

Bail du secteur libre

Entre les soussignés :

La SA UN TOIT POUR TOUS, au capital de 6.701.520 €, domiciliée au 8 Bis avenue Georges POMPIDOU, CS 77199, 30914 NIMES CEDEX 02, inscrite au registre du Commerce et de Sociétés de Nîmes sous le numéro SIREN 680.201.65, SIRET 680.201.365.00029, représentée par Jean-Luc GARCIA, en sa qualité de Directeur Général,

Ci-après dénommé « le bailleur »,

d'une part,

Et

La Commune de POULX, domiciliée à l'Hôtel de Ville, 30320 POULX, et représentée par son Maire Monsieur Patrice QUITTARD,

Ci-après dénommé « le preneur »,

d'autre part.

Il a été convenu et arrêté ce qui suit :

Article 1 - Désignation des locaux

Le bailleur met à disposition du preneur qui accepte les lieux ci-après désignés :

- un local d'activité d'une surface d'environ 82.44 m², équipé d'une terrasse d'environ 46.32 m², et d'un espace vert extérieur conformément au plan de masse ci-annexé.

Ainsi que le tout existe, sans exceptions ni réserves, le preneur déclarant connaître parfaitement les lieux pour les avoir visités en vue de la présente location et les prendre dans l'état dans lequel ils se trouvent.

Article 2 –Charges et conditions

Il est expressément convenu entre les parties que la présente location n'est pas soumise aux articles L. 145-1 et suivants du Code de commerce portant statut des baux commerciaux ni aux dispositions de l'article 57 A de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 relative au bail professionnel.

La présente location qui n'est soumise à aucun régime particulier et ne relève que des dispositions du code civil sur le louage, est consentie et acceptée aux charges, clauses et conditions suivantes, que le preneur s'oblige à exécuter et accomplir.

2.1 Destination

Les lieux loués sont destinés aux activités en lien avec la Maison En Partage « LES GENETS D'OR », organisées par la Commune de POULX, son CCAS ou toutes associations socio-culturelles agréés par la Commune en lien avec les résidents de la SA UN TOIT POUR TOUS et plus largement à un public communal des personnes adultes handicapées et/ou âgées en situation de manque ou de perte d'autonomie.

2.2 Occupation - Jouissance

Le preneur occupera les lieux personnellement. Il ne pourra y installer des tiers en sa présence ou en son absence.

Il ne pourra ni prêter, ni sous-louer, en tout ou en partie, les lieux loués, sous aucun prétexte, même provisoirement ou à titre gracieux.

Il ne pourra céder, en totalité ou en partie, son droit à la présente location.

Il devra jouir des lieux loués raisonnablement, sans rien faire qui puisse nuire à la tranquillité des autres locataires et à la bonne tenue de la maison, et tenir les lieux loués constamment garnis de meubles et objets mobiliers en quantité et en valeur suffisantes pour répondre des charges et de l'exécution de toutes les conditions du présent contrat.

2.3 Entretien - Travaux – Réparations

Le preneur ne pourra exiger du bailleur aucun travaux de remise en état ou de réparation. Il fera son affaire personnelle et exclusive de tous travaux, installation, mises aux normes, quelle que soit la nature, qui seraient imposés par les autorités administratives, la loi ou les règlements, en raison de ses activités présentes. Il s'engage donc à supporter seule toutes conséquences pécuniaires ou autres, et ne pourra prétendre à aucun remboursement, indemnité ou avance de la part du bailleur.

Le preneur supportera toutes les réparations et l'entretien qui deviendraient nécessaire par suite, soit de défaut d'exécution de l'entretien courant du local, de sa terrasse et des espaces verts, soit des dégradations résultant de son fait, de son personnel, de ses préposés ou de son public.

Pendant toute la durée du bail, le preneur devra entretenir les lieux occupés (local, terrasse et espaces verts) en bon état de réparations locatives ou de menu entretien.

Le preneur ne pourra faire aucun percement de mur, ni changement de distribution, ni travaux ou aménagement dans les lieux loués sans l'autorisation expresse et par écrit du bailleur.

Le preneur devra entretenir en bon état les canalisations intérieures, les robinets d'eau, les canalisations et appareillages électriques ou de gaz.

Le preneur devra faire entretenir régulièrement, et au moins une fois par an, tous les appareillages et installations diverses pouvant exister dans les lieux loués.

Le preneur s'engage à exécuter en lieu et place du bailleur, toutes les réparations qui pourraient être nécessaires dans les lieux occupés à l'exception toutefois des grosses réparations telles que définies à l'article 606 du Code Civil, qui seules restent à charge du bailleur sauf si elles résultent d'un dommage dont le preneur doit garantir la responsabilité.

Le preneur devra laisser, à la fin du bail, dans l'état où ils se trouvent, sans pouvoir réclamer aucune indemnité, les décors, embellissements et autres travaux qu'il aura fait faire, dans le respect de la clause précédente, à moins que le bailleur ne préfère demander le rétablissement des lieux en leur état primitif, aux frais du preneur.

Le preneur devra laisser le bailleur visiter les lieux ou les faire visiter chaque fois que cela sera nécessaire pour l'entretien, les réparations et la sécurité de l'immeuble ; il s'engage à prévenir immédiatement le bailleur de toutes dégradations qu'il constaterait dans les lieux loués, entraînant des réparations à la charge du bailleur. Au cas où il manquerait à cet engagement, il ne pourrait réclamer aucune indemnité à la charge du bailleur en raison de ces dégradations et serait responsable envers lui de l'aggravation du dommage, survenue après la date à laquelle il l'a constatée.

Article 3 - Responsabilité et recours

Le preneur devra faire assurer convenablement contre l'incendie, les explosions, les dégâts des eaux, son mobilier ainsi que le recours des tiers et les risques locatifs, par une compagnie notoirement solvable et justifier de cette assurance et du paiement des primes, à toute demande du bailleur.

Le preneur devra déclarer immédiatement à la compagnie d'assurances et en informer en même temps le bailleur, tout sinistre ou dégradation se produisant dans les lieux loués, sous peine d'être rendu personnellement responsable du défaut de déclaration en temps utile.

Le preneur ne pourra exercer aucun recours contre le bailleur en cas de vol, cambriolage ou acte délictueux dont il pourrait être victime dans les lieux loués et devra faire son affaire personnelle de toute assurance à ce sujet.

Article 4 - Réglementation générale

Le preneur devra acquitter exactement toutes les contributions personnelles et mobilières et satisfaire à toutes les charges de ville et de police dont les locataires sont ordinairement tenus, de manière que le bailleur ne soit point inquiété ni recherché à ce sujet.

Le preneur devra se conformer aux usages en vigueur, aux règlements de police, au règlement de copropriété de l'immeuble ainsi qu'à tout règlement intérieur.

Le preneur devra veiller à ce que la tranquillité de l'immeuble ne soit troublée, en aucune manière, par son fait ou à son service.

La Commune de POULX devra donner accès, dans les lieux loués : au bailleur, au syndic ou à leurs représentants, à leurs architectes ou entrepreneurs, aussi souvent qu'il sera nécessaire.

Article 5 - Durée

La présente location est consentie et acceptée pour une durée d'un an à compter du2020 et se poursuivra par tacite reconduction d'année en année, faute de congé donné par l'une des parties, par lettre recommandée avec accusé de réception, trois mois au moins avant l'expiration de chaque période annuelle.

Article 6 - Loyer

La présente location qui n'est soumise à aucun régime particulier et ne relève que des dispositions du code civil sur le louage, est consentie et acceptée moyennant un loyer mensuel de cent quatre-vingt euros (180 €).

Tous les paiements s'effectueront à terme échu au plus tard le 5 du mois suivant.

Le loyer varie chaque année à date anniversaire, automatiquement, sans qu'il soit besoin de notification préalable, proportionnellement à la variation de l'indice du coût de la construction (ICC), publié par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques (INSEE).

Chaque Année, il est effectué un rapport entre le dernier indice connu au moment de la signature du présent bail et l'indice du même trimestre de l'année suivante.

Si cet indice n'est pas connu à la date anniversaire du bail, il est procédé à une révision provisoire sur la base du dernier indice connu.

Au cas où, pour quelques raisons que ce soit, l'indice ci-dessus choisi pour la révision annuelle du loyer cesserait d'être publié, cette révision serait faite en prenant pour base, soit l'indice de remplacement soit un nouvel indice conventionnellement choisi.

A défaut de se mettre d'accord sur le choix d'un nouvel indice à adopter, les parties s'en remettent d'ores et déjà, à la décision d'un expert désigné par le Tribunal Judiciaire du lieu de situation de l'immeuble, à la requête de la partie la plus diligente.

Article 7 – Charges

7.1 Partie sur qui pèsent les charges

En plus du loyer principal, les parties conviennent que le preneur devra acquitter les charges et prestations mises à sa charge par la loi, l'usage des lieux, le règlement de copropriété et la présente convention, notamment :

- Impôts et taxes :
- Taxe d'enlèvement des ordures ménagères ;
- Taxe de balayage ;
- Tout impôt, taxe et redevance existant ou à créer qui sont à la charge du locataire ;

Prestations et fournitures :

- dépenses relatives à l'éclairage des parties communes ;
- dépenses relatives à l'entretien et menues réparations des parties communes ;
- dépenses relatives à la maintenance des containers et nettoyage des abords de la résidence,
- dépenses relatives à l'entretien des espaces verts ;

7.2 Mode de règlement des charges

Le paiement des charges, taxes, prestations et fournitures s'effectuera par acompte mensuel égal au douzième du montant des charges de l'année précédente et sera régularisé annuellement au moment de l'établissement des comptes.

Cette provision sur charges sera mensuellement de 51.63 euros.

Le preneur paiera directement aux compagnies concessionnaires, sa consommation d'eau, d'électricité (abonnement et consommation) ainsi que les frais de téléphonie et d'entretien du local, de la terrasse et des espaces verts.

Article 8 - Clause résolutoire

A défaut de paiement d'un seul mois de loyer à son échéance, ou des charges, ou en cas d'inexécution de l'une des clauses du bail, et un mois après une sommation de payer ou d'exécuter demeurée sans effet, le bail sera résilié de plein droit, si bon semble au bailleur, et sans formalité judiciaire.

Si le locataire refuse de quitter les lieux, il suffira, pour l'y contraindre, d'une ordonnance de référé rendue par le Tribunal Judiciaire de Nîmes.

En outre, il est expressément convenu que tout mois de loyer non payé à son échéance, comme toutes charges ou frais non réglés dans les mêmes conditions seront, en vertu de l'article 1226 du code civil, majorés de 10 % à titre de clause pénale et ce, huit jours après l'envoi, par le bailleur, d'une lettre recommandée avec AR, réclamant le paiement et indiquant son intention de faire jouer la clause pénale, et ce, sans qu'il soit dérogé à la clause résolutoire précédemment énoncée et sans préjudice des dommages et intérêts que le bailleur pourrait être amené à réclamer en raison de la carence du locataire.

Article 9 - État des risques et pollution

Les Locaux entrent dans le champ d'application des articles L 125-5, L 125-7, R 125-23 à R 125-27 du Code de l'environnement relatifs aux aléas naturels, miniers ou technologiques, sismiques et le terrain sur lequel l'Immeuble est édifié est susceptible d'être situé en secteur d'information sur les sols (SIS) et/ou en zonage règlementaire à potentiel radon.

Un Etat des Risques et Pollutions (ERP) est annexé aux présentes.

Le Bailleur déclare qu'à sa connaissance, l'immeuble dont dépendent les locaux n'a subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles, minières ou technologiques ou sismiques.

Article 10 – Diagnostic de performance énergétique

Conformément à l'article L 134-3-1 du Code de la construction et de l'habitation, le Bailleur remet à l'occupant, qui le reconnaît, le Diagnostic de Performance Energétique visé à l'article L 134-3-1 du même code.

Ce document est annexé aux présentes.

Le Preneur s'engage à communiquer au Bailleur, chaque année et pendant toute la durée du bail, une copie des factures qui lui seront adressées par son fournisseur d'énergie, afin de permettre au Bailleur d'actualiser ce dossier.

Article 11 - Élection de domicile

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile :

- le bailleur : en son domicile ;
- le preneur : dans les lieux loués.

Fait à Nîmes le

2020, en 2 exemplaires.

Pour la Commune de POULX
Son Maire,

Pour la SA UN TOIT POUR TOUS
Son Directeur Général,

Monsieur Patrice QUITTARD

Monsieur Jean-Luc GARCIA

LISTES DES ANNEXES AU PRESENT BAIL :

- État des Risques et Pollutions (ERP) de moins de 6 mois ;
- Etat des lieux ;
- Plan du local ;
- Plan de masse ;
- DPE.