PART,

### Et :

La société INFINITO TEMPUS, société par actions simplifiée au capital de 1.000 euros, inscrite au registre du commerce et des sociétés de VERSAILLES sous le numéro 823 059 027, ayant son siège social est situé 30 B rue du Veil Abreuvoir – 78100 SAINT GERMAIN EN LAYE, représentée par sa Présidente, Madame Céline LACOUTURE, ayant tous pouvoirs en vue de signer les présentes,

Ci-après désignée « **LE PRENEUR** »,  
D'AUTRE PART,

**IL A ETE ARRETE ET CONVENU CE QUI SUIIT :**

**BAIL COMMERCIAL**

Par les présentes, le **BAILLEUR** donne à bail à loyer, à titre commercial, dans le cadre des dispositions des articles L.145-1 et suivants du Code de commerce, au **PRENEUR** qui accepte, les locaux, dont la désignation suit.

**DESIGNATION DES LIEUX LOUES**

COMMUNE DE SAINTE MARIE DE RE (177740) – 2 RUE DE LA REPUBLIQUE

Un immeuble comprenant :

- Au rez-de-chaussée : un couloir desservant quatre bureaux et des sanitaires,
- Au premier étage : un palier desservant quatre bureaux,

Tels qu'ils figurent sur les deux plans en ANNEXE 1,

Tel que lesdits locaux existent, s'étendent, se poursuivent et comportent, avec toutes leurs aisances et dépendances, sans aucune exception ni réserve et sans qu'il soit nécessaire d'en faire une plus ample désignation, à la demande du **PRENEUR** qui déclare parfaitement les connaître pour les avoir vus et visités en vue des présentes.

**CLAUSE PARTICULIERE**

Le **PRENEUR** pourra disposer de tables et de chaises sur la droite de la rampe d'accès aux locaux en veillant à ne pas gêner les autres usagers.

**DECLARATION SUR L'ORIGINE DE PROPRIETE**

Le **BAILLEUR** déclare être propriétaire des biens ci-dessus désignés pour les avoir acquis le 11 juillet 1998 de la société JCM INVEST.

**DUREE**

Le présent bail est conclu pour une durée de **NEUF (9)** années entières et consécutives commençant à courir le 9 janvier 2016 pour se terminer le 8 janvier 2025.

Conformément aux dispositions de l'article L 145-4 du Code de commerce, le **PRENEUR** aura la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale ; le **BAILLEUR** aura la même faculté s'il entend invoquer les dispositions des articles L 145-18, L 145-21 et L 145-24 du même Code afin de construire ou de reconstruire l'immeuble existant, de le surélever ou d'exécuter des travaux prescrits ou autorisés dans le cadre d'une opération de

restauration immobilière et en cas de démolition de l'immeuble dans le cadre d'un projet de renouvellement urbain.

La partie qui voudra mettre fin au bail dans l'un ou l'autre des cas ci-dessus prévus devra donner congé à l'autre par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, au moins six (6) mois avant l'expiration de la période triennale en cours.

Conformément aux dispositions de l'article R. 145-1-1 du Code de commerce, lorsque le congé prévu à l'article L. 145-9 dudit Code est donné par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, la date de congé est celle de la première présentation de la lettre.

## **DESTINATION DES LIEUX LOUES**

Les biens présentement loués devront servir au **PRENEUR** à l'usage suivant :

**Domiciliation d'entreprise, prestations de services bureautiques, location de bureaux, location de salles de réunion, activités de co-working, événementiel.**

Les adjonctions d'activités connexes ou complémentaires ainsi que l'exercice dans les lieux loués d'une ou plusieurs activités différentes de celles prévues ci-dessus ne seront possibles que dans les conditions fixées aux articles L. 145-47 à L. 145-55 du Code de commerce.

Le **PRENEUR** fera son affaire personnelle de l'obtention de toute autorisation administrative, de sécurité ou autre, nécessaire à l'exercice de ses activités dans les lieux loués, sans recours contre le **BAILLEUR**.

Le **PRENEUR** s'oblige à respecter toute prescription légale, administrative ou autre relative aux activités qu'il exercera dans les lieux loués.

### CLAUSE PARTICULIERE

Le **PRENEUR** a indiqué vouloir créer le premier « coworking » sur l'ILE DE RE fonctionnant sous la forme d'un « club ».

Le **PRENEUR** s'engage, compte tenu de la spécificité des lieux et de l'identité du **BAILLEUR** à sélectionner avec la plus grande prudence les personnes susceptibles d'utiliser ses services notamment son activité de domiciliation.

Il est notamment rappelé au **PRENEUR** qu'il doit se conformer la législation en vigueur en matière de domiciliation notamment l'article L 123-11 du Code de Commerce qui dispose que : « *Toute personne morale demandant son immatriculation au registre du commerce et des sociétés doit justifier de la jouissance du ou des locaux où elle installe, seule ou avec d'autres, le siège de l'entreprise, ou, lorsque celui-ci est situé à l'étranger, l'agence, la succursale ou la représentation établie sur le territoire français.* »

*La domiciliation d'une personne morale dans des locaux occupés en commun par plusieurs entreprises est autorisée dans des conditions fixées par décret en Conseil d'Etat. Ce décret précise, en outre, les équipements ou services requis pour justifier la réalité du siège de la personne morale domiciliée. ».*

L'article L 123-169 du Code Commerce dispose que : « *Toute personne physique ou morale qui installe le siège de son entreprise dans des locaux qu'elle occupera en commun avec une ou plusieurs entreprises présente à l'appui de sa demande d'immatriculation le contrat de domiciliation conclu à cet effet avec le propriétaire ou le titulaire du bail de ces locaux.*

*Les dispositions du précédent alinéa sont également applicables à toute personne morale dont le siège est situé à l'étranger et qui installe son agence, sa succursale ou sa représentation en France dans des locaux qu'elle occupera en commun avec une ou plusieurs entreprises. »*

Le **PRENEUR** s'engage à communiquer au **BAILLEUR** le nom des personnes physiques ou morales bénéficiant du service de domiciliation avec la date d'effet du contrat et sa date de fin et s'engage à communiquer toute modification ou contrat nouveau afin que le **BAILLEUR** soit constamment en mesure de connaître l'identité des personnes physiques ou morales bénéficiant du service de domiciliation.

Le **PRENEUR** est informé que les contrats qu'il sera amené à signer à ses clients sont insusceptibles de conférer aux clients la qualité de sous-locataire ou le bénéfice du statut des baux commerciaux ou un quelconque droit au maintien dans les lieux notamment quand le présent bail prendra fin. Le **PRENEUR** sera tenu d'une obligation d'information au bénéfice de ses clients et devra en justifier à première demande du **BAILLEUR**.

Tous les contrats souscrits par le **PRENEUR** avec ses clients seront résiliés de plein droit sans autre formalité le jour où le présent bail prendra fin pour quelque motif que ce soit.

En toute hypothèse, le **PRENEUR** agira à ces risques et périls sans recours contre le **BAILLEUR**.

## CHARGES ET CONDITIONS

Le présent bail est consenti et accepté sous les charges et conditions ordinaires et de droit en pareille matière et sous celles suivantes que le **PRENEUR** s'oblige à exécuter sans pouvoir exiger aucune indemnité ni diminution du loyer ci-après fixé :

### Etat des lieux

Le **PRENEUR** prendra les lieux loués dans l'état où ils se trouveront lors de l'entrée en jouissance, et sans pouvoir exiger aucune réfection, remise en état, adjonction d'équipements supplémentaires, ou travaux quelconques, même s'ils étaient rendus nécessaires par l'inadaptation des locaux à l'activité envisagée, par la vétusté, ou par des vices cachés.

Le **PRENEUR** déclare bien connaître l'état des lieux loués pour les avoir préalablement visités en vue des présentes.

Les parties au présent bail conviennent que la charge de tous les travaux qui pourraient être nécessaires pour mettre les lieux loués en conformité avec la réglementation existante (notamment les travaux de sécurité) sera exclusivement supportée par le **PRENEUR** sauf si ces travaux relèvent de l'article 606 du Code civil, et ce par application des dispositions de l'article R.145-35 2° du Code de commerce. Il en sera de même si cette réglementation vient à se modifier et que, de ce fait, l'immeuble loué n'est plus conforme aux normes réglementaires.

En application des dispositions de l'article L. 145-40-1 du Code de commerce, lors de la prise de possession des locaux par le **PRENEUR**, de cession du droit au présent bail, de cession ou de mutation à titre gratuit du fonds et lors de la restitution des locaux, un état des lieux sera établi contradictoirement et amiablement par le **BAILLEUR** et le **PRENEUR** ou par un tiers mandaté par eux. L'état des lieux sera joint au contrat de location ou, à défaut, conservé par chacune des parties.

Si l'état des lieux ne pouvait être établi dans les conditions prévues ci-dessus, il sera établi par un huissier de justice, sur l'initiative de la partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre le **BAILLEUR** et le **PRENEUR**.

A défaut de cet état des lieux, le **PRENEUR** sera réputé avoir reçu les lieux en parfait état, sans que, postérieurement, il puisse établir la preuve contraire. Toutefois, le **BAILLEUR** qui n'a pas fait toutes diligences pour la réalisation de l'état des lieux ne pourra invoquer la présomption de l'article 1731 du Code civil selon lequel, en l'absence d'état des lieux, le **PRENEUR** est présumé les avoir reçus en bon état de réparations locatives et doit les rendre tels, sauf la preuve contraire.

#### CLAUSE PARTICULIERE

Le **PRENEUR** a indiqué vouloir faire des travaux d'aménagement. Le **BAILLEUR** en a autorisé le principe à la condition qu'il n'y ait pas de modification des façades ni de modification de la structure de l'immeuble.

Le **PRENEUR** devra communiquer au **BAILLEUR** la liste des travaux envisagés avant leur exécution.

Le **PRENEUR** est autorisé à repeindre la porte d'entrée en vert et à déposer la cheminée dans la pièce du RDC si cet enlèvement ne porte pas atteinte à la structure de l'immeuble.

Un état des lieux sera établi lors de la prise de possession et un second après l'achèvement des travaux envisagés par le **PRENEUR**.

## Entretien - Réparations

Le **PRENEUR** entretiendra les lieux loués de façon constante en parfait état de réparations locatives et de menu entretien, et de manière générale toutes réparations de sorte à les restituer en bon état en fin de jouissance. Il supportera toute réparation qui deviendrait nécessaire par suite du défaut d'exécution des réparations locatives ou de menu entretien, soit des dégradations résultant de son fait, de celui de son personnel ou sa clientèle ; le **BAILLEUR** n'étant tenu que des grosses réparations prévues à l'article 606 du Code civil ainsi que, le cas échéant, des honoraires liés à la réalisation de ces travaux, à l'exclusion de toutes autres de quelque nature qu'elles soient.

Le **PRENEUR** souffrira et laissera faire, sans prétendre à aucune indemnité ni réduction de loyer, toutes les réparations que le **BAILLEUR** serait amené à faire en vertu de l'alinéa précédent, la durée des travaux excédât-elle quarante (40) jours.

Le **PRENEUR** devra déposer à ses frais et sans délai, tous coffrages et décorations ainsi que toutes installations qu'il aurait faites et dont l'enlèvement serait utile pour la recherche et la réparation des fuites de toute nature, de fissures dans les conduits de fumée ou de ventilation, notamment après incendie ou infiltrations et en général, pour l'exécution du ravalement, tous agencements, enseignes, etc... dont l'enlèvement sera utile pour l'exécution des travaux.

Le **PRENEUR** devra plus généralement, à ses frais, maintenir en bon état d'entretien, de fonctionnement, de sécurité et propreté l'ensemble des locaux loués, les vitres, plomberie, serrurerie, menuiserie, appareillage de chauffage, de climatisation, électrique et sanitaire, ainsi que plus généralement les accessoires et éléments d'équipement, procéder à la peinture de ceux-ci aussi souvent qu'il sera nécessaire ; remplacer, s'il y avait lieu, ce qui pourrait être réparé, entretenir les revêtements de sols en parfait état et notamment, remédier à l'apparition de tâches, brûlures, déchirures, trous ou décollements, et veiller à la sécurité d'usage, reprendre au fur et à mesure toute dégradation qui pourrait se produire dans les locaux loués.

Le **PRENEUR** aura entièrement à sa charge, sans aucun recours contre le **BAILLEUR**, l'entretien complet de la devanture, des ouvertures, des fermetures des locaux loués, des peintures extérieures. Toutes les réparations, grosses et menues, et même les réfections et remplacements qui deviendraient nécessaires au cours du bail aux devantures, vitrines, glaces et vitres, volets ou rideaux de fermeture des locaux d'exploitation seront à sa charge exclusive.

Il prendra toutes précautions utiles pour éviter le gel de tous les appareils, conduits, canalisations et compteurs.

Le tout devra être maintenu constamment en parfait état de propreté.

Le **PRENEUR** supportera également le coût éventuel des traitements préventifs ou curatifs de dératisation et de destruction des nuisibles, le **BAILLEUR** devant assumer pour sa part le coût des traitements contre les parasites (termites, capricornes, etc...) si nécessaires.

Le **PRENEUR** devra faire vérifier, aussi souvent que la loi ou les règlements l'exigent, par un organisme habilité la conformité des installations et équipements aux normes administratives et réglementaires de sécurité en vigueur contre les risques d'incendie et de panique dans les établissements recevant du public, ainsi qu'à la législation afférente au droit du travail en cas d'emploi de personnel salarié. Il devra remettre une copie de ces rapports au **BAILLEUR** à première demande de ce dernier. Le **PRENEUR** devra maintenir en permanence les locaux en conformité avec l'ensemble des normes exigées pour l'exercice de son activité, et réaliser tous travaux ou transformations prescrits par ces diagnostics, à ses frais exclusifs sans recours contre le **BAILLEUR**.

Le **PRENEUR** devra prévenir immédiatement le **BAILLEUR**, par lettre recommandée avec accusé de réception ou lettre remise en main contre décharge, de tous dommages et dégradations qui surviendraient dans les locaux loués et qui rendraient nécessaires des travaux qui aux termes du présent bail seraient à sa charge. Faute de satisfaire à cette obligation, il serait responsable des préjudices de tous ordres engendrés par son silence ou par son retard.

Le **PRENEUR** devra faire refaire toutes les peintures extérieures chaque fois que cela sera nécessaire et au moins une fois tous les trois ans y compris les murs.

Il est rappelé qu'en application de l'article R 145-35 du Code de Commerce :

Ne peuvent être imputés au locataire :

1° Les dépenses relatives aux grosses réparations mentionnées à l'article 606 du code civil ainsi que, le cas échéant, les honoraires liés à la réalisation de ces travaux ;

2° Les dépenses relatives aux travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté ou de mettre en conformité avec la réglementation le bien loué ou l'immeuble dans lequel il se trouve, dès lors qu'ils relèvent des grosses réparations mentionnées à l'alinéa précédent ;

3° Les impôts, notamment la contribution économique territoriale, taxes et redevances dont le redevable légal est le bailleur ou le propriétaire du local ou de l'immeuble ; toutefois, peuvent être imputés au locataire la taxe foncière et les taxes additionnelles à la taxe foncière ainsi que les impôts, taxes et redevances liés à l'usage du local ou de l'immeuble ou à un service dont le locataire bénéficie directement ou indirectement ;

4° Les honoraires du bailleur liés à la gestion des loyers du local ou de l'immeuble faisant l'objet du bail ;

5° Dans un ensemble immobilier, les charges, impôts, taxes, redevances et le coût des travaux relatifs à des locaux vacants ou imputables à d'autres locataires.

La répartition entre les locataires des charges, des impôts, taxes et redevances et du coût des travaux relatifs à l'ensemble immobilier peut être conventionnellement pondérée. Ces pondérations sont portées à la connaissance des locataires.

Ne sont pas comprises dans les dépenses mentionnées aux 1° et 2° celles se rapportant à des travaux d'embellissement dont le montant excède le coût du remplacement à l'identique.

### **Etat prévisionnel des travaux**

Au titre de l'article L.145-40-2 alinéa 2 du Code de commerce, le **BAILLEUR** a joint au présent bail un état récapitulatif des travaux qu'il a réalisés au cours des trois dernières années avec mention de leur coût, ainsi qu'un état prévisionnel des travaux qu'il envisage de réaliser dans les trois années à venir, assorti d'un budget prévisionnel ([ANNEXE 2](#)).

A compter de la signature des présentes, ces états et budgets, récapitulatifs et prévisionnels, devront être communiqués par le **BAILLEUR** au **PRENEUR** tous les trois ans, dans les deux mois de chaque échéance triennale.

### Garnissement

Le **PRENEUR** garnira et tiendra constamment garni les lieux loués d'objets mobiliers, matériels et marchandises en quantité et de valeur suffisante pour répondre en tout temps du paiement des loyers et charges et de l'exécution des conditions du bail.

### Transformations

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'avec le consentement exprès et par écrit du **BAILLEUR** et sous la surveillance et le contrôle de l'architecte du **BAILLEUR** dont les honoraires et vacations seront à la charge du **PRENEUR**.

Même autorisés, les travaux de transformation faits par le **PRENEUR** ne donneront lieu à aucune indemnité de la part du **BAILLEUR** en fin de jouissance.

### Aménagement

Le **PRENEUR** ne pourra faire dans les lieux loués, sans le consentement exprès et par écrit du **BAILLEUR**, aucune démolition, aucun percement de murs ou de cloisons, ni aucun changement de distribution. En cas d'autorisation, ces travaux seront exécutés sous la surveillance et le contrôle de l'architecte du **BAILLEUR** comme il a été dit ci-dessus.

Même autorisés, les aménagements faits par le **PRENEUR** ne donneront lieu à aucune indemnité de la part du **BAILLEUR** en fin de jouissance.

### Améliorations

Tous travaux, transformation, embellissements et améliorations quelconques qui seraient faits par le **PRENEUR**, même avec l'autorisation du **BAILLEUR**, deviendront en fin de jouissance, la propriété du **BAILLEUR**, sans indemnité.

En toute hypothèse, le **PRENEUR** ne pourra, en fin de jouissance, reprendre aucun élément ou matériel qu'il aurait incorporé aux biens loués à l'occasion d'une amélioration ou d'un embellissement, si ces éléments ou matériels ne peuvent être détachés sans être fracturés, détériorés ou sans briser ou détériorer la partie du fonds à laquelle ils sont attachés. Cette disposition ne fera cependant pas obstacle au droit pour le **BAILLEUR** de demander la remise des lieux en l'état primitif pour le cas où les travaux ou améliorations auraient été exécutés sans autorisation contrairement aux dispositions ci-dessus.

### Enseigne

Le **PRENEUR** pourra installer une enseigne extérieure mais sous réserve de se conformer aux règles d'urbanisme en vigueur.

Toute installation d'enseigne, comme d'ailleurs de tout élément extérieur à l'immeuble dont dépendent les lieux loués, sera réalisée aux frais et aux risques et périls du **PRENEUR** qui devra prendre toutes dispositions pour assurer la solidité et le parfait entretien de ces installations.



Au départ du **PRENEUR**, pour quelque raison que ce soit, ce dernier devra déposer toute installation extérieure, à ses frais et ce, dans un délai de **TROIS (3)** jours à compter de la date de départ.

### Travaux

Le **PRENEUR** souffrira l'exécution de toutes les réparations, reconstructions, surélévations et travaux quelconques, même de simple amélioration, que le propriétaire estimerait nécessaires, utiles, ou même simplement convenables et qu'il ferait exécuter pendant le cours du bail, dans les locaux loués ou dans l'immeuble dont ils dépendent, et il ne pourra demander aucune indemnité ni diminution de loyers ni interruption de paiement du loyer, quelles que soient l'importance et la durée de ces travaux, même si la durée excédait quarante jours.

### Travaux de mise en conformité par obligation administrative

Ainsi qu'indiqué ci-dessus au paragraphe « Etat des lieux », il est expressément convenu entre les parties que tous les travaux de toute nature nécessaires pour la mise en conformité des locaux en vue de l'exercice de l'activité précisée sous le titre « **DESTINATION DES LIEUX LOUES** » qui seraient imposés au cours du bail par une quelconque disposition législative ou réglementaire ou norme actuelle ou à venir, en matière d'hygiène, de sécurité, de salubrité, accessibilité handicapé, etc.... seront à la charge exclusive du **PRENEUR**, sauf si ces travaux relèvent de l'article 606 du Code civil, et ce par application des dispositions de l'article R.145-35 2° du Code de commerce. Les travaux ainsi effectués auront lieu sous la surveillance de l'architecte du **BAILLEUR** dont les honoraires seront à la charge du **PRENEUR**.

Ces travaux deviendront la propriété du **BAILLEUR** en fin de jouissance et sans indemnité.

### Interruption dans le service des installations de l'immeuble

Dans le cas d'interruption dans le service des diverses installations de l'immeuble, le **PRENEUR** ne pourra réclamer aucune indemnité au **BAILLEUR** quelles qu'en soit la cause et la durée de l'interruption. A ce titre notamment, le **BAILLEUR** sera également exonéré de toute responsabilité, même sous forme de réduction de loyer, dans le cas où, par fait de force majeure, il y aurait interruption de fournitures de gaz, d'eau, d'électricité, etc. Mais le **BAILLEUR**, de son côté devra faire le nécessaire pour limiter cette interruption au minimum à moins qu'il ne soit pas en pouvoir de la faire.

### Visite des lieux

Le **PRENEUR** devra laisser le **BAILLEUR**, son architecte, tous entrepreneurs, ouvriers et toutes personnes autorisées par lui, pénétrer dans les lieux loués pour constater leur état quand le **BAILLEUR** le jugera à propos et au moins deux fois par an.

Il devra laisser visiter les lieux par le **BAILLEUR** ou d'éventuels locataires en fin de bail ou en cas de résiliation, pendant une période de **SIX (6)** mois précédant la date prévue pour le départ du **PRENEUR**. Ces visites pourront avoir lieu dans les jours ouvrables de neuf à douze heures et de quatorze à dix-huit heures. Il en sera de même pour d'éventuels acquéreurs en cas de mise en vente des biens loués. Le **PRENEUR** devra souffrir l'apposition d'écriteaux ou d'affiches aux emplacements convenant au **BAILLEUR**, pendant ces mêmes périodes.

### Exploitation par le preneur

En ce qui concerne plus particulièrement l'exploitation, le **PRENEUR** devra l'assurer en se conformant rigoureusement aux lois, règlements et prescriptions administratives pouvant s'y rapporter, étant précisé que l'autorisation donnée au **PRENEUR** d'exercer l'activité mentionnée plus haut, n'implique de la part du **BAILLEUR** aucune garantie pour l'obtention des autorisations administratives ou autres nécessaires à quelque titre que ce soit pour l'utilisation des locaux en vue de l'exercice de ses activités.

Le local devra être constamment ouvert et achalandé, sauf fermetures d'usage ; aucun étalage ne sera fait en dehors, sur la voie publique.

Il ne pourra apposer sur la façade du local aucune affiche et aucun écriteau quelconques, autre qu'une enseigne portant son nom et la nature de son commerce, conformément à l'usage, mais sous son entière responsabilité et à ses frais ainsi qu'indiqué ci-dessus. Une enseigne lumineuse ne pourra être utilisée qu'après approbation expresse du **BAILLEUR**, sous réserve des autorisations administratives.

### Etablissement recevant du Public

La Loi n°2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées fixe le principe d'une accessibilité généralisée intégrant tous les handicaps. Tous les établissements recevant du public (ERP) sont concernés par cette réglementation. Ils doivent être accessibles aux personnes atteintes d'un handicap (moteur, auditif, visuel ou mental) et aux personnes à mobilité réduite (personne âgée, personne avec poussette, etc.).

L'obligation d'accessibilité porte sur les parties extérieures et intérieures des établissements et installations, et concerne les circulations, une partie des places de stationnement automobile, les ascenseurs, les locaux et leurs équipements.

Il existe 5 catégories en fonction du public reçu.

Seuil d'accueil de l'ERP	Catégorie
Plus de 1500 personnes de 701 à 1500 personnes de 301 à 700 personnes Moins de 300 personnes (sauf 5ème catégorie)	1ère 2ème 3ème 4ème
Au-dessous du seuil minimum fixé par le règlement de sécurité (art. R123-14 du CCH). Dans cette catégorie : - le personnel n'est pas pris en compte dans le calcul de l'effectif, - les règles en matière d'obligations sécuritaires sont allégées.	5ème

Le **PRENEUR** déclare être informé que les caractéristiques du local commercial, de ses installations et de ses dégagements, doivent répondre aux obligations réglementaires et être en rapport avec l'effectif de la clientèle qu'il envisage de recevoir dans le cadre de son activité.

Le **PRENEUR** déclare faire son affaire personnelle du respect de cette réglementation et mise aux normes éventuelle sans recours contre le **BAILLEUR** et le rédacteur des présentes.

#### CLAUSE PARTICULIERE

Le **PRENEUR** a déclaré vouloir mettre les locaux aux normes de la réglementation ERP 5 à ses frais.

Le **BAILLEUR** en a accepté le principe.

#### Contribution, taxes, prestations et charges diverses

Le **PRENEUR** paiera intégralement (soit à concurrence de 100% de leur montant) les contributions personnelles, mobilières, la contribution économique territoriale, taxes locatives et autres de toute nature, le concernant personnellement ou relatives à son activité, auxquelles les locataires sont ou pourront être assujettis.

En sus du loyer ci-dessous stipulé, le **PRENEUR** supportera intégralement (soit à concurrence de 100% de leur montant) la taxe de balayage, la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, la taxe d'écoulement à l'égout, toutes nouvelles contributions, taxes municipales ou autres, et augmentations d'impôts pouvant être créées de quelque nature et sous quelque dénomination que ce soit et remboursera au **BAILLEUR** les sommes qui pourraient être avancées par lui à ce sujet.

Et plus généralement, il paiera intégralement (soit à concurrence de 100% de leur montant) tous impôts, contributions et taxes, fiscales ou parafiscales, auxquels il est et sera assujetti personnellement et dont le **BAILLEUR** pourrait être responsable pour lui au titre de l'article 1687 du CGI ou à tout autre titre quelconque, et il devra justifier de leur acquit au **BAILLEUR** à toute réquisition et, notamment, à l'expiration du bail, avant tout enlèvement d'objets mobiliers, matériels et marchandises.

Seront aussi à la charge intégrale (soit à concurrence de 100% de leur montant) du **PRENEUR** toutes les prestations et fournitures que les propriétaires sont en droit de récupérer sur les locataires et notamment celles énoncées à l'article 38 de la loi du 1er septembre 1948.

Le **PRENEUR** remboursera au **BAILLEUR** l'intégralité des taxes foncières afférentes à l'immeuble.

Il est précisé que la refacturation des taxes foncières sera, tout comme le loyer principal, assujetti à la TVA si le **BAILLEUR** opte pour l'assujettissement à la TVA.

Les parties soussignées conviennent que toutes sommes dues par le **PRENEUR** au **BAILLEUR** au titre du présent article devra faire l'objet d'un remboursement dans un délai maximum de **QUINZE (15)** jours de la demande qui lui en sera faite par le **BAILLEUR** sur présentation d'un justificatif .

Il 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 locataire. 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, le téléphone.

### Impôts et charges

Figure en **ANNEXE 3**, un tableau des impôts et charges que le **PRENEUR** doit régler au **BAILLEUR**.

### Assurances

Le **PRENEUR** devra faire assurer auprès d'une ou plusieurs compagnies d'assurances représentées en France notoirement solvables et maintenir assurés les locaux loués objet du présent bail contre l'incendie, le vol, les dégâts des eaux, les courts circuits, les bris de glace, risques de pollution, sans que cette liste ne soit limitative pour les risques liés aux agencements qu'il aura effectués, ses mobiliers, matériels, outillages et marchandises, les risques professionnels de son activité, les risques locatifs, et généralement tous autres risques, le recours des voisins et des tiers ; il devra s'assurer et se maintenir assurés pour tous dommages immatériels consécutifs qu'il serait amené à souffrir et notamment ses pertes d'exploitation pour une durée de 24 mois, la perte totale ou partielle de son fonds de commerce ; il devra aussi s'assurer et se maintenir assurés au titre de sa responsabilité civile envers tous tiers notamment au titre d'accidents corporels survenus dans le local dont le **PRENEUR** pourrait être responsable pendant toute la durée du bail, acquitter régulièrement les primes et cotisations et justifier du tout à toute réquisition du **BAILLEUR**.

Dans le cas où l'activité exercée par le **PRENEUR** entraînerait pour le **BAILLEUR**, des surprimes d'assurances, le **PRENEUR** devrait lui rembourser le montant de ces surprimes.

Dans le cas d'incendie, les sommes qui seront dues au **PRENEUR** par la ou les compagnies ou sociétés d'assurances, formeront aux lieu et place des objets mobiliers et du matériel, jusqu'au remplacement et le rétablissement de ceux-ci, la garantie du **BAILLEUR**, les présentes valant transport en garantie à celui-ci, de toutes indemnités d'assurances jusqu'à concurrence des sommes qui lui seraient dues, tous pouvoirs étant donnés au porteur d'un exemplaire des présentes, pour faire signifier le transport à qui besoin sera.

Le **PRENEUR** devra pouvoir justifier, à tout moment de l'existence dans ses polices de la clause de renonciation à tous recours contre le **BAILLEUR**, ainsi que le paiement régulier des primes relatives à ces polices.

Le **PRENEUR** ne pourra exercer de recours contre le **BAILLEUR** en cas de dommage d'incendie ou d'explosion, de dégâts des eaux ou de toute autre circonstance atteignant ses biens en cas d'arrêt total ou partiel de son activité provoqué par des dommages matériels ou immatériels quelle qu'en soit la cause ; aucune indemnité ne pouvant être réclamée au **BAILLEUR** pour privation de jouissance ou perte d'exploitation.

Le **PRENEUR** devra exiger de ses compagnies d'assurances qu'elles s'engagent expressément dans les polices, à signaler par écrit au **BAILLEUR**, un mois auparavant, toute annulation ou modification de ses polices qui seraient sollicitées par le preneur, sans que celui-ci ait simultanément fourni l'accord exprès du **BAILLEUR**.

Lesdites compagnies d'assurances devront également s'engager à ne suspendre la garantie qu'un mois après réception de l'accord écrit du **BAILLEUR**.

Le **PRENEUR** s'engage à permettre à l'assureur du **BAILLEUR** d'effectuer à tout moment toute vérification des risques nécessaires à l'élaboration et au suivi de ses assurances et à fournir au **BAILLEUR** à chaque échéance des primes, une déclaration de la valeur estimative totale du matériel, des marchandises et agencements contenus dans les biens immobiliers.

### **Responsabilité – recours**

Le **PRENEUR** renonce à tous recours en responsabilité ou réclamation contre le **BAILLEUR**, et tous mandataires du bailleur, et leurs assureurs pour les cas suivants :

- 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 locaux loués et dépendances de l'immeuble.
- En cas de dégâts causés aux locaux et/ou à tous éléments mobiliers s'y trouvant, par suite de fuite, d'infiltrations, d'humidité ou autres circonstances. Le locataire sera responsable des dégâts causés par le gel dont il devra assurer les réparations. Il lui appartiendra en conséquence de prendre toutes précautions pour les éviter.
- En cas d'agissements générateurs de dommages à son personnel, fournisseurs et clients, de tous tiers en général, le **PRENEUR** renonçant notamment à tous recours contre le **BAILLEUR** sur le fondement de l'article 1719 3° du Code Civil, le **BAILLEUR** n'assurant notamment aucune obligation de surveillance.
- En cas d'accidents survenant dans les locaux loués ou du fait des locaux loués pendant le cours du bail, qu'elle qu'en soit la cause. Il prendra à son compte personnel et à sa charge entière toute responsabilité civile en résultant à l'égard soit de son personnel, soit du **BAILLEUR**, soit des tiers, sans que le **BAILLEUR** puisse être inquiété ou poursuivi de ce chef.
- En cas de vice caché affectant le sol ou le sous-sol ou défaut des locaux loués, le **PRENEUR** renonce particulièrement à se prévaloir des dispositions des articles 1719 et 1721 du Code Civil.
- En cas de privation de jouissance des locaux loués pour un fait non imputable à la faute personnelle du **BAILLEUR**.

- En cas d'expropriation pour cause d'utilité publique, les droits du **PRENEUR** étant réservés contre l'administration ou l'organisme expropriant ; Etat, région, département, commune ou communauté de communes.

### Sous-location

Le **PRENEUR** ne pourra sous-louer en tout ou en partie les biens loués sans l'autorisation expresse et écrite du **BAILLEUR** sous peine de résiliation du bail.

Le **BAILLEUR** devra être appelé à concourir à l'acte de sous-location.

A cette fin, une convocation lui sera adressée, par lettre recommandée ou par exploit d'huissier, qui devra être reçue par lui quinze (15) jours au moins avant la date prévue. Cette convocation qui indiquera les jours, heure et lieu de la signature de l'acte devra être accompagnée d'une copie du projet d'acte de sous-location.

Si le **BAILLEUR** ne se rend pas à la convocation mais qu'il a par ailleurs donné son agrément dans les conditions sus-indiquées, il sera passé outre.

Un exemplaire original de l'acte de sous-location devra être remis au **BAILLEUR**, sans frais pour lui.

Il est toutefois précisé que dans la commune intention des parties, la présente location est indivisible. En conséquence en cas de sous-location partielle, les sous-locataires ne pourront acquérir aucun droit direct à renouvellement à l'encontre du **BAILLEUR**.

Dans tous les cas, le **PRENEUR** demeurera garant solidaire avec tous sous-locataires, pour le paiement du loyer et l'exécution des conditions du bail et cette obligation de garantie s'étendra à tous les sous-locataires successifs, occupant ou non les lieux, pendant la durée du bail restant à courir.

Il en sera de même en cas de mise en location-gérance du fonds de commerce.

Cette clause ne s'applique pas aux contrats que le **PRENEUR** sera amené à signer avec ses clients dans le cadre de son activité visée à la clause « **DESTINATION** ».

### Cession

Le **PRENEUR** ne pourra céder son droit au présent bail, sans autorisation expresse et par écrit du **BAILLEUR** sauf à un acquéreur de son fonds et en restant garant et répondant solidaire du paiement des loyers et de l'exécution des conditions du bail par le cessionnaire.

Cette obligation de garantie s'étendra à tous les cessionnaires successifs, occupant ou non les lieux.

En application des dispositions de l'article L. 145-16-2 du Code de commerce, le **BAILLEUR** ne pourra invoquer la présente clause de garantie du cédant que pendant une durée de **TROIS (3) ans** à compter de la cession du présent bail.

Dans tous les cas, le **BAILLEUR** devra être convoqué à la signature de l'acte de cession par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou lettre remise en main contre décharge ou par exploit d'huissier qui devra être reçu par lui **QUINZE (15) jours** au moins avant la date prévue. Cette convocation devra indiquer les lieux, jour et heure prévus pour la signature de l'acte de cession et s'accompagner de la remise au **BAILLEUR** d'un projet d'acte de cession.

Si le **BAILLEUR** ne se rend pas à la convocation, il sera passé outre.

Un exemplaire original de l'acte de cession devra être remis au **BAILLEUR**, sans frais pour lui, pour lui servir de titre à l'égard du cessionnaire ; cette remise de titre valant dispense de signification au **BAILLEUR**.

### **Changement d'état ou de statut juridique du preneur**

Tout changement d'état ou de statut juridique du **PRENEUR** devra être notifié au **BAILLEUR** par courrier recommandé avec demande d'avis de réception ou lettre remise en main contre décharge dans le mois du changement.

### **Remise des clés**

Le **PRENEUR** rendra les clés des locaux le jour où finira son bail, ou le jour du déménagement si celui-ci le précédait, nonobstant tout prétendu délai de faveur, d'usage ou de tolérance. La remise des clés, ou leur acceptation par le propriétaire, ne portera aucune atteinte à son droit de répéter contre le locataire le coût des réparations de toute nature dont le locataire est tenu suivant la loi et les clauses et conditions du bail.

### **Démolition de l'immeuble - Expropriation**

Dans le cas où pour une cause quelconque (vice de construction, reculement, alignement...) et pour toute autre cause indépendante de la volonté du **BAILLEUR**, l'immeuble dont dépendent les lieux loués viendrait à être démoli ou détruit, entièrement ou partiellement, la présente location sera résiliée purement et simplement sans indemnité à la charge du **BAILLEUR**.

La présente location sera également résiliée purement et simplement, en cas d'expropriation pour cause d'utilité publique. En pareil cas, l'autorité expropriante est tenue d'indemniser le **PRENEUR** du préjudice que lui occasionne son éviction des lieux loués. A cet effet, le **BAILLEUR** aura l'obligation dans les huit jours de la notification de l'ordonnance d'expropriation, de porter à la connaissance de l'autorité expropriante le nom de son locataire, à défaut, l'indemnité serait à sa charge. Seule cette formalité déchargera le **BAILLEUR** de toute indemnité vis à vis du **PRENEUR**.

### **Tolérance**

Aucun fait de tolérance de la part du **BAILLEUR**, quelle qu'en soit la durée, ne pourra créer un droit en faveur du **PRENEUR**, ni entraîner aucune dérogation aux obligations qui incombent au **PRENEUR** en vertu du bail, de la loi ou des usages, à moins du consentement exprès et par écrit du **BAILLEUR**.

## LOYER

Le présent bail est consenti et accepté moyennant, un loyer annuel de :

**30.000 euros ( TRENTE MILLE EUROS )**

taxe sur la valeur ajoutée (TVA) en sus au taux légal en vigueur si le **BAILLEUR** opte pour l'assujettissement à la TVA, que le **PRENEUR** s'oblige à payer au domicile du **BAILLEUR** ou en tout autre endroit indiqué par lui.

Le **PRENEUR** s'oblige à payer ledit loyer au **BAILLEUR** mensuellement et d'avance au plus tard le 5 de chaque mois.

De convention expresse entre les parties soussignées, il est convenu que l'ensemble des règlements auront lieu par virement bancaire ce que le **PRENEUR** accepte expressément.

A cet effet, le **BAILLEUR** remet ce jour au **PRENEUR** un relevé d'identité bancaire (R.I.B.) indiquant les coordonnées bancaires. De son côté, le **PRENEUR** s'oblige à effectuer auprès de sa banque toutes démarches nécessaires pour donner l'ordre de virement permanent au profit du **BAILLEUR**.

### CLAUSE PARTICULIERE

Compte tenu des travaux envisagés par le **PRENEUR**, le **BAILLEUR** consent une franchise de loyers d'une durée de 6 mois soit de janvier à juin 2017.

Le premier loyer appelé sera celui du mois de juillet 2017.

### Indexation (annuelle)

Pour l'application de la clause d'indexation ci-après convenue, les parties soussignées déclarent retenir comme indice de base, l'indice du coût de la construction (ICC base 100 du quatrième trimestre 1953) publié par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques (INSEE) et dont l'indice de base est celui du premier trimestre 2017.

L'indexation prendra effet sans que les parties soient tenues à aucune notification préalable.

En cas de retard dans la publication de l'indice de référence, le **PRENEUR** sera tenu de payer au **BAILLEUR**, à titre provisionnel, un loyer égal à celui du mois précédent ; l'ajustement sera effectué dès la publication de cet indice, et un rappel de loyer sera alors dû rétroactivement par le **PRENEUR**.

Pour le cas où l'indice choisi viendrait à disparaître ou cesserait d'être publié, le nouvel indice qui lui serait substitué s'appliquerait de plein droit, en tenant compte des coefficients de raccordement publiés par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques (INSEE).



Si aucun indice de substitution n'était publié, auquel l'indice supprimé pourrait se raccorder, et à défaut d'accord entre les parties, un expert sera choisi d'un commun accord par les parties, ou à défaut d'accord, désigné à la requête de la partie la plus diligente par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance du lieu de situation de l'immeuble objet des présentes, statuant en référé. L'expert aura pour mission de rechercher un nouvel indice en relation, soit avec l'objet du contrat, soit avec l'activité de l'une ou l'autre des parties. L'indice, ainsi déterminé et choisi par l'expert, entrera en application à compter rétroactivement de la disparition de l'indice retenu à l'origine.

Si pour une raison quelconque l'une ou l'autre des parties néglige de se prévaloir du bénéfice de la présente clause, le fait de payer ou d'encaisser le loyer pour son montant ancien, ne saurait être, en aucun cas, considéré comme une renonciation implicite à invoquer le jeu de l'indexation. Pour pouvoir être prise en considération, cette renonciation devra résulter d'un accord écrit.

Le **BAILLEUR** déclare que la clause d'indexation constitue une condition essentielle et déterminante de sa volonté de contracter, sans laquelle le présent bail n'eut pas été conclu.

Les parties conviennent que le loyer sera indexé chaque année.

### **DEPOT DE GARANTIE**

Le **PRENEUR** verse ce jour au **BAILLEUR** à titre de dépôt de garantie une somme de 7.500 euros ( sept mille cinq cents euros ) et fournit une caution bancaire à hauteur de 22.500 euros ( vingt-deux mille cinq cents euros ) à titre de garantie de l'entière exécution des clauses et conditions du présent bail.

La somme versée à titre de dépôt de garantie qui ne produira aucun intérêt au profit du **PRENEUR** restera entre les mains du **BAILLEUR** jusqu'à l'expiration du présent bail avec affectation spéciale à l'entière exécution des charges et conditions des présentes.

Elle sera remboursée au **PRENEUR** après déménagement, remise des clefs et production de l'acquit de ses contributions et taxes ou droit quelconques, déduction faite des sommes dont il pourra être débiteur envers le **BAILLEUR** en fin de jouissance, notamment à titre de réparation des dégâts qu'il aurait causés, ou dont le **BAILLEUR** pourrait être tenu responsable de son fait.

Si le bail est résilié pour inexécution des conditions ou pour toutes causes imputables au **PRENEUR**, ce dépôt de garantie restera acquis au **BAILLEUR** à titre de première indemnité sans préjudice de toutes autres.

## REGLEMENTATION SUR L'AMIANTE

Les soussignés reconnaissent avoir été pleinement informés des dispositions des articles R 1334-14 et suivants et R 1336-2 et suivants du Code de la Santé Publique, relatives à la protection contre les risques sanitaires liés à la présence d'amiante dans les immeubles bâtis, imposant sous peine de sanctions pénales :

- Aux propriétaires d'immeubles bâtis, à la seule exception des immeubles à usage d'habitation composés d'un seul logement :
  - o De faire rechercher par un technicien la présence de flocages contenant de l'amiante dans les immeubles dont le permis de construire a été délivré avant le 1<sup>er</sup> février 1980,  
De faire rechercher par un technicien la présence de calorifugeages contenant de l'amiante dans les immeubles construits avant le 29 juillet 1996 et la présence de faux plafonds contenant de l'amiante dans les immeubles construits avant le 1<sup>er</sup> juillet 1997,

Etant précisé que le délai octroyé pour la réalisation de ces recherches expirait le 31 décembre 1999.

- o En cas de présence de ces produits, de faire opérer des prélèvements représentatifs, de dresser la grille d'évaluation de leur état de conservation mentionnée à l'article R 1334-16 du Code de la Santé Publique, et de procéder conformément à l'article R 1334-17 dudit Code, soit à un contrôle périodique, soit à la surveillance du niveau d'empoussièrement, soit à des travaux de retrait ou de confinement.
  - o De constituer, conserver et actualiser conformément à l'article R 1334-22 dudit Code, un dossier technique regroupant l'ensemble de ces informations et le communiquer contre remise d'une attestation écrite à toute personne physique ou morale appelée à effectuer des travaux dans l'immeuble.
- Aux propriétaires d'immeubles bâtis dont le permis de construire a été délivré avant le 1<sup>er</sup> juillet 1997 :
    - o De produire lors de toute transaction, et au plus tard à la date de la promesse d'achat ou de vente, un état de présence ou d'absence de matériaux et produits amiantés, indiquant leur localisation et leur état de conservation.
    - o De constituer le dossier technique « amiante » défini à l'article R 1334-25 du Code de la Santé Publique :
      - Avant le 31 décembre 2003 pour les immeubles de grande hauteur et les établissements recevant du public classés de la première à la quatrième catégorie.
      - Avant le 31 décembre 2005 pour les immeubles de bureaux, industriels ou agricoles, les locaux de travail, les établissements recevant du public de cinquième catégorie et les parties communes des immeubles collectifs d'habitation.

- Et de tenir à disposition des occupants de l'immeuble, chefs d'établissements, représentants du personnel et médecins du travail, des agents ou services visés aux articles L 1312-1 et L 1422-1 du Code de la Santé Publique, des inspecteurs du travail ou d'hygiène et sécurité, ainsi que des agents du service de prévention des organismes de sécurité sociale et de l'organisme de prévention du bâtiment et des travaux publics.
- De communiquer le dossier technique « amiante » contre remise d'une attestation écrite à toute personne physique ou morale appelée à effectuer des travaux dans l'immeuble.
- De communiquer la fiche récapitulative du dossier technique « amiante » aux occupants de l'immeuble ou à leur représentant et aux chefs d'établissements si l'immeuble comporte des locaux de travail, dans le mois de sa constitution ou de sa mise à jour.
- De faire effectuer le diagnostic de l'article R 1334-27 de Code de la Santé Publique avant la démolition de l'immeuble et d'en transmettre le résultat à toute personne physique ou morale appelée à réaliser ou concevoir ces travaux.

Ce diagnostic établi par **LABOURELLE EXPERTISE** et **DIAGNOSTIC ROCHELAIS** est annexé aux présentes après mention **(ANNEXE 4)**.

Le **PRENEUR** informera le **BAILLEUR** de la nature et de la consistance de tous projets de travaux à intervenir dans l'immeuble, afin de le mettre en mesure de satisfaire à son obligation de transmettre le dossier technique « amiante » à toutes personnes physiques ou morales appelées à effectuer des travaux dans l'immeuble.

A cet effet, il communiquera au **BAILLEUR** l'identité et l'adresse ou siège social de ces personnes.

### **LUTTE CONTRE LES TERMITES**

Les parties sont informées qu'obligation leur est faite de déclarer à la Mairie la présence de termites dans l'immeuble.

Le propriétaire de l'immeuble déclare quant à lui n'avoir pas à ce jour effectué une telle déclaration à la Mairie.

Le **BAILLEUR** est aussi informé que le maire peut enjoindre les propriétaires d'immeubles se trouvant dans certains secteurs délimités par le conseil municipal de procéder à des recherches et éventuellement à des travaux.

## ETAT DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

Il est rappelé les termes de l'article L 125-5 du Code de l'Environnement selon lesquels :

*« I.-Les acquéreurs ou locataires de biens immobiliers situés dans des zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans des zones de sismicité définies par décret en Conseil d'Etat, sont informés par le vendeur ou le bailleur de l'existence des risques visés par ce plan ou ce décret.*

*A cet effet, un état des risques naturels et technologiques est établi à partir des informations mises à disposition par le préfet. En cas de mise en vente de l'immeuble, l'état est produit dans les conditions et selon les modalités prévues aux articles L. 271-4 et L. 271-5 du code de la construction et de l'habitation.*

*II.-En cas de mise en location de l'immeuble, l'état des risques naturels et technologiques est fourni au nouveau locataire dans les conditions et selon les modalités prévues à l'article 3-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986.*

*L'état des risques naturels et technologiques, fourni par le bailleur, est joint aux baux commerciaux mentionnés aux articles L. 145-1 et L. 145-2 du code de commerce.*

*III.-Le préfet arrête la liste des communes dans lesquelles les dispositions du I et du II sont applicables ainsi que, pour chaque commune concernée, la liste des risques et des documents à prendre en compte.*

*IV.-Lorsqu'un immeuble bâti a subi un sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L. 125-2 ou de l'article L. 128-2 du code des assurances, le vendeur ou le bailleur de l'immeuble est tenu d'informer par écrit l'acquéreur ou le locataire de tout sinistre survenu pendant la période où il a été propriétaire de l'immeuble ou dont il a été lui-même informé en application des présentes dispositions. En cas de vente de l'immeuble, cette information est mentionnée dans l'acte authentique constatant la réalisation de la vente.*

*V.-En cas de non-respect des dispositions du présent article, l'acquéreur ou le locataire peut poursuivre la résolution du contrat ou demander au juge une diminution du prix.*

*VI.-Un décret en Conseil d'Etat fixe les conditions d'application du présent article.*

*VII. — Le présent article n'est pas applicable aux conventions mentionnées aux articles L. 323-14 et L. 411-37 du code rural et de la pêche maritime. »*

### ***Plan de prévention des risques naturels et prévisibles :***

L'immeuble objet des présentes n'est pas situé dans une commune concernée par un plan de prévention des risques naturels prévisibles.

Le **BAILLEUR** déclare que à sa connaissance l'immeuble objet des présentes n'a subi aucun sinistre de nature à donner lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles visée à l'article L 125-2 du Code des Assurances.

### ***Plan de prévention des risques miniers :***

L'immeuble objet des présentes n'est pas situé dans une commune concernée par un plan de prévention des risques miniers.

### ***Plan de prévention des risques technologiques :***

Conformément aux dispositions de l'article L 125-5 du Code de l'Environnement, le **BAILLEUR** informe le **PRENEUR** que l'immeuble objet des présentes n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques technologiques.

Le **BAILLEUR** déclare entre autre qu'à sa connaissance, l'immeuble n'a pas subi de sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques technologiques en application des articles L 125-2 ou L 128-2 du Code des Assurances.

Il est précisé que la commune a fait l'objet de divers arrêtés au titre des catastrophes naturelles, dont la liste est demeurée ci-anexée après mention.

Sont demeurés annexés aux présentes après mention :

- Etat des risques naturels et technologiques,
- Copie de l'arrêté préfectoral du **XX**
- Liste des arrêtés de catastrophes naturelles **(ANNEXE 5)**.

Les parties déclarent s'être personnellement informées auprès de services de l'urbanisme des contraintes liées à la localisation de l'immeuble à l'intérieur d'un plan de prévention.

### ***Sismicité :***

Il est ici précisé que l'immeuble objet des présentes se situe en zone de sismicité 3 ainsi qu'il résulte de la cartographie de l'aléa sismique de la CHARENTE-MARITIME, qui demeureront joints et annexés aux présentes après mention.

## **DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE**

Le **BAILLEUR** a été informé des dispositions de l'article L 134-3 du Code de la Construction et de l'Habitation relatives à l'établissement d'un diagnostic de performance énergétique lors de la conclusion d'un bail commercial.

Un diagnostic a été établi par **DIAGNOSTIC ROCHELAIS (ANNEXE 6)**.

## CLAUSE RESOLUTOIRE

A défaut de paiement à son échéance exacte d'un seul terme de loyer ou de tout rappel de loyer consécutif à une augmentation de celui-ci, comme à défaut de remboursement de frais, taxes locatives, imposition, charges, ou prestations qui en constituent l'accessoire, ou enfin à défaut de l'exécution de l'une ou l'autre des clauses et conditions du présent bail s'il se réalise, ou encore d'inexécution des obligations imposées au **PRENEUR** par la loi ou les règlements, et un mois après un commandement de payer ou une sommation d'exécuter resté sans effet, le présent bail, s'il se réalise, sera résilié de plein droit.

Si dans ce cas, le **PRENEUR** se refusait à quitter les lieux loués, son expulsion, ainsi que celle de tous occupants de son chef, pourrait avoir lieu sans délai en vertu d'une simple ordonnance de référé rendue par M. le Président du tribunal de grande instance territorialement compétent, à qui compétence de juridiction est expressément attribuée aux termes des présentes.

## CLAUSE PENALE

A défaut de paiement du loyer, des accessoires et des sommes exigibles à chaque terme, quinze jours après réception par le **PRENEUR** d'une lettre recommandée avec demande d'avis de réception demeurée sans effet, le dossier sera transmis à l'huissier et les sommes dues automatiquement majorées de 10% à titre d'indemnité forfaitaire de frais contentieux, et indépendamment de tous frais de commandement et de recette.

En outre, toute somme due en vertu du présent bail qui ne serait pas payée à son échéance exacte, porterait intérêt au taux de base de l'intérêt légal, majoré de 4 points, et ce sans qu'aucune mise en demeure préalable soit nécessaire, le **PRENEUR** se trouvant en demeure par le seul effet de la survenance du terme.

En cas de résiliation de plein droit ou judiciaire, le montant total des loyers d'avance restera acquis au **BAILLEUR** à titre d'indemnisation forfaitaire et irréductible du seul préjudice résultant de cette résiliation, sans préjudice de tous autres dus ou dommages et intérêts en réparation du dommage résultant des agissements du preneur, ayant ou non provoqué cette résiliation.

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 établie forfaitairement sur la base du loyer global de la dernière année de location majorée de 50 %.

## CONDITION RESOLUTOIRE

Le présent bail est soumis à la condition résolutoire d'une absence de recours à l'encontre de la délibération qui sera prise par le Conseil Municipal de la Commune de SAINT MARIE DE RE autorisant Madame le Maire à signer le présent bail.

En cas de recours, le **PRENEUR** aura le choix de maintenir son engagement ou de renoncer au présent bail.

Le **PRENEUR** renonce à réclamer une quelconque indemnisation au **BAILLEUR** en cas de recours et quel que soit le résultat de cet éventuel recours.

## SOLIDARITE ET INDIVISIBILITE

Les obligations résultant du présent bail pour le **PRENEUR** constitueront pour tous ses ayants cause et ayants droit et pour toutes personnes tenues au paiement et à l'exécution, une charge solidaire et indivisible.

Dans le cas où les significations prescrites par l'article 877 du Code civil deviendraient nécessaires, le coût en serait payé par ceux à qui elles seraient faites.

## FRAIS

Tous les frais, droits et émoluments qui seront la suite ou la conséquence des présentes, sans aucune exception ni réserve, seront supportés par le **PRENEUR** qui s'y oblige.

Le **PRENEUR** ou ses ayants droits devra, en outre, rembourser au **BAILLEUR** les frais des actes extrajudiciaires et autres frais de justice, motivés par des infractions aux clauses et conditions des présentes.

Chacune des parties conservera les honoraires de son Conseil.

## ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile, savoir :

- Le **BAILLEUR** : à son siège social,
- Le **PRENEUR**, dans les lieux loués.

Si l'une ou l'autre des parties souhaite modifier son domicile élu, elle devra en aviser son cocontractant par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou lettre remise en main contre décharge, à défaut toute notification au domicile ci-dessus mentionné sera réputée valablement faite.

FAIT A

Le

En deux exemplaires

**Le BAILLEUR**

**Le PRENEUR**



## ANNEXE 1 – PLAN

## ANNEXE 2 – ETAT PREVISIONNEL DES TRAVAUX

⇒ Aucun travaux n'a été réalisé et aucun travaux n'est prévu.

## ANNEXE 3 – TABLEAU DES IMPOTS ET CHARGES DUS PAR LE PRENEUR AU BAILLEUR

⇒ Taxes foncières.

⇒ Le **PRENEUR** paiera intégralement (soit à concurrence de 100% de leur montant) les contributions personnelles, mobilières, la contribution économique territoriale, taxes locatives et autres de toute nature, le concernant personnellement ou relatives à son activité, auxquelles les locataires sont ou pourront être assujettis.

⇒ En sus du loyer ci-dessous stipulé, le **PRENEUR** supportera intégralement (soit à concurrence de 100% de leur montant) la taxe de balayage, la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, la taxe d'écoulement à l'égout, toutes nouvelles contributions, taxes municipales ou autres, et augmentations d'impôts pouvant être créées de quelque nature et sous quelque dénomination que ce soit et remboursera au **BAILLEUR** les sommes qui pourraient être avancées par lui à ce sujet.

⇒ Et plus généralement, il paiera intégralement (soit à concurrence de 100% de leur montant) tous impôts, contributions et taxes, fiscales ou parafiscales, auxquels il est et sera assujetti personnellement et dont le **BAILLEUR** pourrait être responsable pour lui au titre de l'article 1687 du CGI ou à tout autre titre quelconque, et il devra justifier de leur acquit au **BAILLEUR** à toute réquisition et, notamment, à l'expiration du bail, avant tout enlèvement d'objets mobiliers, matériels et marchandises.

⇒ Seront aussi à la charge intégrale (soit à concurrence de 100% de leur montant) du **PRENEUR** toutes les prestations et fournitures que les propriétaires sont en droit de récupérer sur les locataires et notamment celles énoncées à l'article 38 de la loi du 1er septembre 1948 :

⇒ *Les locataires ou occupants sont tenus, en sus du loyer principal, au remboursement sur justifications des prestations, taxes locatives et fournitures individuelles énumérées ci-après.*

⇒ *Si la ventilation est impossible, la répartition sera faite, sous réserve de l'application des dispositions de l'alinéa 4 ci-dessous, au prorata du loyer payé par chaque locataire ou occupant et, pour les locaux occupés par le propriétaire, du loyer qu'il aurait à payer s'il était locataire. Par loyer payé il faut entendre le loyer avant application des majorations prévues à l'article 27 et de la réduction visée aux articles 31 et 34.*

⇒ *Il devra être tenu compte, dans cette répartition, des locaux loués à un usage autre que l'habitation.*

⇒ *Dans les immeubles comportant un logement au moins dont le loyer est soumis à la réglementation édictée par la présente loi, tous les locataires ou occupants de locaux d'habitation ou à usage professionnel participent au paiement des prestations, taxes et fournitures sur la base de la surface corrigée des locaux.*

⇒ *A - Prestations.*

⇒ *1° Frais de pose, de dépose et d'entretien des tapis, fournitures nécessaires à l'entretien de propreté des parties communes de l'immeuble ainsi que les frais d'entretien (fournitures et main-d'oeuvre) des espaces verts ;*

⇒ *2° Consommation de l'électricité et du gaz nécessitée par l'éclairage des parties communes de l'immeuble et des voies privées le desservant, ainsi que la location des compteurs ;*

⇒ *3° Remboursement des dépenses afférentes au chauffage des parties communes de l'immeuble, à l'exception de celles nécessitées par les grosses réparations ;*

⇒ *4° Dépenses de force motrice des ascenseurs et monte-charge et leurs frais d'entretien, à l'exception de celles nécessitées par les grosses réparations ;*

⇒ *5° Frais de vidange ;*

⇒ *6° Frais d'abonnement du poste téléphonique de l'immeuble.*

⇒ *B - Taxes locatives.*

⇒ *1° Taxe d'enlèvement des ordures ménagères ;*

⇒ *2° Taxe de balayage.*

⇒ *C - Fournitures individuelles (sur justifications particulières).*

⇒ *1° Montant de la consommation d'eau chaude et froide des locataires ou occupants de l'immeuble ainsi que les sommes dues au titre de la redevance d'assainissement, à l'exclusion de celles auxquelles le propriétaire est astreint en application de l'article L. 35-5 du code de la santé publique ;*

⇒ *2° Location des compteurs ;*

⇒ *3° Frais de ramonage des cheminées ;*

⇒ *4° Frais de chauffage, cette fourniture étant récupérable suivant l'importance des éléments de chauffage ; en cas de taxation, la fourniture sera comptée au prix taxé;*

⇒ *5° Frais de conditionnement d'air ;*

⇒ *6° Frais d'abonnement des postes supplémentaires et taxes des communications téléphoniques.*

⇒ *Dans le cas où le chauffage, la distribution d'eau chaude, l'usage de l'ascenseur et du monte-charge ne pourraient continuer d'être assurés, les loyers subiront une diminution sans que le propriétaire puisse être tenu de les fournir.*

⇒ *Le propriétaire devra adresser à chaque locataire ou occupant, quinze jours avant d'en demander le remboursement, le compte détaillé des prestations, taxes locatives et fournitures individuelles, ainsi que la répartition faite entre tous les locataires et occupants, à la disposition desquels seront tenues les pièces justificatives dans la quinzaine qui suit l'envoi du compte.*

**ANNEXE 4 - AMIANTE**

**ANNEXE 5 – ERNMT**

**ANNEXE 6 - DPE**

PROJET