
BAIL PROFESSIONNEL

Entre,

La Communauté de Communes Le Grand Charolais, représentée par son Président, Monsieur Gérald GORDAT, dûment habilité à signer les présentes par décision n°2024 - _____ du _____, ci-après désignée CCLGC, ci-après désigné « le preneur »,

La SCI Expert Bureau PARAY, dont le siège social est situé 43, rue Louis DESRICARD, Paray-le-Monial (71600), SIREN n°529509234 représentée par son gérant, Monsieur Jérôme LAMY, dûment habilité à signer les présentes, ci-après désigné « le bailleur »,

PREAMBULE

La Communauté de Communes a son siège social au 32, rue Louis DESRICARD à Paray-le-Monial avec des bureaux et une partie de son personnel. Une autre partie de son personnel est actuellement dans des bâtiments modulaires sur le site de la ZAC Les Charmes à Paray-le-Monial. Or, les bâtiments modulaires ne s'avèrent plus adaptés et sont limités en termes d'espaces. Il est donc nécessaire de trouver d'autres locaux pour ce personnel compte tenu de l'absence d'espaces disponibles au siège de l'établissement.

Le Grand Charolais s'est donc rapproché du cabinet Exco de Paray-le-Monial situé au 43, rue Louis DESRICARD pour formaliser un bail destiné à accueillir le personnel communautaire dans une partie de ses locaux inoccupés.

Il est convenu ce qui suit :

Le bailleur loue, à titre professionnel, dans les conditions prévues par l'article 57-A de la loi n°86-1290 du 23 décembre 1986 et par le présent contrat, au preneur, qui l'accepte, les biens désignés ci-après.

La location est soumise aux dispositions impératives de l'article 57-A précité de la loi n°86-1290 du 23 décembre 1986, aux clauses et dispositions du présent contrat ainsi qu'aux dispositions non contraires des articles 1714 et 1762 du Code Civil.

Rappel du devoir d'information

Les parties au présent contrat reconnaissent avoir été informées des obligations qui leur incombent aux termes de l'article 1112-1 du Code civil. Il résulte de ce texte que celle des parties qui connaît une information dont l'importance est déterminante pour le consentement de l'autre doit l'en informer dès lors que, légitimement, cette dernière ignore cette information ou fait confiance à son cocontractant. Ont une importance déterminante les informations qui ont un lien direct et nécessaire avec le contenu du présent contrat ou la qualité des parties.

Outre la responsabilité de celui qui en était tenu, le manquement à ce devoir d'information peut entraîner l'annulation du contrat dans les conditions prévues aux articles 1130 et suivants du Code civil.

En exécution de l'article 1112-1 du Code civil précité, et conformément à l'obligation de bonne foi énoncée par l'article 1104 du Code civil, chacune des parties déclare avoir communiqué à son cocontractant tous les éléments en sa possession susceptibles d'influer sur sa décision de conclure le présent contrat, concernant notamment l'immeuble loué et son environnement d'une part, et d'autre part sa situation personnelle.

I - DESIGNATION DE L'IMMEUBLE LOUE

Le preneur consent à bail les locaux situés au 43, rue Louis Desrichard à Paray-le-Monial (71 600) d'une superficie totale de 138,30 m² répartis comme suit :

- Quatre espaces de bureaux
- Un couloir
- Un rangement
- Un dégagement

Le preneur déclare parfaitement connaître les lieux loués pour les avoir vus et visités en vue du présent bail et affirme avoir pris connaissance des caractéristiques principales de l'immeuble.

Le présent bail comprend également la location de 15 places de parking : 7 devant le bâtiment loué et 8 places en vis-à-vis.

Le plan de l'immeuble est joint en annexe.

II - RENSEIGNEMENTS CONCERNANT L'IMMEUBLE LOUE ET SES EQUIPEMENTS

A – Renseignements hypothécaires

D'une attestation dressée par Maître Bruno BEL, notaire à Charolles, en date du 25 mars 2011, il résulte que la SCI Expert Bureau Paray est bien propriétaire de l'immeuble loué, pour l'avoir acquis de la société Electricité Réseau Distribution France aux termes d'une acte authentique du 25 mars 2011.

B – Servitudes

Le bailleur déclare que l'immeuble vendu n'est grevé d'aucune autre servitude que celles pouvant résulter de la situation naturelle des lieux, de la loi ou de la réglementation d'urbanisme.

C – Renseignements d'urbanisme

Est également annexé au présent acte, après que le preneur en a pris connaissance :

- un certificat d'alignement ;
- un certificat de non-péril.

D. - Diagnostics immobiliers

1° Etat des risques et pollutions

Le bailleur déclare que l'immeuble loué n'entre pas dans le champ d'application de l'article L. 125-5 du Code de l'environnement.

En effet, il n'est pas situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques technologiques prescrit ou approuvé, ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, dans une zone de sismicité ou dans une zone à potentiel radon.

En outre, le bailleur déclare, conformément aux dispositions de l'article L. 125-1, IV du Code de l'environnement que l'immeuble loué n'a à sa connaissance subi aucun 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, pendant la période où il en a été propriétaire, ou dont il a été lui-même informé en application du texte précité.

2° Informations concernant la pollution des sols

Le bailleur déclare que l'immeuble loué n'entre pas dans le champ d'application de l'article L. 125-7 du Code de l'environnement, les informations rendues publiques en vertu de l'article L. 125-6 du même code ne faisant pas état d'un risque de pollution des sols affectant le terrain sur lequel est édifié l'immeuble loué.

Le preneur reconnaît en conséquence être parfaitement informé des divers risques et pollutions affectant l'immeuble loué et renonce en conséquence à exercer de ce chef un quelconque recours à l'encontre du bailleur.

3° Performance énergétique de l'immeuble

L'immeuble objet du présent bail entre dans le champ d'application du diagnostic de performance énergétique visé à l'article L. 126-26 du Code de la construction et de l'habitation.

En conséquence, et en application de l'article L. 126-29 du même code, un diagnostic conforme aux dispositions de l'article R. 134-2 du Code de la construction et de l'habitation est ci-annexé. Ce diagnostic, datant de moins de dix ans, a été établi à la demande du bailleur par M. Régis GASTEUIL, expert répondant aux diverses exigences posées par les articles L. 271-6 et R. 271-1 et 271-2 du Code de la construction et de l'habitation, et titulaire de la certification avec mention " diagnostic de performance énergétique tout type de bâtiment ", ainsi qu'il résulte de l'attestation remise par cet expert au bailleur, conformément à l'article R. 271-3 de ce même code. Une copie de cette attestation est ci-annexée.

Le bailleur déclare que depuis l'établissement de ce diagnostic [ou : de ce document] aucune modification du bâtiment ou des équipements collectifs concernés de nature à en affecter la validité n'est, à sa connaissance, intervenue.

Il est rappelé au preneur qu'aux termes de l'article L. 126-29, alinéa 2 du Code de la construction et de l'habitation, il ne peut se prévaloir à l'encontre du bailleur des informations contenues dans le diagnostic de performance énergétique.

4° Situation de l'immeuble au regard de la réglementation sur l'amiante

La fiche récapitulative du dossier technique amiante prévu par l'article R. 1334-29-5 du Code de la santé publique sera communiquée au preneur et annexée au bail

E. - Autres renseignements concernant l'immeuble

1° Situation de l'immeuble au regard de la réglementation concernant la sécurité incendie

Les locaux loués sont en règle eu égard à la réglementation incendie. Le contrôle des extincteurs. La facture du contrôle annuel du 18 octobre 2024 est annexée aux présentes.

III - ETAT DES LIEUX

A – Etablissement d'un état des lieux

Un état des lieux est établi, contradictoirement par les parties, et annexé aux présentes.

IV- DUREE DU BAIL

Le présent bail est consenti pour une durée de 6 ans.

1° Congés par le preneur

Le preneur, et lui seul, aura la faculté de résilier à tout moment le présent contrat de location, sous réserve de notifier sa décision au bailleur selon les règles prévues ci-après pour donner congé.

Ce congé devra être délivré par le preneur au moins six mois à l'avance par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte d'huissier de justice. Si le congé est notifié par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, la date de réception à prendre en compte pour le calcul du délai de six mois sera celle apposée par l'administration des Postes lors de la remise de l'envoi au preneur.

Le délai de six mois se calculera selon les prescriptions des articles 641 et 642 du Code de procédure civile. Pour le calcul de ce délai, il y aura lieu d'appliquer les dispositions de l'article 641, alinéa 2 du Code de procédure civile, l'application des dispositions de l'article 642, alinéa 2 du même code étant par ailleurs exclue.

Ces exigences sont de rigueur : si un congé ne respecte pas ces conditions de forme et de délai, il ne pourra produire aucun effet, de convention expresse entre les parties.

Le preneur pourra également donner congé pour l'expiration du bail, dans les conditions stipulées ci-dessous à l'article XIV.

En cas de congé notifié par le preneur, celui-ci sera redevable du loyer et des charges concernant l'intégralité du délai de préavis, sauf si la chose louée se trouve occupée avant la fin de ce délai par un autre preneur en accord avec le bailleur.

À l'expiration du délai de préavis, le preneur sera déchu de tout titre d'occupation de la chose louée et il devra restituer les lieux selon les prescriptions de l'article XV ci-après.

2° Congé par le bailleur

Le bailleur ne pourra, pour sa part, donner congé au preneur en cours de bail, mais seulement pour la date d'expiration du bail sous réserve du respect d'un préavis de 10 mois notifié par lettre recommandée avec accusé de réception.

V - CONDITIONS FINANCIERES DU BAIL

A. - Loyer

1° Montant

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer mensuel de 1700 € net de toutes taxes décomposé comme suit :

- 1600 € pour les locaux à usage de bureaux
- 100 € pour les 15 places de parking

Ce loyer sera payé et fera l'objet de révisions dans les conditions indiquées ci-dessous.

2° Paiement du loyer

Le loyer convenu, soit 1700 €, sera payable mensuellement à terme à échoir au bailleur ou au mandataire qu'il désignera, en leur domicile ou à tout autre endroit et par tout moyen légal indiqué par eux. Le premier paiement aura lieu le 1^{er} janvier 2025.

Le bailleur sera tenu de délivrer gratuitement quittance.

En cas de non-paiement à échéance du loyer dû par le preneur ou de toute autre somme due en vertu du présent bail et qui n'aurait pas été réglée dans les délais requis, le bailleur percevra de plein droit et quinze jours après une mise en demeure préalable demeurée infructueuse, un intérêt de retard sur la base de 50 € par jour de retard.

3° Révision du loyer

Indexation du loyer sur l'indice du coût de la construction publié par l'INSEE

Le loyer sera indexé sur l'indice national du coût de la construction des immeubles à usage d'habitation publié par l'INSEE, base 100 au quatrième trimestre 1953.

Le loyer stipulé sera exigible sans variation pour la première année, date d'effet du présent bail, au 1^{er} janvier 2025.

À compter du 1^{er} janvier 2026 et pour chacune des années suivantes à cette même date, le loyer variera automatiquement sans que le bailleur ou le preneur ait à formuler de demande particulière à cette fin.

Cette variation annuelle et automatique sera proportionnelle à la variation de l'indice du coût de la construction publié par l'INSEE, et s'opérera en fonction des paramètres suivants :

- le cours de l'indice au 2^{ème} trimestre de l'année 2024 de laquelle s'applique la clause d'indexation ;
- et le cours de ce même indice au même trimestre de l'année précédente.

Le nouveau loyer de chaque année sera donc calculé de la façon suivante :

(loyer en vigueur × indice du 2^{ème} trimestre de l'année) / indice du 2^{ème} trimestre de l'année précédente)

En cas de renouvellement ou de reconduction du bail, la clause d'indexation restera en vigueur et s'appliquera automatiquement au loyer du bail renouvelé un an après sa prise d'effet. Si cette date d'effet est par exemple le premier novembre, l'indexation jouera de la façon suivante :

Loyer du bail reconduit ou renouvelé × Indice du quatrième trimestre de l'année précédente

Et ainsi de suite pour chacune des années suivantes.

Retard dans la publication de l'indice

Si au 1^{er} janvier, date à laquelle la clause d'indexation doit entrer en jeu, un des indices de référence n'est pas publié, le loyer sera payé provisoirement à l'ancien taux. Un réajustement interviendra lors de la publication de l'indice et un rappel de loyer sera alors dû rétroactivement par le preneur.

Disparition de l'indice

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 officiels ou officieux publiés par l'INSEE.

Si aucun indice de substitution n'est publié, auquel l'indice supprimé pourrait se raccorder, 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 statuant en référé. Il 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 stipulé à l'origine.

Si, pour une raison quelconque l'une ou l'autre des parties négligeait de se prévaloir du bénéfice de la présente clause, le fait de payer ou d'encaisser le loyer à l'ancien taux 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 stipulation essentielle et déterminante de sa volonté de contracter, sans laquelle le présent bail n'aurait pas été conclu.

4° Fiscalité

Le bailleur s'acquittera de la fiscalité inhérente aux locaux ou au présent bail.

B. – Charges locatives

Le présent bail donne lieu à la refacturation des consommations d'eau et d'électricité par trimestre par le bailleur au preneur.

VI - ENTRETIEN DES LIEUX LOUES

Le preneur entretiendra les lieux loués en bon état, en effectuant, au fur et à mesure qu'elles deviendront nécessaires, toutes les réparations auxquelles il est tenu aux termes du présent bail, de manière à restituer les lieux loués en bon état en fin de bail.

Il devra plus généralement maintenir en bon état d'entretien, de fonctionnement, de sécurité et propreté l'ensemble des locaux loués, les vitres, les installations de plomberie, serrurerie, menuiserie, l'appareillage électrique et sanitaire, ainsi que les accessoires et éléments d'équipement, procéder à la remise en peinture des locaux loués aussi souvent qu'il sera nécessaire ; remplacer, s'il y avait lieu, ce qui ne 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 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 des fermetures des locaux loués. Le tout devra être maintenu constamment en parfait état de propreté.

Il est précisé que les contrôles incendie notamment sont donc à la charge du bailleur. Celui-ci doit fournir chaque année au preneur les justificatifs afférents.

Obligation de prévenir le bailleur

Le preneur devra prévenir immédiatement le bailleur 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 sera responsable des préjudices de tous ordres engendrés par son silence ou par son retard.

VII - TRAVAUX EN COURS DE BAIL

A. - Travaux effectués par le preneur

Travaux nécessitant une autorisation préalable

Le preneur ne pourra, en toute hypothèse, et même s'il s'agit de travaux imposés par la réglementation, effectuer aucuns travaux concernant les éléments porteurs de fondation et d'ossature participant à la stabilité et à la solidité de l'édifice (gros œuvre) ou au clos, au couvert et à l'étanchéité, sans une autorisation écrite et préalable du bailleur et de son architecte. Les frais d'intervention de l'architecte du bailleur seront à la charge du preneur.

Le preneur ne pourra faire dans les locaux loués aucun changement de distribution sans le consentement préalable et par écrit du bailleur.

Sort des travaux et embellissements

Tous travaux, embellissements et améliorations quelconques qui seraient faits par le preneur, même avec l'autorisation du bailleur, resteront en fin de bail la propriété de ce dernier, sans indemnité, à moins que le bailleur ne préfère demander leur enlèvement et la remise des lieux en leur état antérieur, et ce aux frais du preneur.

Pour l'application de la présente clause, il faut entendre par " fin de bail ", la fin des relations contractuelles entre les parties, pour quelque cause que ce soit.

B. - Travaux effectués par le bailleur ou par le syndicat des copropriétaires

Le preneur souffrira sans indemnité toutes les constructions, surélévations et travaux quelconques qui seront exécutés dans les locaux loués ou dans l'immeuble et il ne pourra demander aucune diminution de loyer quelle qu'en soit l'importance. Il devra également souffrir tous travaux, intéressant les parties communes ainsi que toutes réparations et travaux relatifs à l'aménagement d'autres parties privatives de l'immeuble ; le tout sous réserve des dispositions de l'article 1724 du Code civil.

En application de ce texte, si les travaux durent plus de vingt et un jours, le loyer sera diminué en fonction de la durée des travaux et du degré de la privation de jouissance éprouvée par le preneur.

Toutefois cette clause ne s'appliquerait pas si les travaux entraînaient un arrêt de l'activité du preneur ou une gêne excessive dans l'exercice de cette activité ou encore une baisse notable de son chiffre d'affaires. Il pourrait alors prétendre à une diminution du loyer, en

fonction de la durée des travaux et du degré de la privation de jouissance éprouvée par lui, sans préjudice de l'éventuelle action en dommages-intérêts à l'encontre de tiers dont la responsabilité serait engagée.

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 infiltration et pour l'exécution du ravalement, ainsi qu'en général tous agencements, enseignes, etc. dont l'enlèvement sera utile pour l'exécution des travaux affectant les lieux loués.

VIII : REPARATIONS

Article 1^{er} . Charge des réparations

Le preneur ne sera tenu d'effectuer que les seules réparations locatives sauf si elles sont occasionnées par la vétusté ou la force majeure et les réparations d'entretien.

Toutes les autres réparations seront à la charge du bailleur.

Le bailleur supportera la charge : des grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code civil (réparations aux gros murs ou aux voûtes, rétablissement des poutres et des couvertures entières ; des digues et des murs de soutènement et de clôture en entier). Seront comprises dans ces « grosses réparations » celles afférentes aux éléments qui sont indissociables des parties d'immeuble ainsi énumérées. Il supportera également la charge des honoraires liés à la réalisation des travaux correspondants.

Conformément à la définition donnée par la jurisprudence (Cass. 3e civ. , 13 juill. 2005, n° 04-13.764 : JurisData n° 2005-029471), il y a lieu d'entendre notamment par « grosses réparations » les travaux à entreprendre lorsque l'immeuble est affecté dans sa structure et sa solidité générale.

Article 2 . Exécution des réparations

Le preneur et le bailleur, s'obligent à effectuer les réparations leur incombant respectivement au fur et à mesure qu'elles deviendront nécessaires.

À défaut d'exécution par l'une ou l'autre des parties des obligations de réparations lui incombant, soit en vertu de la loi, soit en vertu du présent bail, l'autre partie pourra se faire autoriser judiciairement à les exécuter aux frais de la partie défaillante, dans les conditions fixées par le juge, à moins qu'il ne préfère former une demande de résiliation du bail, sans préjudice de dommages-intérêts.

IX. - OBLIGATIONS DU PRENEUR CONCERNANT LA JOUISSANCE DES LIEUX LOUÉS

A. - Modalités de jouissance des locaux par le preneur

Article 1er

Le preneur veillera à ce que la tranquillité et le bon ordre de l'immeuble ne soient troublés ni par son fait, ni par celui de ses préposés, de ses fournisseurs ou de ses clients. Il devra notamment prendre toutes précautions pour éviter tous troubles de jouissance, notamment par le bruit et éventuellement les odeurs.

Il lui appartiendra de se conformer strictement aux prescriptions de tous règlements, arrêtés de police, règlements sanitaires et veiller au respect des règles d'hygiène, de salubrité, etc.

En ce qui concerne plus particulièrement l'exercice de son activité, le preneur devra l'assurer en conformité rigoureuse avec les prescriptions légales et administratives pouvant s'y rapporter.

Article 2

Le preneur fera son affaire personnelle, de façon que le bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet, de toutes réclamations ou contestations qui pourraient survenir du fait de son activité dans les lieux loués. Il aura à sa charge toutes les transformations et réparations quelconques nécessitées par l'exercice de son activité, tout en restant garant vis-à-vis du bailleur de toute action en dommages-intérêts de la part des autres preneurs ou voisins que pourrait provoquer l'exercice de cette activité.

Article 3

Il devra en outre faire son affaire personnelle, sans pouvoir n'exercer de ce fait aucun recours contre le bailleur, de toute réclamation ou injonction qui pourrait émaner des autorités compétentes concernant les modalités de l'occupation par lui desdits locaux, de toutes les autorisations administratives éventuelles, afférentes à son aménagement et/ou son utilisation des locaux loués ou à l'exercice de son activité dans ces locaux. Le bailleur ne pourra en conséquence encourir aucune responsabilité en cas de refus ou de retard dans l'obtention de ces autorisations.

B. - Visite des lieux

1° En cours de bail

Le preneur devra laisser le bailleur, son représentant, leur architecte et tous entrepreneurs et ouvriers, pénétrer dans les lieux loués et les visiter, pour constater leur état, toutes les fois que cela paraîtra utile, sans que les visites puissent être abusives, à charge, en dehors des cas urgents, de prévenir au moins vingt-quatre heures à l'avance. Il devra également laisser pénétrer dans les lieux les ouvriers ayant à effectuer les travaux.

2° En cas de vente de l'immeuble ou de relocation en fin de bail

En cas de mise en vente de l'immeuble, le preneur devra laisser visiter les locaux loués par le bailleur ou ses représentants, à raison de 7 heures par jour, les jours ouvrables. Les horaires seront fixés d'un commun accord entre bailleur et preneur, pendant les plages horaires les moins dommageables pour l'activité du preneur. À défaut d'accord, l'une ou l'autre des parties pourra saisir le juge des référés du tribunal judiciaire territorialement compétent pour faire fixer ces plages horaires.

Le preneur sera soumis aux mêmes obligations s'il quitte les lieux pour une cause quelconque [congé, résiliation du bail, etc.], pendant une période de six mois précédant la date effective de son départ.

Si l'immeuble loué est mis en vente, le preneur devra laisser apposer sur la façade un calicot, un écriteau ou une enseigne indiquant que les locaux sont à vendre, ainsi que les nom, adresse et numéro de téléphone de la personne chargée de la vente.

Il en sera de même en cas de relocation, mais seulement dans les six mois précédant l'expiration du bail : un écriteau, une enseigne ou un calicot pourra être apposé sur la façade de l'immeuble indiquant que les locaux sont à louer, ainsi que les nom, adresse et numéro de téléphone de la personne chargée de la location.

X. - OBLIGATIONS DU BAILLEUR

A. -Responsabilités et recours

Article 1er

Le preneur renonce à tous recours en responsabilité ou réclamation contre le bailleur, tous mandataires du bailleur et leurs assureurs, et s'engage à obtenir les mêmes renonciations de tous assureurs pour les cas suivants :

- a) 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. Le preneur renonce expressément au bénéfice du troisième alinéa de l'article 1719 du Code civil, le bailleur n'assumant aucune obligation de surveillance ;
- b) en cas d'irrégularités, de mauvais fonctionnement ou d'interruption des ascenseurs, du service de l'eau, de l'électricité, du téléphone, de la climatisation, des groupes électrogènes de tous systèmes informatiques s'il en existe et plus généralement des services collectifs et éléments d'équipement communs de l'immeuble ou propres aux locaux loués ;
- c) en cas de modification ou de suppression des prestations communes, notamment du gardiennage ;
- d) en cas de dégâts causés aux locaux loués et/ou à tous éléments mobiliers s'y trouvant, par suite de fuites, d'infiltrations, d'humidité ou autres circonstances. Le preneur sera seul responsable des dégâts causés par le gel, dont il devra assumer la réparation. Il lui appartiendra en conséquence de prendre toutes précautions pour les éviter ;
- e) en cas d'agissements générateurs de dommages des autres occupants de l'immeuble, de leur personnel, fournisseurs et clients, de tous tiers en général, le preneur renonçant notamment à tous recours contre le bailleur sur le fondement du troisième alinéa de l'article 1719 du Code civil ;
- f) en cas d'accidents survenant dans les locaux loués ou du fait des locaux loués pendant le cours du bail, quelle qu'en soit la cause. Il prendra donc 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.

Article 2

En outre, il est expressément convenu :

- que le preneur fera son affaire personnelle, sans recours contre le bailleur, de tous dégâts causés aux locaux par troubles, émeutes, grèves, guerre civile ainsi que des troubles de jouissance en résultant ;
- qu'en cas d'expropriation pour cause d'utilité publique, le preneur ne pourra rien réclamer au bailleur, tous les droits dudit preneur étant réservés contre l'Administration ou l'organisme expropriant.

XI. - ASSURANCES

Le preneur devra assurer et maintenir assurés contre l'incendie, le vol, les dégâts des eaux, les courts circuits, etc. pendant toute la durée du bail desdits locaux tous les aménagements

qu'il aura apportés aux locaux loués, les objets, mobiliers, matériels ou immatériels et marchandises lui appartenant les garnissant, tous dommages immatériels consécutifs et notamment ses pertes d'exploitation, la perte totale ou partielle de son fonds de commerce, le recours des voisins ainsi que sa responsabilité civile envers tous tiers, notamment au titre d'accidents corporels survenus dans le local ou dont le preneur pourrait être responsable, auprès d'une compagnie d'assurances notoirement solvable, acquitter exactement les primes ou cotisations de cette assurance. Il transmettra une attestation annuelle au bailleur.

XII. - DESTRUCTION DES LOCAUX LOUÉS

Si les locaux, objet du présent bail, venaient à être détruits, 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 pourrait obtenir qu'une réduction du loyer en fonction des surfaces détruites, à l'exclusion de la résiliation du bail.

XIII. - TRANSMISSION DU CONTRAT

A. – Substitution du preneur

Un autre preneur pourra se substituer au preneur actuel en cours de bail qu'il s'agisse d'une personne physique ou morale. L'acte de substitution devra cependant être signifié au bailleur conformément aux dispositions de l'article 1690 du Code civil.

B. - Sous-location

Toute sous-location, totale ou partielle, ou plus généralement toute mise à disposition des lieux au profit d'un tiers, de quelque manière et sous quelque forme que ce soit, même à titre gratuit et précaire, sont interdites.

XIV. - EXPIRATION DU BAIL

A. - Délivrance d'un congé

À l'expiration du présent bail chacune des parties pourra notifier un congé manifestant son intention de ne pas renouveler le contrat.

Ce congé devra être délivré soit par lettre recommandée avec demande d'avis de réception soit par acte d'huissier. La date de réception du congé, sera selon le cas, celle figurant sur l'acte d'huissier ou celle apposée par le service des postes lors de la remise du pli à son destinataire.

Le congé devra respecter un délai de préavis de 6 mois. Pour le calcul de ce délai, il y aura lieu d'appliquer les dispositions de l'article 641, alinéa 2 du Code de procédure civile, l'application des dispositions de l'article 642, alinéa 2 du même code étant par ailleurs exclue.

Ces exigences sont de rigueur : si un congé ne respecte pas ces conditions de forme et de délai, il ne pourra produire aucun effet, de convention expresse entre les parties. En conséquence, faute d'avoir pris fin de manière régulière, le contrat de bail sera reconduit tacitement.

B. - Absence de congé : tacite reconduction du bail

Si aucune des parties ne délivre congé dans les formes et délai ci-dessus indiqués, le bail sera reconduit tacitement pour une durée de 6 ans, quelle que soit la durée du bail précédent. Il est précisé que pendant la durée de ce nouveau bail, et conformément à l'alinéa 4 de l'article 57 A de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986, le preneur pourra délivrer congé à tout moment, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte d'huissier, en respectant un délai de préavis de 6 mois. Le bailleur ne pourra pour sa part congédier le preneur, selon les mêmes formes et délai, que pour le terme de cette période de 6 ans.

Les autres clauses et conditions du contrat de bail précédent continueront de produire effet, sans aucune modification.

XV. - RESTITUTION DES LIEUX

Article 1er

Dans tous les cas où le preneur devra restituer les lieux, à la suite par exemple d'un congé donné par lui, d'un congé donné par le bailleur, d'une procédure en résiliation de bail ou d'une résiliation de plein droit résultant de la mise en jeu de la clause résolutoire, 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. En contrepartie, le bailleur devra lui délivrer un récépissé daté et signé, indiquant le détail des clés qui lui sont restituées.

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.

Article 2

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.

Article 3

Il devra également rendre les locaux loués en parfait état d'entretien, de propreté et de réparations locatives, et acquitter le montant des réparations qui pourraient être dues.

À cet effet, un 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 ou par un tiers mandaté par eux, 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 de la partie la plus diligente, 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.

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, dont il supportera les honoraires.

Article 4

Dans l'hypothèse où le preneur ne réaliserait pas les réparations dans ce délai, comme dans celle où il ne répondrait pas à la convocation du bailleur ou se refuserait à signer l'état des locaux, le bailleur fera chiffrer le montant desdites réparations par son architecte et le preneur devra alors le lui régler sans délai.

Dans cette même hypothèse, le preneur serait redevable envers le bailleur d'une indemnité égale au loyer et aux charges, calculée *pro rata temporis*, pendant le temps d'immobilisation des locaux nécessaire à la réalisation des réparations incombant au preneur.

XVI. - CLAUSE RÉSOLUTOIRE

Dans le cas où le bailleur n'exécuterait pas les obligations qui lui sont imparties par le présent bail ou par la législation ou la réglementation en vigueur, le preneur pourrait également, s'il estime y avoir intérêt, se prévaloir de la clause résolutoire de plein droit. Un mois après un commandement d'exécuter ou une injonction de faire rester sans effet, le présent bail serait résolu de plein droit. La résiliation serait constatée par simple ordonnance de référé rendue par le Président du tribunal judiciaire territorialement compétent, à qui compétence de juridiction est expressément attribuée.

Fait à PARAY-LE-MONIAL, le _____

**La Communauté de
Communes Le Grand
Charolais**

**Le preneur
Gérald GORDAT
Président**

**Le Bailleur
M. Jérôme LAMY**