

CONVENTION N° 4679

**Zone artisanale de Saint-Rémy-sur-Creuse - Ambulance Santier -
Renouvellement de bail commercial**

ENTRE LES SOUSSIGNÉS :

La Communauté d'Agglomération de Grand Châtellerault, domiciliée 78 boulevard Blossac 86106 CHÂTELLERAULT cedex, représentée par Monsieur Michel DROIN, en qualité de 6ème vice-président, autorisé par arrêté de délégation de signature n° 2020-15 du 23 juillet 2020,
ci-après dénommée « **le Bailleur** »,

d'une part,

ET

La société SANTIER Michel et Frédéric, société à responsabilité limitée au capital de 200 000 euros dont le siège social est situé à Descartes 37160, 3 avenue de la Gare, identifiée au SIREN sous le numéro 337 889 489 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Tours, représentée par Monsieur Frédéric SANTIER, en qualité de Gérant, ci-après dénommée « **le Preneur** » ou « **le Locataire** »,

d'autre part,

Le Bailleur et le Preneur sont ci-après dénommés collectivement les « **Parties** » et, individuellement, une « **Partie** ».

PRÉAMBULE

La société Michel et Frédéric SANTIER occupe un bâtiment industriel, situé 8 zone artisanale de Saint-Rémy à Saint-Rémy-sur-Creuse, ci-après désigné « **les Locaux** ». Elle est titulaire d'un bail commercial reçu le 5 décembre 2014 en l'étude de Maître Jean-Alexandre BARON, notaire associé à Dangé-Saint-Romain (86220) – Les Bonnins (le « **Bail Initial** ») qui arrivera à terme le 4 décembre 2023.

La société Michel et Frédéric SANTIER souhaitant poursuivre son occupation des Locaux, les Parties se sont rapprochées en vue de procéder au renouvellement du Bail Initial.

F.S

VU l'article L 2241-1 du code général des collectivités territoriales relatif à la gestion des biens et des opérations immobilières,
VU l'article L. 5211-10 du Code général des collectivités territoriales relatif notamment à la possibilité pour le conseil communautaire de déléguer certaines attributions au président,
VU la délibération n° 1 du conseil communautaire du 5 juillet 2021 déléguant notamment au président la compétence de décider de la conclusion et de la révision du louage de choses pour une durée n'excédant pas douze ans,

Il est convenu ce qui suit :

Article 1 : NATURE ET OBJET DU BAIL

Par les présentes (le « **Bail** »), les Parties conviennent de renouveler le Bail Initial en date du 5 décembre 2014 désigné en exposé préalable.

Le Bail est donc conclu aux clauses et conditions du Bail Initial à l'exception de la durée et du loyer. Il est en outre complété et/ou modifié par (i) les dispositions légales et réglementaires actuellement en vigueur, et notamment les dispositions de la Loi n° 2014-626 du 18 juin 2014 dite loi Pinel et son décret d'application n° 2014-1317 du 3 novembre 2014 et (ii) les stipulations que les Parties ont convenu de compléter ou modifier.

Article 2 : DÉSIGNATION

Les Locaux objets du Bail sont situés à Saint-Rémy-sur-Creuse (86220) – 8, zone artisanale de Saint-Rémy, et implantés sur les parcelles cadastrées section AB n°242 et 198.

Ils comprennent :

- un bâtiment de 200 m² composé d'un local à usage d'atelier, 2 bureaux, un hangar attenant
- des toilettes situées sur la parcelle cadastrée section AB 243, à usage partagé avec la commune de Saint-Rémy-sur-Creuse
- un parking situé face au bâtiment, sur la parcelle AB 242, à usage partagé avec la commune de Saint-Rémy-sur-Creuse

Toutes différences entre les cotes des contenances indiquées ci-dessus et les dimensions réelles des Locaux ne sauraient justifier ni réduction, ni augmentation de loyer, les Parties déclarant se référer à la consistance des lieux tels qu'ils existent.

Article 3 : DÉLIVRANCE DES LOCAUX LOUÉS

3.1 : État des lieux

Il a été établi le 8 décembre 2014 un état des lieux d'entrée contradictoire. Cet état des lieux est joint en **Annexe 1** des présentes.

Le Preneur ne pourra exiger, à quelque époque et sous quelque prétexte que ce soit, aucune réparation autre que celles demeurant à la charge du Bailleur au titre des présentes, ni amélioration, ni aucune réduction de loyer de ce chef.



En outre le Preneur ne pourra élever aucune réclamation ni exercer aucun recours contre le Bailleur pour erreur dans la désignation ou dans la contenance.

3.2 : Diagnostics

État des Risques et Pollutions

Conformément aux dispositions de l'article L 125-5 du Code de l'environnement, le Bailleur informe le Preneur que l'immeuble dont dépendent les Locaux, objets du présent bail, n'est pas situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, selon l'État des Risques et Pollutions joint au présent Bail (**Annexe 2**).

Le Bailleur déclare en outre qu'à sa connaissance, l'immeuble dont dépendent les Locaux objets des présentes, n'a pas subi de sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles ou technologiques en application des articles L 125-2 ou L 128-2 du Code des assurances.

Amiante

Le Bailleur déclare que l'immeuble dont dépendent les Locaux, ayant été édifié en application d'un permis de construire délivré antérieurement au 1^{er} juillet 1997, relève de la réglementation relative à la présence de matériaux contenant de l'amiante, selon le Diagnostic Technique Amiante joint au présent Bail (**Annexe 3**).

Article 4 : DESTINATION DES LOCAUX LOUÉS

Les Locaux sont mis à disposition pour l'exercice de l'activité du Preneur conformément à son objet social tel que décrit à l'extrait K Bis joint aux présentes (l'« Activité ») (**Annexe 4**).

Dans le cas où le Preneur souhaiterait adjoindre une ou plusieurs activités connexes ou complémentaires à l'Activité mentionnée ci-dessus, il doit faire part, par lettre recommandée avec accusé de réception, de son intention au Bailleur en indiquant la ou les activités qu'il envisage d'exercer. Ce dernier dispose d'un délai de deux mois pour contester le caractère connexe ou complémentaire de la ou les activité(s), conformément à l'article L145-47 du Code de commerce.

Article 5 : DURÉE DU BAIL

Le présent contrat est conclu pour une durée de neuf (9) années entières et consécutives qui commenceront à courir le 5 décembre 2023 pour se terminer le 4 décembre 2032.

A l'expiration de chaque période triennale, le Preneur aura la faculté de donner congé et de dénoncer le présent contrat, à charge pour lui d'en aviser le Bailleur par lettre recommandée avec accusé de réception ou acte extrajudiciaire, adressé au moins six mois avant la date de départ, en vertu des articles L145-4 et L145-9 du Code de commerce.

Le Bailleur aura la même faculté s'il entend invoquer les dispositions des articles L145-18, L145-21, L145-24 du même Code, afin de construire, ou de reconstruire les locaux

existants, de les surélever ou d'exécuter des travaux prescrits ou autorisés dans le cadre d'une opération de restauration immobilière.

A défaut de congé délivré par l'une ou l'autre des Parties, le Bail se poursuivra par tacite prolongation conformément aux dispositions de l'article L145-9 du Code de commerce.

Le renouvellement du Bail pourra s'opérer en conformité avec les dispositions des articles L145-8 à L145-13 du Code de commerce. En cas de refus de renouvellement, les dispositions des articles L145-14 à L145-30 du Code de commerce seront applicables.

Article 6 : LOYER

6.1 : Montant du loyer

Le Preneur paiera, par mois, à terme échu, à la Trésorerie des Collectivités du Châtelleraudais par chèque bancaire ou postal – Banque de France POITIERS n°30001 00639 C865 0000000 Clé RIB 73 – **un loyer mensuel de 667,06 € HT, auquel s'ajoute la TVA au taux légal en vigueur.**

Il s'agit du loyer indiqué au Bail Initial, qui a été revalorisé au 05 décembre 2022 en fonction de l'ICC du 2ème trimestre 2022 calculé comme suit :

$550 \text{ € (loyer du Bail Initial de 2014)} \times 1966(\text{ICC } 2\text{T}2014)/1621(\text{ICC } 2\text{T}2022) = 667,06 \text{ € HT}$

Depuis le 1^{er} janvier 2017, le loyer ne débute plus le 5 du mois mais il est établi mensuellement à compter du 1^{er} jour du mois jusqu'au dernier jour du mois.

6.2 : Révision du loyer

Le loyer sera réajusté automatiquement, de plein droit et sans formalités, au 1^{er} janvier de chaque année, en fonction des variations de **l'indice national des loyers commerciaux** publié trimestriellement par l'INSEE. L'indice des loyers commerciaux remplace l'indice du coût de la construction depuis le 1^{er} septembre 2014. La première révision interviendra le 1^{er} janvier 2024.

L'indice de référence est celui du 2ème trimestre 2022 : 123,65

Au cas où, pour quelque raison que ce soit, l'indice ci-dessus choisi cesserait d'être publié, application serait faite de l'indice de remplacement ou à défaut du nouvel indice conventionnellement choisi qui devra refléter, le plus exactement possible, le coût de construction à l'échelon national. Le passage des anciens aux nouveaux indices s'effectuerait en utilisant le coefficient de raccordement nécessaire.

6.3 : Taxes, impôts et charges

Le Preneur paiera ses contributions personnelles, mobilières, sa propre Contribution Économique Territoriale, toute contribution de toute nature le concernant personnellement ou relative à ses activités, et à son exploitation des Locaux, auxquelles il est ou pourra être assujéti en sa qualité d'exploitant et de locataire et devra justifier de leur acquit à toute réquisition du Bailleur et un mois au moins avant son départ en fin de Bail.

Il supportera les charges, taxes et redevances d'enlèvement des ordures ménagères, et s'il y a lieu, celles relatives à l'enlèvement et la gestion des déchets spécifiques liés à ses activités, de balayage, de voiries et d'urbanisme, de déversement des égouts, sur l'eau (pollution, traitement, modernisation des réseaux et collectes...), sur les fluides et sources d'énergie, le coût de location des conteneurs de déchets ménagers et/ou d'activités et de manière générale toutes charges, taxes, redevances, impositions, contributions liées à l'exploitation et l'occupation des Locaux et aux services attachés aux locaux.

Si les Locaux venaient à être soumis à une taxe, redevance, contribution ou imposition spécifique en raison de leur nature, leur situation, leur composition et caractéristiques, leur destination, leur exploitation, le Preneur supporterait ces taxes, redevances, contributions, impositions, sous quelque dénomination que ce soit, dès lors qu'elles seraient liées à l'usage des Locaux ou à un service dont bénéficierait le Locataire directement ou indirectement.

Au surplus, le Preneur supportera les taxes, redevances, contributions et impositions actuelles et futures liées à l'usage des Locaux et/ou d'un service dont le Locataire bénéficie directement ou indirectement quand bien même le redevable légal serait le Bailleur.

Le Locataire supportera également la charge de l'impôt foncier et de toutes taxes additionnelles à la taxe foncière. Ces taxes, redevances et impôts auxquels le Bailleur sera directement redevable seront mis à la charge du Preneur dans la proportion de la surface occupée par le Preneur.

Enfin, de manière générale, le Preneur satisfera à toutes les charges de ville, de police et de voirie, dont les locataires sont ordinairement tenus, le tout de manière que le Bailleur ne puisse aucunement être inquiété ni recherché à ce sujet.

6.4 : Dépôt de garantie

Un dépôt de garantie représentant un mois de loyer HT, soit 667,06 € HT, et destiné à garantir la bonne exécution des obligations du Preneur, sera versé au Bailleur, dans un délai de 30 jours suivant présentation de facture adressée au Preneur. Il est précisé qu'aucun dépôt de garantie n'avait été versé à l'occasion du bail initial.

Cette somme ne sera pas productive d'intérêt et restera conservée par le Bailleur pendant toute la durée du contrat. Elle sera restituée au Preneur en fin de jouissance, déduction faite, le cas échéant, des sommes pouvant être dues à titre de loyers, charges, impôts, réparations ou à tout autre titre. Le Preneur ne pourra en aucun cas imputer le dépôt de garantie sur les derniers mois de loyer.

Le dépôt de garantie sera restitué au Preneur dans un délai maximum de trois (3) mois à compter de son départ après déménagement et remise des clés et déduction éventuelle faite des sommes restant dues au Bailleur au titre du Bail, sous réserve qu'elles soient dûment justifiées.

Article 7 : CHARGES ET OBLIGATIONS

7.1 : Charges et travaux incombant au Bailleur

F.S

Le Bailleur conservera à sa charge :

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 travaux consécutifs de la force majeure relevant des grosses réparations au sens de l'article 606 du Code civil,

3° 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 au sens de l'article 606 du Code civil, hors réparations d'entretien qui restent à la charge du Preneur. Néanmoins, les réparations liées à la vétusté du bien incombent au Preneur lorsqu'elles résultent d'un défaut d'entretien de sa part, ou s'il n'a pas pris les mesures nécessaires pour permettre au Bailleur de remédier à la situation,

4° les travaux d'amélioration qui auraient été décidés par le Bailleur sans l'agrément préalable du Preneur que leur coût excède ou non le coût du remplacement à l'identique.

7.2 : Charges et travaux incombant au Preneur

Le Preneur conservera à sa charge les prestations et frais (fournitures et matériels, consommables, main d'œuvre, salaires et charges liées, visites techniques, contrôles, expertises, honoraires, déplacements, abonnements, taxes, etc.) **d'entretien, de remplacement, de réparation et travaux** (préventifs, curatifs, d'éradication) **des Locaux et de ses équipements, au fur et à mesure qu'ils sont nécessaires** et portant sur :

- les transformations ou améliorations nécessitées par l'exercice de ses Activités
- les planchers, plafonds, cloisons, éléments de séparation, grilles, s'ils ne constituent pas des éléments relevant de l'article 606 du Code civil,
- les revêtements des murs, plafonds et sols,
- l'entretien des menuiseries intérieures et extérieures : plinthes, baguettes, moulures, portes, fenêtres, volets
- l'entretien des systèmes de fermeture, serrures, volets roulants
- l'entretien des canalisations, conduites, égouts, fosses de l'immeuble, systèmes d'épuration et de filtration,
- l'entretien des gouttières, chenaux, conduits, dispositifs de récupération et/ou d'évacuation des eaux pluviales, l'ensemble des zincs, caniveaux,
- l'entretien des éléments de chauffage, de production de fluides, combustibles et d'énergie (eau, gaz, électricité), les contrats d'entretien et de maintenance de ces éléments,
- l'entretien des équipements techniques nécessaires au bon fonctionnement de l'immeuble et/ou des locaux loués tels que : système de sécurité incendie, les contrats d'entretien et de maintenance de ces équipements,
- l'entretien des locaux sanitaires, de stockage, d'entreposage ou réserve,

F.S

- les ravalements d'entretien ou d'embellissement des façades de l'Immeuble et/ou des Locaux et le nettoyage des façades. Les ravalements prescrits par une autorité administrative sont à la charge du Preneur.

Le Preneur devra plus généralement maintenir en bon état d'entretien, de fonctionnement, de sécurité et propreté l'ensemble des Locaux, les vitres, plomberie, serrurerie, menuiserie, appareillage électrique et sanitaire, ainsi que les accessoires et éléments d'équipement, procéder à leur remise en peinture aussi souvent qu'il sera nécessaire ; remplacer, s'il y avait lieu, ce qui ne pourrait être réparé, entretenir les revêtements de sols en bon état et notamment remédier à l'apparition de taches, brûlures, déchirures, trous ou décollements, et reprendre au fur et à mesure toute dégradation qui pourrait se produire dans les Locaux .

- Les prestations et frais (fournitures et matériels, consommables, main d'œuvre, salaires et charges liées, visites techniques, contrôles, expertises, honoraires, déplacements, abonnements, taxes, etc.) d'entretien, de remplacement, de réparation et travaux des Locaux et de ses équipements rendus nécessaires par la seule faute du Preneur et notamment pour cause de défaut d'entretien y compris ceux réalisés sur des éléments visés à l'article 606 du Code civil.
- Les prestations et frais (fournitures et matériels, consommables, main d'œuvre, salaires et charges liées, visites techniques, contrôles, expertises, honoraires, déplacements, abonnements, taxes, etc.) engagés pour effectuer des travaux d'embellissement décidés par le Preneur seul même si ceux-ci portent sur les éléments structurels de l'immeuble visés à l'article 606 du Code civil.

Parking en face de l'immeuble

Le parking accolé au bâtiment devra être maintenu constamment en parfait état de propreté.

7.3 : Modalités de réalisation des travaux par le Bailleur

Au titre de l'article L145-40-2 alinéa 2 du Code de commerce, le Bailleur annexe 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 5**).

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.

Le Preneur devra souffrir et laisser faire les entretiens, remplacements, réparations, travaux, modifications, surélévations ou même constructions nouvelles que le Bailleur jugerait nécessaires d'entreprendre et ce, quelles qu'en soient la durée, la nature,

l'inconvénient, alors même que la durée de ces entretiens, remplacements, réparations ou travaux excéderait quarante jours, sans pouvoir prétendre pour autant à une indemnisation ou diminution du prix du loyer.

En tout état de cause, en cas de réalisation de travaux par le Bailleur, celui-ci s'engage à se concerter avec le Preneur de façon à ce que ceux-ci impactent le moins possible la poursuite de l'Activité du Preneur dans les Locaux loués.

Le Preneur devra faire place nette à ses frais, à l'occasion de toutes mesures d'entretien, remplacements, réparation ou travaux, des coffrages et décorations ainsi que de tous agencements divers, canalisations et appareils dont la dépose serait nécessaire.

Ces dispositions trouveront leur application notamment dans les cas de travaux ayant pour objet d'améliorer le confort de l'Immeuble ou une restauration immobilière, comme aussi bien dans tous les autres cas où le Bailleur estimerait nécessaire, utile ou même convenable d'en faire entreprendre.

7.4 : Améliorations

Le Preneur ne pourra faire dans les Locaux sans l'autorisation expresse et par écrit du Bailleur aucune démolition, aucun percement de mur ou de cloison, aucun changement de distribution, ni aucune surélévation ; ces travaux, s'ils sont autorisés, auront lieu sous la surveillance du Bailleur et sous réserve de l'obtention des autorisations d'urbanisme rendues nécessaires.

Les travaux de transformation ou d'amélioration qui seront faits par le Preneur, avec ou sans l'autorisation du Bailleur, ne donneront pas lieu de la part du Bailleur à une quelconque indemnisation au profit du Preneur. Dans le cas de travaux réalisés par le Preneur sans l'autorisation du Bailleur, celui-ci pourra exiger le rétablissement des lieux dans leur état d'origine.

En toute hypothèse, le Preneur ne pourra, en fin de jouissance, reprendre aucun élément ou matériel qu'il aura incorporé aux Locaux à l'occasion d'une amélioration ou d'un embellissement.

7.5 : Constructions

Le Preneur ne pourra édifier sur les Locaux aucune construction nouvelle sans l'autorisation expresse et par écrit du Bailleur.

En cas d'autorisation, les travaux auront lieu sous la surveillance du Bailleur, sous réserve de l'obtention de l'autorisation d'urbanisme et dans le respect de la réglementation d'urbanisme en vigueur.

Toute construction nouvelle qui serait faite par le Preneur, même avec l'autorisation du Bailleur, deviendra la propriété du Bailleur en fin de bail, sans indemnité.

Article 8 : OCCUPATION ET JOUISSANCE DES LIEUX LOUÉS

F.S

8.1 : Modalités de jouissance

Le Preneur devra jouir des Locaux raisonnablement suivant leur usage et destination prévus ci-dessus.

Il veillera à ne rien faire ni laisser faire qui puisse apporter un quelconque trouble de jouissance au voisinage, notamment quant aux bruits, odeurs et fumées et, d'une façon générale, ne devra commettre aucun abus de jouissance.

Il devra satisfaire à toutes les charges de ville et règlements sanitaires, de voirie, d'hygiène, de sécurité, de salubrité ou de police, ainsi qu'à celles qui pourraient être imposées par tous les plans d'urbanisme ou d'aménagement, de manière que le Bailleur ne puisse jamais être inquiété ou recherché à ce sujet.

Il fera siennes de toutes démarches visant à obtenir une autorisation administrative qui serait nécessaire à l'exercice de son Activité dans les Locaux, sans pouvoir plus amplement inquiéter le Bailleur.

Il ne pourra rien faire ni laisser faire qui puisse détériorer les Locaux et devra, sous peine d'être personnellement responsable, prévenir le Bailleur sans retard et par écrit, de toute atteinte qui serait portée à sa propriété et de toutes dégradations et détériorations qui viendraient à être causées ou à se produire aux biens loués et qui rendraient nécessaires des travaux incombant au Bailleur.

Il garnira les Locaux et les tiendra constamment garnis de meubles, matériel en valeur et quantité suffisantes pour répondre du paiement exact des loyers et de l'accomplissement des charges du présent bail.

Il pourra utiliser les installations électriques, de gaz s'il en existe, ainsi que la distribution d'eau, si bon lui semble, à ses frais, risques et périls ; il pourra dès lors souscrire tout contrat d'abonnement, et acquittera directement sa consommation ainsi que les frais supplémentaires qui pourront en découler auprès des compagnies concessionnaires. **Le compteur d'eau porte le numéro 17BA061289 et est situé sur la place de la zone artisanale, derrière les conteneurs poubelle.**

8.2 : Obligations diverses

Étalages extérieurs et éventaires

Le Locataire ne pourra faire aucune installation de marquise, vérandas, auvents, stores extérieurs quelconques sans le consentement exprès et par écrit du Bailleur et sans avoir obtenu au préalable les autorisations administratives nécessaires. Dans le cas où une telle autorisation lui serait accordée, il devra maintenir l'installation en bon état d'entretien et veiller à sa solidité pour éviter tout accident.

Enseignes

Il appartiendra au Preneur de se soumettre aux prescriptions administratives qui réglementent la pose et l'usage d'enseigne et à acquitter toutes taxes pouvant être dues à ce sujet. Le dossier de demande devra être déposé auprès du service Urbanisme de la Commune de Saint-Rémy-sur-Creuse.

L'installation sera effectuée aux frais et aux risques et périls du Preneur qui devra veiller à ce que l'enseigne soit solidement maintenue. Il devra l'entretenir constamment en bon état

FS

et sera seul responsable des accidents que sa pose ou son existence pourrait occasionner. Lors de tous travaux de ravalement, il lui appartiendra de déplacer à ses frais, toute enseigne qui aurait pu être installée. Il s'assurera de sa dépose avant l'état des lieux de sortie.

Article 9 : ASSURANCES

9.1 : Assurances souscrites par le Bailleur

Assurances dommages :

Le Bailleur déclare avoir souscrit un contrat d'assurance en dommages aux biens qui garantit l'intégralité du patrimoine immobilier et mobilier dont il a la propriété, loué, détenu par lui à un titre quelconque ou dont il est responsable, en ce compris les Locaux loués au titre des présentes. Le Bailleur renonce à recours contre le Preneur, en raison de dommages pouvant être causés aux Locaux et leurs contenus de toute nature, exception faite en cas de malveillance et/ou de responsabilité du Preneur avérés.

Assurances de Responsabilités :

Le Bailleur déclare avoir souscrit un contrat d'assurance en responsabilité civile générale qui le garantit devant toute juridiction contre les conséquences pécuniaires de sa responsabilité du fait de ses activités, de ses biens et des personnes agissant pour son compte.

9.2 : Assurances souscrites par le Preneur

Assurances dommages :

Le Preneur s'engage à assurer ses biens propres, détenus par lui à un titre quelconque ou dont il est responsable en renonçant à se prévaloir de toute action contre le Bailleur pour tout dommage pouvant les atteindre, sauf faute, ou responsabilité avérée du Bailleur.

Assurances de responsabilités :

Le Preneur devra souscrire un contrat d'assurance couvrant sa responsabilité civile générale dans le cadre des activités exercées par lui ou les personnes agissant pour son compte, ainsi que les risques locatifs et le recours des voisins et des tiers.

9.3 : Obligations du Preneur

Déclaration des éléments aggravants :

Le Preneur s'engage à communiquer au Bailleur, à la souscription et en cours de Bail, tous les éléments susceptibles d'aggraver le risque et de modifier le taux de prime applicable aux Locaux loués.

En outre, le Preneur s'engage à rembourser au Bailleur le montant de toute surprime d'assurances des Lieux loués qui serait rendue nécessaire par l'activité exercée dans les lieux.

FS

Le Preneur n'en demeurera pas moins tenu de laisser libre accès des lieux aux assureurs du Bailleur, et en présence d'un représentant du Preneur, afin de leur permettre une bonne appréciation des risques à couvrir, sous réserve de respecter le règlement de sécurité en vigueur dans les locaux occupés par le Preneur.

Sinistres :

En cas de sinistre, affectant les Locaux loués, le Preneur devra déclarer à ses assureurs, et simultanément au Bailleur lui-même, tout sinistre quelle qu'en soit l'importance, même s'il n'en résulte aucun dégât apparent, et ce, dès qu'il en a connaissance et au plus tard dans les cinq (5) jours à compter de sa survenance.

Attestations :

Le Preneur remettra au Bailleur dans les trente (30) jours qui suivent la signature des présentes les attestations d'assurances justifiant des polices souscrites et indiquant notamment la date d'effet qui sera au plus tard celle de la prise d'effet du présent Bail.

Le Preneur devra justifier chaque année auprès du Bailleur de la validité des contrats et du paiement des primes.

Article 10 : SOUS-LOCATION

Le Preneur pourra sous-louer son droit au bail, sous les conditions suivantes :

Le Preneur ne pourra sous-louer totalement ou partiellement les Locaux loués sans le consentement exprès et par écrit du Bailleur.

Il est 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.

En cas de sous-location autorisée, le Preneur demeurera seul redevable à l'égard du Bailleur du paiement de l'intégralité des loyers et charges et seul responsable de l'exécution des charges et conditions du présent Bail, la sous-location n'ayant sa pleine validité que dans le cadre des droits détenus par le Preneur du chef des présentes.

En cas de sous-location autorisée, le Bailleur devra être appelé à concourir à l'acte de sous-location. Une convocation sera adressée au Bailleur, par lettre recommandée ou par exploit d'huissier, et devra être reçue par lui quinze jours au moins avant la date prévue pour la signature de l'acte. Cette convocation qui indiquera les jour, 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 répond pas à la convocation l'acte pourra être signé hors sa présence. Une copie de l'acte de sous-location devra être remise au Bailleur, sans frais pour lui, dans le mois de la signature de l'acte de sous-location.

Article 11 : CESSION

f.s

Le Preneur ne pourra céder tout ou partie de son droit au présent bail qu'avec l'agrément préalable du Bailleur.

Dans le cas où le Preneur céderait son droit au bail, il resterait garant et solidairement responsable du cessionnaire pour l'exécution de l'ensemble des clauses du présent contrat.

En cas de cession, le Preneur restera responsable solidairement avec le cessionnaire du paiement des loyers et des charges et accessoires et de l'exécution des clauses et conditions du présent bail et ce, pendant une période de trois années à compter de la date de cession.

Cette disposition s'appliquera à toutes les cessions successives. Il y aura solidarité et indivisibilité entre les Preneurs et cessionnaires successifs dans la limite des trois années suivant chaque cession. En conséquence, cette clause de solidarité devra être rappelée dans tout acte de cession.

Article 12 : VISITE DES LIEUX

Le Preneur devra laisser le Bailleur, son architecte, tous entrepreneurs et ouvriers, et toutes personnes autorisées par lui, pénétrer dans les lieux loués pour constater leur état, quand le Bailleur le jugera à propos.

Le Bailleur devra toutefois prévenir le Preneur de toute visite, au moins deux jours fermes avant.

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 mois précédant la date prévue pour le départ du Preneur ; il devra souffrir l'apposition d'écriteaux ou d'affiches aux emplacements convenant au Bailleur pendant la même période.

Toute visite des Locaux devra avoir lieu en présence d'un représentant du Preneur.

Article 13 : DESTRUCTION DE L'IMMEUBLE - EXPROPRIATION

Si les Locaux venaient à être détruits ou démolis, en totalité par vétusté, vices de construction, faits de guerre, guerre civile, émeutes ou cas fortuit ou pour toute autre cause, indépendante de la volonté du Bailleur, le présent bail serait résilié de plein droit sans indemnité.

Si toutefois, les Locaux loués n'étaient détruits ou rendus inutilisables que partiellement, le Preneur ne pourra obtenir qu'une réduction du loyer en fonction des surfaces détruites, ou demander la résiliation du bail conformément aux dispositions de l'article 1722 du Code civil.

Le présent bail sera également résilié purement et simplement sans indemnité à la charge du Bailleur en cas d'expropriation pour cause d'utilité publique.

FS

Article 14 : RESTITUTION DES LIEUX

Dans tous les cas où le Preneur doit restituer les lieux, cette restitution ne sera considérée comme effective qu'à compter du jour où le Preneur aura remis l'ensemble des clés des locaux loués au Bailleur lui-même ou à son mandataire.

Si le Preneur se maintenait indûment dans les lieux, il serait débiteur d'une indemnité d'occupation établie forfaitairement sur la base du loyer de la dernière année de location majoré de 50 %.

Enfin 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 le Président du Tribunal judiciaire territorialement compétent, à qui compétence de juridiction est expressément attribuée aux termes des présentes.

Un mois avant de déménager, le Preneur devra préalablement à tout enlèvement même partiel du mobilier, justifier, par présentation des acquits, du paiement des contributions à sa charge, tant pour les années écoulées que pour l'année en cours, et de tous les termes de loyer et de charges, et communiquer au Bailleur sa future adresse.

Il devra également rendre les Locaux en bon état d'entretien, propreté et de réparations locatives, et à défaut acquitter le montant des réparations qui pourraient être dues.

À cet effet, deux mois au plus tard avant le jour de l'expiration du bail ou celui de son départ effectif, s'il a lieu à une autre date, il sera procédé à un état des lieux, établi contradictoirement et amiablement par le Bailleur et le Preneur étant précisé que chacune des parties pourra, si elle le souhaite, être représentée par un tiers mandaté par elle. Les Parties pourront également convenir que l'état des lieux sera dressé par un tiers mandaté par le Bailleur. L'état des lieux sera dressé, en autant d'exemplaires que de Parties. Si l'état des lieux ne peut être établi dans les conditions ci-dessus indiquées, il sera recouru à un huissier de justice, sur l'initiative du Bailleur, à frais partagés par moitié entre le Bailleur et le Preneur. Cet état des lieux comportera le relevé des réparations à effectuer incombant au Preneur en application des stipulations du présent Bail.

Le Preneur devra faire exécuter à ses frais l'ensemble de ces réparations avant la date prévue pour son départ effectif sous le contrôle de l'architecte du Bailleur.

Dans le cas où le Preneur ferait réaliser lui-même les travaux de remise en état lui incombant, un second état des lieux sera dressé contradictoirement et amiablement par le Bailleur et le Preneur, en autant d'exemplaires que de Parties, ayant pour objet de vérifier si les réparations incombant au Preneur mentionnées au premier état des lieux ont été réalisées.

Dans l'hypothèse où le Preneur n'aurait pas réalisé les réparations, à la date du second état des lieux comme dans celle où il ne répondrait pas à la convocation du Bailleur ou se refuserait à signer l'état des locaux, le Bailleur ferait chiffrer le montant desdites réparations

F.S

et le Preneur devrait alors le lui régler dans un délai maximum de trente jours suivant réception de la facture émise par la Trésorerie des Collectivités du Châtelleraudais.

Dans cette même hypothèse, le Preneur serait redevable envers le Bailleur d'une indemnité égale au loyer et aux charges, calculée prorata temporis, pendant le temps d'immobilisation des Locaux nécessaire à la réalisation des réparations incombant au Preneur.

Article 15 : DROIT DE PRÉFÉRENCE EN CAS DE VENTE DES LOCAUX

De convention expresse, les Parties entendent déroger aux dispositions de l'article L145-46-1 du Code de commerce qui confère au bénéficiaire du Locataire un droit de préférence en cas de vente des Locaux par le propriétaire.

En conséquence, en cas de vente des locaux, le Bailleur sera dispensé des notifications prévues par cet article, le Locataire renonçant à tout droit de préférence en cas de vente des Locaux.

Cette dérogation ne fera pas obstacle à la faculté dont disposera le Locataire de formuler une offre d'achat des Locaux sur la base de l'évaluation de France Domaine, soit à l'occasion d'une vente projetée par le propriétaire, soit à tout moment. De la même manière, cette dérogation n'interdira pas au Bailleur de formuler s'il le souhaite, à tout moment, auprès du Locataire une offre de vente des Locaux.

Article 16 : RÉSILIATION

Le congé doit être notifié par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, ou remis en main propre contre récépissé ou émargement. Le délai court à compter du jour de la première présentation par le facteur de la lettre recommandée ou de la remise en main propre.

Dans le cas où le Preneur manquerait à une seule de ces obligations, notamment pour défaut de paiement d'un seul terme du loyer à son échéance ou pour usage des Locaux loués contrairement à la destination prévue au présent contrat, le Bailleur se réserve le droit de résilier de plein droit le bail un mois après une mise en demeure restée infructueuse, sans que le Preneur ne puisse prétendre à une indemnisation de ce fait.

L'exécution postérieure de ses obligations par le Preneur ne suspend nullement la possibilité réservée au Bailleur d'exercer cette faculté de résiliation.

Dans le cas où le Preneur refuserait de quitter les lieux, il sera procédé à son expulsion par application d'une ordonnance du juge des référés rendue exécutoire.

En ce cas, la somme remise à titre de dépôt de garantie ainsi qu'il a été dit, restera acquise au Bailleur à titre d'indemnité, sans préjudice de tous dommages et intérêts.

Le Preneur sera redevable de l'ensemble des frais d'actes engagés par le Bailleur pour le recouvrement des sommes qui lui sont dues.

F.S

Article 17 : TOLÉRANCES - INDIVISIBILITÉ

Toutes les tolérances relatives aux clauses et conditions du présent bail ne peuvent en aucun cas être considérées, quelles qu'en soient leur fréquence et leur durée, ni comme une modification ou suppression de ces clauses et conditions, ni comme génératrices d'un droit quelconque.

Le bail est déclaré indivisible au seul bénéfice du Bailleur.

Article 18 : CONTENTIEUX

En cas de litige, il est expressément stipulé que le Tribunal judiciaire de Poitiers sera compétent pour tous les différends que pourrait soulever l'application du présent bail.

Préalablement à toute procédure judiciaire, un règlement amiable pourra être recherché par les parties.

Le Preneur ou ses ayants droit devront rembourser au Bailleur les frais des actes extrajudiciaires et autres frais de justice, motivés par des infractions aux clauses et conditions des présentes.

Article 19 : PROTECTION DES DONNÉES PERSONNELLES

Les Parties déclarent que l'objet des présentes n'implique pas que l'une des Parties procède pour le compte de l'autre Partie à un traitement de données à caractère personnel.

Toutefois le Preneur informe le Bailleur qu'il procédera à compter de la date de signature du Bail, à des traitements automatisés ou non de données à caractère personnel du Bailleur, ou de toute personne physique concernée, protégées par la réglementation relative à la protection des données à caractère personnel (loi « Informatique et Libertés » du 6 janvier 1978 dans sa dernière version et le Règlement européen relatif à la protection des données personnelles n° 2016/679).

L'utilisation de ces données à caractère personnel est strictement nécessaire à l'exécution du Bail. Ces données sont collectées directement auprès du Bailleur. A défaut de communication de ces données à caractère personnel, le Preneur ne sera pas en mesure d'exécuter le contrat.

Ces données à caractère personnel sont utilisées à tout moment conformément à la législation en vigueur et dans le respect des finalités déterminées ci-dessous.

Les données à caractère personnel recueillies et traitées par le Preneur ont pour finalité de lui permettre de gérer et de suivre la relation contractuelle et d'exécuter le Bail.

Les données à caractère personnel traitées par le Preneur sont destinées à ses services internes, et le cas échéant, à ses prestataires et mandataires et aux tiers autorisés en vertu d'une disposition légale ou réglementaire.

Les données à caractère personnel seront conservées par le Preneur pendant la durée nécessaire à la réalisation des finalités décrites ci-dessus, dans la limite des délais de prescription en vigueur.

Les données à caractère personnel traitées par le Preneur ne feront pas l'objet d'un transfert hors de l'Union Européenne.

Pour toute question sur le traitement de ses données, le Preneur peut contacter le délégué à la protection des données (DPO) de Grand Châtellerault par mail : dpo@grand-chatellerault.fr ou par courrier postal adressé à Grand Châtellerault.

Toute personne après avoir contacté le DPO de la collectivité, peut adresser une réclamation auprès de la CNIL si elle considère que ses droits Informatiques et Libertés ne sont pas respectés ou que le traitement n'est pas conforme à la réglementation.

Article 20 : ÉLECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, le Preneur fait élection de domicile en son siège social, situé à Descartes 37160, 3 avenue de la Gare, et le Bailleur à son domicile.

Fait en deux exemplaires originaux et signé à CHÂTELLERAULT, le 06/11/2023

Pour la société Michel et Frédéric
SANTIER
Le Gérant,
Monsieur Frédéric SANTIER

SARL MICHEL ET FRÉDÉRIC SANTIER
3, Av de la Gare - 37160 DESCARTES
Tél: 02 47 59 90 40 - Fax: 02 47 92 96 84
m2s@micelsantierorange.fr
RC 537 530 400 - Capital de 200 000€

Liste des annexes :

- Annexe 1 : État des lieux d'entrée du 8 décembre 2014
- Annexe 2 : État des Risques et Pollutions
- Annexe 3 : Diagnostic Technique Amiante
- Annexe 4 : Extrait K Bis
- Annexe 5 : État récapitulatif et état prévisionnel des travaux réalisés et à réaliser par le Bailleur

Pour Grand Châtellerault,
par délégation,
le 6ème vice-président,
Monsieur Michel DROIN

