

ENTENTE OISE-AISNE
Syndicat mixte EPTB

Bureau du 20 avril 2023

Délibération n°23-20 relative à l'autorisation de la signature d'un bail de locaux administratifs

TITULAIRES PRÉSENTS : 11

Dominique ARNOULD – Renaud AVERLY – Martine BORGEO – Thibaut DELAVENNE – Jérôme DUVERDIER
Raymond GALLIEGUE – Hervé GIRARD – Dominique IGNASZAK – Gérard SEIMBILLE – Jean-Jacques THOMAS
Morgan TOUBOUL

Nombre total de délégués : 20

Quorum : 7

Nombre de délégués présents : 11

Nombre de suffrages : 11

VU :

- Le Code Général des Collectivités Territoriales
- La délibération 20-46 relative aux délégations données au Bureau
- Le budget de l'exercice en cours
- Le projet de bail annexé

La Communauté de communes du Pays noyonnais a délibéré le 15 décembre 2022, pour transférer la compétence de Gestion des Milieux Aquatiques à l'Entente pour la partie est de son territoire. Le Syndicat du bassin de la Verse (SIAEV), situé majoritairement sur le Pays Noyonnais, a délibéré le 24 novembre 2022 pour transférer cette même compétence à l'Entente.

L'Entente se prépare donc à mener des actions GEMA sur l'ensemble du territoire de la CCPN et structure ses équipes pour répondre à ce nouveau besoin. Le service technique dédié à l'environnement et à la GEMA, en cours de création, nécessitera des locaux pour assurer une présence de proximité et pour faciliter les interventions et les actions de terrain.

Le campus Inovia dispose de locaux disponibles. Les deux bureaux concernés par le projet de bail ci-après, se situent au rez-de-chaussée du bâtiment 10, et sont respectivement de 32,17 m², et de 32,20 m².

Le loyer mensuel de chaque bureau s'élève à 241,50 € HT auquel il convient d'ajouter les charges suivantes :

- Charges d'entretien du site : 16,10 € HT / mois
- Charges de bâtiment : 25,79 € HT / mois
- Provision des fluides : 37,43 € HT / mois


Pour les deux bureaux, la dépense mensuelle totale s'élèvera donc à 641,64€ HT (320,82 € HT / mois par bureau). Les modalités de révision des charges sont mentionnées dans le bail. Le bail proposé est conclu à compter du 1er mai 2023, pour une durée d'un an, renouvelable deux fois.

Après avoir délibéré,

LE BUREAU, à l'unanimité,

- **APPROUVE** la convention de location avec la Communauté de communes du Pays Noyonnais pour deux bureaux, situés sur le Campus Inovia – 1435 Boulevard Cambronne - 60400 Noyon, jointe en annexe
- **PRÉCISE** que les crédits afférents sont inscrits au budget primitif
- **AUTORISE** le Président à signer tout acte se rapportant à la location des locaux désignés ci-dessus

Fait et délibéré, à Compiègne, le 20 avril 2023


JEAN MICHEL CORNET
2023.04.20.12:56:19 +0200
Signature numérique
Pour le président et par délégation,
Directeur des Services

BAIL DEROGATOIRE

Entre les soussignés :

COMMUNAUTE DE COMMUNES DU PAYS NOYONNAIS (CCPN), Etablissement public de Coopération Intercommunale (E.P.C.I), dont le siège social est situé Bâtiment 9, Campus Economique Inovia, 1435 Boulevard Cambronne 60 400 NOYON, immatriculé sous le SIRET n° 246 000 756 00162.

Représentée par **Sandrine DAUCHELLE**, en qualité de Présidente de la CCPN et par délégation,

Dominique LEBRUN, vice-Président en charge de la gestion des baux, domicilié au siège social, agissant aux présentes en vertu d'une délégation de signature qui lui a été conférée par Madame Sandrine DAUCHELLE, Présidente de la CCPN, aux termes d'un arrêté de la Présidente numéro AG.AR.2021-27 en date du **02 novembre 2021**.

Madame Sandrine DAUCHELLE, Maire de Noyon et Présidente de la CCPN, nommée dans sa fonction et autorisée à déléguer sa signature suivant délibération numéro 2021-01 du Conseil Communautaire, régulièrement constitué et ayant valablement délibéré, en date du 28 octobre 2021.

Et ayant tous pouvoirs ainsi qu'il résulte de l'article R 421-18 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Ci-après dénommé « le BAILLEUR »

D'UNE PART

Et

Le Syndicat Mixte ENTENTE OISE AISNE – Etablissement Public Territorial de Bassin identifié au SIREN sous le numéro 200 076 131, dont les statuts ont été modifiés par arrêté préfectoral du 10 décembre 2021 et dont le siège social est fixé à l'Hôtel du Département de l'Aisne – 2, rue Paul Doumer 02000 LAON et le siège administratif est situé 11 cours Guynemer 60200 COMPIEGNE

Représenté par **Monsieur Gérard SEIMBILLE**, agissant en sa qualité de Président, fonction à laquelle il a été désigné, en vertu de la délibération n°20/39 du comité syndical en date du 13 octobre 2020 et ayant tous pouvoirs, à l'effet des présentes.

Ci-après dénommé "le PRENEUR".

D'AUTRE PART

LESQUELS ONT CONVENU CE QUI SUIT :

TABLE DES MATIERES

1. BAIL	3
2. DESIGNATION.....	3
3. DUREE.....	3
4. LOYER ET CHARGES	4
5. CLAUSE D'ECHELLE MOBILE	4
6. VERSEMENT DU TERME DE LOYER D'AVANCE	5
7. DEPOT DE GARANTIE	6
8. CHARGES DE L'IMMEUBLE, IMPOTS ET TAXES	6
8.1. Charges de l'immeuble.....	6
8.2. Modalités de règlement	8
8.3. Charges privatives.....	8
8.4. Contrats souscrits par le PRENEUR.....	9
8.5. Alimentation en eau.....	9
8.6. Chauffage	Erreur ! Signet non défini.
8.7. Réseaux.....	10
8.8. Impôts et taxes	10
9. Travaux a la charge du PRENEUR.....	11
10. ACCESSION	10
11. NATURE DE L'ACTIVITE	11
12. CLAUSES PARTICULIERES	11
12.1. Risques naturels, miniers et technologiques.....	Erreur ! Signet non défini.
12.2. Amiante.....	12
12.3. Diagnostic de performance énergétique	12
13. PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT	12
14. CHARGES ET CONDITIONS GENERALES	13
14.1. Entretien et travaux	13
14.2. Enseignes - façades.....	14
14.3. Garnissement des locaux	14
14.4. sous-Location et location gérance	14
14.5. Droit de visite – travaux du BAILLEUR	14
14.6. Travaux du PRENEUR – respect de la réglementation.....	15
14.7. Précautions d'utilisation des lieux.....	16
14.8. Trouble ou privation de jouissance	17
14.9. Assurances	17
14.10. Enlèvement des ordures et déchets - pollution	18
14.11. Cession– apport	18
14.12. Départ du PRENEUR.	19
14.13. Inscription de nantissement ou de privilège	20
14.14. Décès du preneur.....	20
14.15. Destruction totale ou partielle des locaux	20
14.16. Tolérance	21
15. CLAUSE RESOLUTOIRE.....	21
Bail Dérogatoire	2 sur 25

16. DECLARATIONS FISCALES	22
17. ELECTION DE DOMICILE	22
18. MENTION INFORMATIQUE ET LIBERTES	22

1. BAIL

Le **BAILLEUR** est propriétaire d'un ensemble immobilier Parc d'Activités INOVIA sis 1435, boulevard Cambronne 60400 NOYON et fait bail dérogatoire au **PRENEUR** qui accepte et s'engage à toutes les obligations contractées par lui dans le présent acte, pour les locaux ci-après désignés.

2. DESIGNATION

Bureaux numéro 16 d'une surface de 32,17 m² et numéro 16 bis d'une surface de 32,20 m² situés au rez-de-chaussée du Bâtiment 10 et désignés sur le plan ci-annexé. (**ANNEXE N°1**)

Ces locaux sont loués tels qu'ils s'étendent, se poursuivent et se comportent sans plus ample désignation, le **PRENEUR** déclarant parfaitement les connaître et les accepte dans l'état où ils se trouvent, renonçant à cet égard à toute réclamation sur le fondement des dispositions des articles 1719, 1720 et 1721 du Code civil.

Le **PRENEUR** ne pourra donc demander aucune réduction du loyer ci-après fixé pour cause de déficit des surfaces ci-dessus indiquées.

Le **PRENEUR** ne pourra formuler aucune réclamation du fait des constructions susceptibles de modifier ultérieurement notamment les vues et environnements de ses locaux.

Les parties conviennent que lesdits locaux forment un tout indivisible.

3. DUREE

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée d'un an commençant à courir à compter du 2 mai 2023 pour se terminer le 1^{er} mai 2024.

Si, à l'expiration de la durée initialement prévue au bail, aucune des parties n'a donné congé par lettre recommandée avec demande d'avis de réception avec un préavis d'un mois, le bail sera reconduit pour la même durée.

En tout état de cause, le présent bail ne pourra être reconduit au-delà de trois années à compter de la date d'effet du 1^{er} bail.

Conformément aux dispositions de l'article L145-5 du Code de Commerce, si à l'expiration d'une durée de trois ans, et au plus tard à l'issue d'un délai d'un mois à compter de l'échéance, le **PRENEUR** reste et est laissé en possession, il s'opère un nouveau bail dont l'effet est réglé par les dispositions des articles L145-1 et suivants du Code de Commerce.

4. LOYER ET CHARGES

Le bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel **hors charge et hors taxe de CINQ MILLE SEPT CENT QUATRE-VINGT SEIZE EUROS** (5.796 €).

Le **PRENEUR** s'oblige à acquitter en sus dudit loyer la TVA au taux en vigueur lors de la facturation dès lors que le **BAILLEUR** opte pour la TVA.

La date du point de recouvrement du loyer est fixée au 2 mai 2023 le **PRENEUR** étant redevable de la totalité des charges et taxes à compter de la prise d'effet du bail.

Le **PRENEUR** s'oblige à verser ce loyer annuel au **BAILLEUR** par virement bancaire, chèque ou TIP, à la **COMMUNAUTE DE COMMUNES DU PAYS NOYONNAIS (CCPN)**, Etablissement Public de Coopération Intercommunale (E.P.C.I), dont le siège social est situé Bâtiment 9, Campus Economique Inovia, 1435 Boulevard Cambronne 60 400 NOYON, par trimestre et par quart, d'avance, les premier janvier, avril, juillet et octobre de chaque année.

Le **BAILLEUR** se réserve toutefois de demander le paiement du loyer et de toutes sommes afférentes audit bail le jour de l'échéance, par tout autre moyen.

Les sommes perçues seront imputées en priorité dans l'ordre suivant :

- frais de recouvrement, relances, et de procédures,
- dommages et intérêts,
- clause pénale,
- dépôt de garantie et son réajustement,
- créances de loyer ou indemnités d'occupation,
- provisions sur charges.

5. CLAUSE D'ECHELLE MOBILE

Les parties conviennent d'indexer le loyer sur la variation de l'indice trimestriel des loyers des activités tertiaires (ILAT) publié par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques, ou sur tout autre indice qui lui serait substitué.

Pendant le cours du Bail, le loyer sera ajusté automatiquement, sans qu'il soit besoin d'aucune formalité, pour chaque période annuelle, en fonction de la variation de l'indice des loyers des activités tertiaires (ILAT).

Le fait de ne pas avoir immédiatement ajusté le loyer n'entraînera aucune déchéance dans le droit du bail à réclamer l'application ultérieure de l'indice avec effet rétroactif.

Les révisions seront opérées chaque année successive à la date anniversaire de la prise d'effet du bail.

L'indice de base sera déterminé comme suit :

- pour la première révision annuelle, l'indice de base sera le dernier indice trimestriel connu à la date de prise d'effet du bail.

- pour les révisions suivantes, l'indice de base sera l'indice de comparaison de l'année précédente.

L'indice de comparaison sera l'indice publié l'année de la révision pour le même trimestre que l'indice de base.

En conséquence, le premier indice de comparaison sera le premier indice anniversaire de l'indice de base et les indices de comparaison successifs seront séparés les uns des autres d'une période de variation d'un an.

Ainsi, le loyer sera réajusté le 2 mai de chaque année, l'indice de référence étant celui du 4ème trimestre 2022, soit 126,66.

Les présentes dispositions constituent une indexation conventionnelle et ne se réfèrent pas à la révision triennale prévue par les articles L 145-37 et L 145-38 du Code de commerce.

Cette disposition constitue une condition essentielle et déterminante du bail, sans laquelle il n'aurait pas été consenti.

6. VERSEMENT DU TERME DE LOYER D'AVANCE

Il est versé ce jour, par le **PRENEUR**, une somme de **neuf cent cinquante-cinq euros et trente-huit centimes (955,38 €) hors taxes hors charges** représentant le prorata du trimestre du loyer en cours.

Le loyer étant considéré comme net de toutes charges pour le **BAILLEUR**, le **PRENEUR** aura à régler au **BAILLEUR** la totalité des charges de l'immeuble rapporté au local, taxes comprises, à l'exception des seuls travaux et réparations visés par l'article 606 du Code civil.

Le **PRENEUR** supportera toutes les charges liées à son occupation, de quelque nature qu'elles soient qui seraient ou pourraient devenir exigibles sur les locaux donnés à bail.

D'une manière générale, les charges récupérables sont réparties entre les locataires au prorata de la surface de leur local par rapport à la surface totale de l'ensemble immobilier et en fonction du temps de présence dans le local durant l'année.

Les clés de répartition sont susceptibles de varier selon l'immeuble et la nature des dépenses à répartir.

Les charges que le **PRENEUR** aura à supporter s'élèvent à la somme annuelle de mille neuf cent trois euros et soixante-huit centimes hors taxes (1.903,68 € HT) décomposée de la manière suivante :

- Charges de site : 386,40 € HT
- Charges de bâtiment : 618,96 € HT
- Provision des fluides : 898,32 € HT

7. DEPOT DE GARANTIE

A titre de garantie de l'exécution de toutes charges et conditions du bail par le **PRENEUR**, il est versé ce jour une somme représentant un mois de loyer hors taxes.

Cette somme sera remboursable en fin de bail au **PRENEUR**, après déduction de toutes sommes pouvant être dues par le **PRENEUR** à titre de loyer, charges, impôts, taxes, indemnité d'occupation, réparations ou à tout autre titre en vertu du présent bail, après déménagement et remise des clés.

Ce dépôt de garantie ne sera pas productif d'intérêts, ainsi que le **PRENEUR** le reconnaît. Le **BAILLEUR** pourra demander tous les ans au **PRENEUR** le versement de la somme complémentaire permettant de maintenir ce dépôt de garantie à un mois de loyer hors taxe tel qu'il aura été ajusté par application des dispositions du présent bail.

En aucun cas le preneur ne sera en droit de compenser tout ou partie du loyer, des charges ou autres accessoires avec le dépôt de garantie.

En cas de résiliation du bail, en application des articles 1184 et/ou 1741 du Code Civil, ou par application de la clause résolutoire, pour toute cause imputable au **PRENEUR**, le dépôt de garantie restera acquis au **BAILLEUR** à titre d'indemnités provisionnelles sans préjudice de tous autres.

Si le **PRENEUR** fait l'objet d'une procédure collective, le **BAILLEUR** aura la faculté de procéder de plein droit à la compensation entre le montant du dépôt de garantie et toutes sommes dues au titre d'arriéré de loyers, loyers, arriéré de charges, charges, taxes, intérêts ou pénalités, faisant l'objet d'une déclaration de créance en conformité avec les dispositions légales en vigueur ; dans ce cas, si le bail commercial est poursuivi selon les modalités prévues à cet effet par ladite législation, il appartiendra à l'Administrateur ou au Mandataire Liquidateur de verser ou de compléter le montant du dépôt de garantie, et ce indépendamment du règlement de tout loyer ou charges dus en raison de la poursuite du bail postérieurement au Jugement d'ouverture.

Le dépôt de garantie s'élève à la somme de **quatre cent quatre-vingt-trois euros hors taxes** (483 € H.T.).

8. CHARGES DE L'IMMEUBLE, IMPOTS ET TAXES

8.1. CHARGES DE L'IMMEUBLE

Le loyer étant considéré comme net de toutes charges pour le **BAILLEUR**, le **PRENEUR** aura à régler au **BAILLEUR** la totalité des charges de l'immeuble rapporté au local, taxes comprises, à l'exception des seuls travaux et réparations visés par l'article 606 du Code civil.

Le **PRENEUR** supportera toutes les charges liées à son occupation, de quelque nature qu'elles soient qui seraient ou pourraient devenir exigibles sur les locaux donnés à bail.

D'une manière générale, les charges récupérables sont réparties entre les locataires au prorata de la surface de leur local par rapport à la surface totale de l'ensemble immobilier et en fonction du temps de présence dans le local durant l'année.

Les clés de répartition sont susceptibles de varier selon l'immeuble et la nature des dépenses à répartir.

Le tableau des clés de répartition des charges récupérables communément utilisé par **LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DU PAYS NOYONNAIS** demeurera annexé aux présentes. (**ANNEXE N° 2**)

Cette clause est déterminante et de rigueur entre les parties.

Ces charges comprennent, sans que cette liste soit limitative :

a) les frais d'entretien, de réparation, de réfection, de remplacement, d'ouvrages, canalisations, descentes et équipements afférents à l'immeuble, aux espaces verts ou aux locaux, quand bien même les travaux en résultant auraient pour origine la vétusté, la force majeure, feraient suite à une injonction administrative, ou constitueraient une amélioration, ainsi que s'il y a lieu les frais de consommation et d'abonnement de tous les réseaux.

b) les frais d'entretien, de réparation, de réfection et de remplacement, s'il y a lieu, des équipements collectifs ou communs de l'immeuble, et des installations techniques y compris des ascenseurs et des chaudières, quand bien même les travaux en résultant auraient pour origine la vétusté, la force majeure, feraient suite à une injonction administrative, ou constitueraient une amélioration,

c) les frais de ravalement de l'immeuble ne constituant pas des réparations de l'article 606 du Code civil, même si celui-ci résulte de la vétusté de l'immeuble ou fait suite à une injonction municipale,

d) les charges de chauffage de l'immeuble, toutes autres prestations de l'immeuble de quelque nature qu'elle soit, concernant les locaux loués.

e) les dépenses de consommations d'eau et d'électricité de l'immeuble, ainsi que le remplacement des ampoules et des tubes d'éclairage des parties collectives ou communes, l'entretien et la mise aux normes et/ou le remplacement des minuteriers et installations électriques, quelles qu'elles soient, y compris les groupes électrogènes, quand bien même ces dépenses auraient pour origine la vétusté, un cas de force majeure, feraient suite à une injonction administrative, ou constitueraient une amélioration, les dépenses relatives aux contrôles obligatoires des installations électriques, le coût des abonnements aux différents services de distribution.

f) Le coût de redevances des contrats d'entretien des ascenseurs, escalators, monte-charges, chaudières, et appareils de climatisation, les frais d'abonnement, d'exploitation, d'entretien ; les frais d'électricité de combustible et de fluides nécessaires au fonctionnement de ces équipements.

g) les frais de main-d'œuvre, salaires, charges sociales et fiscales du personnel chargé de la surveillance et de l'exécution des tâches concernant des services ou des prestations, dont la récupération est prévue au présent bail ; les frais de main-d'œuvre, salaires, charges sociales du personnel nécessaire à l'entretien et à la propreté des parties collectives ou communes, ainsi que tout le personnel suppléant ou intérimaire ; les frais de main-d'œuvre, salaires, charges sociales du personnel assurant la sécurité et le gardiennage de l'immeuble s'il y a lieu.

- h) la consommation de l'immeuble, taxes d'assainissement, frais et taxes annexes ; frais de pose, location, d'entretien, de réparation, de remplacement et de relevés de compteurs communs de l'immeuble ou privatifs ; et d'entretien, de réparation, et de remplacement de la robinetterie,
- i) les primes d'assurances pour toutes les polices souscrites au titre de l'immeuble ou des locaux.

8.2. MODALITES DE REGLEMENT

La répartition des charges entre les divers locataires se fera en fonction de la surface mise à la disposition de chaque locataire ou occupant de l'ensemble immobilier.

Le **PRENEUR** paiera ses charges par appel d'une provision trimestrielle versée par le **PRENEUR** avec chaque terme de loyer.

Au terme de chaque exercice annuel et dans les neuf (9) mois, le **BAILLEUR** établira un décompte des charges réelles payées TTC sur lequel seront imputées les provisions versées.

La régularisation comptable, appel de fonds complémentaires ou imputation à valoir sur les termes suivants, interviendront en même temps que l'appel de loyer suivant.

La provision pour charges de l'année suivante sera réévaluée sur la base des charges réelles toutes taxes comprises du dernier exercice clôturé.

Toutes les charges considérées sont soumises à la TVA ou à toute taxe qui lui serait substituée ou ajoutée.

La provision pour charges au titre de la première année de bail est fixée à la somme de **mille neuf cent trois euros et soixante-huit centimes Hors Taxes** (1.903,68 € HT).

8.3. CHARGES PRIVATIVES

En outre, le **PRENEUR** règlera ses consommations privatives d'eau, d'électricité, de téléphone, et notamment il supportera les charges de climatisation s'il décide d'installer une installation de climatisation. Dans cette hypothèse, cette installation devra être préalablement autorisée de façon expresse et par écrit par le **BAILLEUR**.

Il supportera également les dépenses d'entretien, de réfection, de mises aux normes, de remplacement de ses installations techniques privatives, les dépenses de nettoyage des locaux techniques, ainsi que le coût des abonnements aux différents services de distribution.

Il règlera directement les abonnements et consommations à la société distributrice, de telle sorte que le **BAILLEUR** ne soit pas inquiété ni recherché à ce sujet.

8.4. CONTRATS SOUSCRITS PAR LE PRENEUR

Le **PRENEUR** souscrira, pour ses locaux, tous contrats nécessaires à la fourniture de l'électricité, du téléphone... Il paiera tous frais, acquittera toutes factures afférentes à ces prestations et se prêtera à toute vérification des agents des services concédés.

Le **PRENEUR** a la faculté de choisir son fournisseur d'énergie et en assume l'entière responsabilité. Il informera immédiatement le **BAILLEUR** par lettre RAR de tout changement de prestataire.

8.5. ALIMENTATION EN EAU

Dans le cas où le **PRENEUR** règle ses consommations directement à la compagnie des eaux, il communiquera au **BAILLEUR** une copie de son contrat d'abonnement dès régularisation ainsi que chaque année à la date anniversaire du bail.

Dans les autres cas, le **PRENEUR** remboursera au **BAILLEUR** sa consommation d'eau ainsi que toutes taxes, redevances, dont la redevance d'assainissement et autres s'y ajoutant, au tarif appliqué par le prestataire de service en ce qui concerne l'eau froide et au tarif appliqué par le **BAILLEUR** en ce qui concerne l'eau chaude dans le cas de production de celle-ci. Pour ce faire, il versera des acomptes trimestriels et une régularisation sera effectuée annuellement.

Par dérogation accordée, il pourrait être seul responsable vis à vis du prestataire de service, des quantités consommées.

En cas d'interruption ou d'arrêt momentané de l'alimentation en eau chaude s'il y a lieu, le **PRENEUR** ne pourra prétendre à aucune indemnité ou diminution de loyer ou des charges et le **BAILLEUR** ne pourra être tenu à aucune indemnité pour privation de jouissance.

Le **PRENEUR** devra impérativement laisser libre accès aux compteurs tant au **BAILLEUR** qu'aux préposés chargés d'effectuer les relevés ou toutes vérifications nécessaires.

Il ne pourra s'opposer aux démontages, remontages, réparations, relevés des compteurs d'eau, etc. Il signalera au **BAILLEUR** tout dérangement, arrêt ou anomalie qu'il constaterait.

Si, par suite de dérangements ou réparations, indépendants de la volonté du **PRENEUR**, le compteur se trouvait arrêté, la consommation serait évaluée par comparaison avec celle de la même période de l'année précédente.

Aucune réclamation ne pourra être présentée pour interruption de distribution d'eau provenant soit de dispositions adoptées par le prestataire de service, soit de réparations, gelées ou tout autre cas prévu ou imprévu.

Le **PRENEUR** ne pourra effectuer aucune dépose du compteur sans l'accord écrit et préalable du **BAILLEUR**.

8.6. CHAUFFAGE

Le **PRENEUR** s'engage à rembourser auprès du **BAILLEUR** sa consommation en chauffage par une provision trimestrielle en couverture des charges.

La régularisation sera effectuée annuellement.

Les jours de fermeture des locaux ne donneront lieu à aucun abattement.

Le **PRENEUR** ne pourra apporter aucune modification aux installations sans avoir obtenu, au préalable, l'autorisation du **BAILLEUR**, celui-ci se réservant le droit de faire réaliser ces travaux, aux frais du **PRENEUR** par une entreprise agréée.

En sus des frais de chauffage, le **PRENEUR** devra supporter les dépenses de remise en état des appareils ou installations qui seraient détériorées de son fait.

8.7. RESEAUX

Le **PRENEUR** utilisera les réseaux en respectant rigoureusement leur puissance, ou capacité initialement prévues.

La conséquence des modifications dans l'installation sera toujours à la charge du **PRENEUR**.

8.8. IMPOTS ET TAXES

Le **PRENEUR** règlera également les taxes et redevances de toutes natures le concernant personnellement et relatives à son activité, et remboursera au **BAILLEUR** toutes les taxes que celui-ci serait amené à payer relativement aux locaux loués et notamment l'impôt foncier, la taxe sur les bureaux, la taxe d'écoulement des égouts, la taxe de balayage s'il en existe, et la taxe d'enlèvement des ordures ménagères qui seront appelés séparément et soumis pareillement à la TVA, laquelle sera supportée par le **PRENEUR**.

La taxe foncière sera remboursée au **BAILLEUR** par le **PRENEUR**.

9. TRAVAUX A LA CHARGE DU PRENEUR

Le **PRENEUR** effectuera à sa charge les travaux de raccordement des bureaux loués au réseau local de fibre optique.

Ces travaux resteront, en fin de location ou en cas de résiliation du bail, la propriété du **BAILLEUR** sans aucune indemnité.

10. ACCESSION

Tous les travaux d'aménagement, d'embellissement, de transformations ou constructions ou d'amélioration qui doivent être réalisés avec l'accord du **BAILLEUR**, sont acquis à celui-ci par accession, sans indemnité à l'expiration du présent bail, ou en cas de résiliation du bail, à moins que ce dernier ne préfère exiger le rétablissement des lieux loués dans leur état primitif, aux frais du **PRENEUR**.

11. NATURE DE L'ACTIVITE

Le **PRENEUR** déclare que la présente location est faite pour l'installation d'une **activité d'administration publique générale**, à l'exclusion de toutes autres activités.

Il fera son affaire personnelle de toutes les autorisations administratives ou autres quelles qu'elles soient, nécessaires à son installation, étant par ailleurs précisé que l'usage et la destination de bureau du bien sont conformes respectivement aux règles du Code de la Construction et de l'Habitation et du Code de l'urbanisme.

Il est expressément spécifié que le **PRENEUR** devra toujours tenir le local loué constamment ouvert et en état d'activité.

Le **BAILLEUR** ne sera pas responsable de la concurrence que les personnes établies dans les diverses parties de l'ensemble immobilier dont dépendent les locaux présentement loués, ou dans tout autre immeuble contigu ou voisin, pourraient faire au **PRENEUR**.

Il se réserve, au surplus, la faculté de louer pour l'exercice de la même activité, et sans que le **PRENEUR** puisse faire aucune réclamation à ce sujet, tous les locaux dépendant tant de l'ensemble immobilier dont partie est présentement louée, que d'autres immeubles appartenant soit au **BAILLEUR**, soit gérés par lui, ces locaux ou immeubles fussent-ils contigus ou situés dans le voisinage immédiat des locaux présentement loués.

Pendant toute la durée du bail, le **PRENEUR** maintiendra lesdits lieux à l'usage prévu et en état permanent d'exploitation effective et normale, sans pouvoir, sous aucun prétexte, employer, même momentanément, lesdits lieux à une autre destination, soit par addition, soit par substitution d'activités, sans y avoir été autorisé expressément par le **BAILLEUR**.

Le **PRENEUR** s'oblige également à transférer au **BAILLEUR**, et au plus tard, en fin de contrat, le bénéfice de toutes les autorisations administratives dont l'immeuble a fait, ou fera l'objet et qui auront été demandées et obtenues par lui.

12. CLAUSES PARTICULIERES

12.1. ETAT DES RISQUES ET POLLUTION

En application des articles L 125-5 et R 125-23 à 27 du Code de l'environnement, le **PRENEUR** déclare avoir connaissance avant ce jour de l'état des risques et pollution relatifs à l'immeuble. Celui-ci est annexé au présent bail (**ANNEXE N°3**).

En application de l'article L. 125-5 IV du Code de l'Environnement, le **BAILLEUR** déclare que pendant la période où il a été propriétaire, le Bien n'a pas subi de sinistre susceptible d'avoir 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 (état de catastrophe technologique ou naturelle) et que, par ailleurs, il n'avait pas été lui-même informé d'un tel sinistre en application de ces mêmes dispositions.

12.2. AMIANTE

Le **BAILLEUR** déclare avoir procédé à l'ensemble des investigations requises et tient à la disposition du **PRENEUR** toutes pièces justificatives notamment dans le cadre de travaux d'aménagement que le **PRENEUR** entendrait réaliser dans les lieux loués.

Le Diagnostic Technique Amiante (DTA) est tenu à la disposition du **PRENEUR** sur demande préalable formulée auprès du **BAILLEUR**, par consultation au siège du **BAILLEUR**.

Ce DTA sera communiqué à toute personne physique ou morale appelée à organiser ou effectuer des travaux dans l'immeuble, conformément aux dispositions de l'article R.1334-29-5 II du Code de la Santé Publique.

12.3. DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

D'un commun accord, les parties conviennent qu'aucun Diagnostic de Performance Energétique ne sera annexé au présent bail, le **PRENEUR** en faisant son affaire personnelle.

Le **BAILLEUR** remet ce jour au **PRENEUR** une note relative à la réglementation du diagnostic de performance énergétique DPE (**ANNEXE N°4**) Lequel **PRENEUR** reconnaît ainsi avoir une parfaite connaissance de l'objet du diagnostic de performance énergétique.

13. PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

Le **PRENEUR** déclare être suffisamment informé de l'état environnemental des Biens et renonce à tous recours envers le **BAILLEUR** de ce chef.

Le **PRENEUR** devra informer le **BAILLEUR** de tout projet qui, bien que conforme à la destination convenue entre les parties, pourrait avoir une incidence sur la législation ou la réglementation applicable en matière d'environnement.

Dans l'hypothèse où le **PRENEUR** viendrait au cours du bail à exploiter une installation classée pour la protection de l'environnement (ICPE) ou produire des déchets sur les Biens, ce dernier s'engage à respecter les dispositions du Code de l'environnement applicables au jour de cette exploitation, et en particulier celles relatives à la création, l'exploitation et la cessation d'activité des ICPE (articles L.511-1 et suivants du Code de l'environnement) et à la gestion des déchets (articles L. 541-1 et suivants du Code de l'environnement).

A ce titre, le **PRENEUR** s'engage à :

- respecter l'obligation d'obtenir l'autorisation d'exploiter l'ICPE en cause ou de procéder à l'enregistrement ou à la déclaration de cette dernière, ou plus généralement à accomplir toute démarche nécessaire à la création d'une ICPE ou au changement d'exploitant d'une ICPE,
- se conformer aux prescriptions de fonctionnement qui lui seraient opposables,
- procéder avant le terme du bail à l'ensemble des démarches administratives de cessation d'activité prévues par la législation et la réglementation en vigueur à cette date, et à mettre en œuvre toutes les mesures de remise en état du site d'implantation imposées par la législation et la réglementation en vigueur à cette date. Sauf à ce qu'il ait été expressément convenu par les Parties que l'exploitation de l'ICPE serait poursuivie par un

autre exploitant et que les démarches administratives de changement d'exploitant aient été effectuées avant le terme du Bail.

➤ gérer les déchets présents sur les lieux dans le respect de la législation et de la réglementation en vigueur à cette date.

Pendant toute la durée des relations contractuelles constituées par les présentes, le **PRENEUR** restera seul responsable de tous dommages causés à l'environnement par son exploitation.

Enfin, le **PRENEUR** ayant l'obligation de remettre au **BAILLEUR** en fin de bail le bien loué exempt de substances dangereuses pour l'environnement, supportera en tant que de besoin toutes les conséquences juridiques et financières d'une éventuelle remise en état des locaux.

14. CHARGES ET CONDITIONS GENERALES

Le bail est, en outre, fait sous les charges clauses et conditions suivantes que le **PRENEUR** s'oblige à exécuter et accomplir :

14.1. ENTRETIEN ET TRAVAUX

Il devra entretenir les lieux loués pendant toute la durée du bail, en bon état de réparation tous travaux d'entretien de réfection ou de remplacement restant en entier à sa charge, le **BAILLEUR** n'assumant d'autres obligations que celles d'assurer les travaux définis par l'article 606 du Code civil et à condition que ces travaux de gros œuvre ne soient pas nécessités par un manque d'entretien ou un usage anormal.

Il est expressément convenu que le **PRENEUR** aura à sa charge l'entretien complet et le remplacement de toutes parties, en verre armé ou non et/ou matériaux similaires, de la devanture, y compris les fermetures (entrées, portes et fenêtres, etc....) et la réfection des peintures extérieures, lesquelles devront être refaites au moins tous les cinq ans, ainsi que le remplacement desdites fermetures.

Le **PRENEUR** s'engage tout particulièrement à maintenir sa devanture en bon état de réparations de toute nature, en harmonie avec l'aspect extérieur de l'immeuble.

Il sera dressé un état des lieux entre le **BAILLEUR** et le **PRENEUR** lors de l'entrée en possession des locaux du **PRENEUR** conformément aux dispositions de l'article L145-5 du Code de commerce. Si cet état des lieux est établi par huissier, les frais en seront partagés par moitié entre les parties.

Le **BAILLEUR** pourra demander que soit effectué, au plus tard un mois avant la fin du présent bail, un constat contradictoire (ou réputé contradictoire) et il sera alors dressé un état des réparations que le **PRENEUR** sera tenu d'effectuer dans les vingt jours qui suivront la notification dudit constat, à peine d'y être contraint par tous moyens et voies de droit et sous réserve de tous dommages et intérêts. Si cet état des lieux est établi par huissier, les frais en seront partagés par moitié entre les parties.

Le **PRENEUR** aura à sa charge exclusive toutes les transformations et réparations nécessités par l'exercice de son activité.

Ces transformations ne pourront être faites qu'après avis favorable et sous la surveillance et le contrôle des services techniques du **BAILLEUR** dont les honoraires et vacations seront à la charge du **PRENEUR**.

14.2. ENSEIGNES - FACADES

Le **PRENEUR** prendra l'avis du **BAILLEUR** concernant les dispositions des enseignes et la nuance des peintures à faire sur la façade desdits locaux.

Le **BAILLEUR** se réserve, à ce sujet, un droit formel de direction dans l'intérêt de l'harmonie et de la bonne tenue des bâtiments : le **BAILLEUR** pourra, quand il le jugera convenable, exiger aux frais du **PRENEUR**, le nettoyage des vitres et la réfection des peintures extérieures, des locaux loués.

Quant aux enseignes, tableaux et décors que le **PRENEUR** jugera à propos de faire établir sur la façade des locaux, ils devront faire l'objet d'un accord préalable du **BAILLEUR**.

En outre, toute installation devra faire l'objet d'une autorisation préalable des services administratifs compétents en sus de celle du **BAILLEUR**.

14.3. GARNISSEMENT DES LOCAUX

Le **PRENEUR** devra garnir et tenir constamment garnis les lieux loués, pendant toute la durée du bail, de meubles, objets mobiliers, matériel et marchandises en quantité et de valeur suffisante pour répondre du paiement des loyers et de l'accomplissement des charges du présent bail.

14.4. SOUS-LOCATION ET LOCATION-GERANCE

Il lui est interdit de les prêter ou d'en concéder la jouissance même temporairement ou gratuitement, de même que d'y domicilier un tiers.

Il ne pourra, en aucun cas, donner son fonds de commerce en location-gérance sans l'autorisation expresse et écrite du **BAILLEUR**.

14.5. DROIT DE VISITE – TRAVAUX DU BAILLEUR

Le **PRENEUR** laissera visiter les lieux loués pour constater leur bon état d'entretien, procéder à toute recherche ou vérification concernant les canalisations, les équipements ou les parties communes ; de même, laissera libre accès aux services techniques, entrepreneurs ou ouvriers chargés d'effectuer tous travaux.

Il souffrira, pendant toute la période d'exploitation, l'exécution dans les locaux de tous travaux de modification ou même de construction et réparations quelconques que le bailleur jugerait nécessaires sans pouvoir réclamer aucune indemnité ni diminution de loyer ci-dessus indiqué, lorsque même ces travaux dureraient plus de vingt-et-un jours et ce par dérogation à l'article 1724 du Code Civil, même s'ils ne doivent pas profiter au **PRENEUR** ainsi que pour tous travaux prescrits par les autorités administratives. Le **PRENEUR** devra souffrir le passage des câbles, canalisations et conduits qui desserviraient les éléments d'équipement commun ou d'autres locaux privés.

14.6. TRAVAUX DU PRENEUR – RESPECT DE LA REGLEMENTATION

Le **PRENEUR** ne pourra faire dans les lieux loués aucun changement de distribution, démolition, scellement, percement de mur, modification à la façade, aux croisées ou au gros œuvre, sans le consentement exprès et par écrit du **BAILLEUR** qui se réserve un droit d'interdiction absolu.

En particulier, le **PRENEUR** devra, en aucun cas, encastrer les canalisations ou équipements pouvant nécessiter des visites d'entretien, ou de grosses réparations. L'habillage éventuel de ces installations devra être démontable.

En cas d'autorisation desdits travaux, ceux-ci seront effectués sous la validation des services techniques du **BAILLEUR** dont les honoraires seront acquittés par le **PRENEUR** et sous les conditions suivantes :

- ✓ agrément préalable par le **BAILLEUR** des plans et descriptifs des travaux soumis par le **PRENEUR**,
- ✓ obtention préalable des autorisations administratives requises selon la nature des travaux envisagés, de façon à ce que le **BAILLEUR** ne soit jamais inquiété, ni recherché à ce sujet,
- ✓ souscription par le **PRENEUR** des assurances requises pour couvrir sa responsabilité civile dans le cadre de l'exécution de tout chantier de même, selon la nature des travaux exécutés qu'au titre des garanties biennales et décennales et ce, conformément à la Législation en vigueur,
- ✓ respect de l'ensemble des législations et plus particulièrement, sans que cela soit exhaustif, celles relatives au droit du travail, à l'hygiène et à la sécurité.

Le **PRENEUR** s'engage expressément à ne pas faire supporter aux planchers, escaliers et passages, une charge supérieure à leur résistance, à peine de réparation à la charge du **PRENEUR** et de tous dommages et intérêts éventuels, le **BAILLEUR** déclinant toute responsabilité au cas où des accidents ou détériorations viendraient à se produire du fait d'une surcharge supérieure.

Le **PRENEUR** devra se conformer scrupuleusement aux lois, prescriptions, règlements et ordonnances en vigueur ou à venir, notamment en ce qui concerne la voirie, l'accessibilité des locaux aux personnes en situation de handicap, la salubrité, l'hygiène, la sécurité, la police, l'inspection du travail, la protection de l'environnement en ce compris toute conséquence découlant de la législation et/ou la réglementation sur l'amiante, le saturnisme, la lutte contre les termites, les installations de gaz et d'électricité, la performance énergétique et supportera, le coût de mise en conformité avec lesdites lois, prescriptions, règlements et ordonnances, ainsi que tous travaux, modifications ou aménagements ordonnés par les autorités administratives, de façon que le **BAILLEUR** ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet.

Le **PRENEUR** s'engage, dans le cas de travaux d'aménagement à effectuer, à respecter la législation relative à l'accessibilité et à la prise en compte de l'handicap.

Le **PRENEUR**, lors de la présentation des plans d'aménagement du local et lors de l'exécution de ses propres travaux, devra s'assurer que le seuil entre l'altimétrie du trottoir et le sol fini du local, n'excède pas 2 cm, afin de respecter la législation d'accessibilité du public.

La sécurité des personnes et des biens, du fait des locaux objet(s) du présent contrat et leur utilisation incombe au **PRENEUR**.

Afin de prévenir les risques d'incendie, ou de panique dans le cadre d'un établissement soumis à la réglementation des établissements recevant du public ou des établissements classés, le **PRENEUR**, outre le respect des obligations légales et réglementaires qui lui incombent, devra mettre en place un système de contrôle général de sécurité desdits locaux satisfaisant, si besoin est, aux dispositions de l'article R 123-1 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation.

Il devra, pour ce faire, agissant tant pour son propre compte que pour celui du **BAILLEUR**, souscrire auprès d'un organisme agréé un abonnement pour des visites périodiques de contrôle. Les vérifications effectuées devront porter sur l'ensemble et l'intégralité des bâtiments, aménagements, installations et équipements soumis à un titre quelconque, à la réglementation sur la sécurité des personnes et des biens.

Le **BAILLEUR** pourra demander au **PRENEUR** la copie de chaque rapport de visite établi par l'organisme de contrôle.

Afin de vérifier les dispositions mises en œuvre par le **PRENEUR** en matière de sécurité, le **BAILLEUR** pourra, à tout moment, pendant la durée du contrat, faire effectuer par un organisme de contrôle agréé, un contrôle de la sécurité des locaux et de leurs aménagements contre les risques d'incendie ou de panique.

En application de ces principes, le coût d'intervention des organismes de contrôle sera toujours à la charge du **PRENEUR**.

14.7. PRECAUTIONS D'UTILISATION DES LIEUX

Le **PRENEUR** devra prendre toutes les précautions nécessaires pour que l'exercice de son commerce, de son industrie, ou de sa profession, ne puisse nuire en quoi que ce soit à la tranquillité, à l'hygiène, à la solidité, à la sécurité ou à la bonne tenue de l'immeuble, ou ne puisse causer aux habitants de l'immeuble ou des immeubles voisins, une incommodité, une gêne, un trouble ou un préjudice quelconque.

Il prendra notamment à sa charge tous travaux d'insonorisation et ceux relatifs aux nuisances olfactives.

Il veillera au respect de toute réglementation relative notamment aux horaires de livraison des marchandises dans le cadre de son activité.

Le **PRENEUR** devra se conformer au règlement intérieur de l'immeuble, dont le **PRENEUR** déclare avoir une parfaite connaissance, ainsi qu'à tous règlements futurs.

Il ne pourra rien déposer ni laisser séjourner dans les parties communes de l'immeuble, qui devront toujours rester libres d'accès et de passage de son chef.

14.8. TROUBLE OU PRIVATION DE JOUISSANCE

Le **PRENEUR** n'exercera aucun recours ni réclamation contre le **BAILLEUR** pour tout trouble ou privation de jouissance, provenant des tiers et fera son affaire personnelle des recours à exercer contre l'auteur du dommage, le **BAILLEUR** le subrogeant dans ses droits à cet effet.

En aucun cas, le **BAILLEUR** ne sera responsable des vols, accidents, dégâts ou détériorations, ou des actes délictueux qui pourraient avoir lieu chez le **PRENEUR** qui ne pourrait, de ce fait, réclamer aucune indemnité, ni dommages-intérêts au **BAILLEUR**.

Le **PRENEUR** renonce à tout recours en responsabilité contre le **BAILLEUR** :

- a) En cas de modification ou de suppression du gardiennage de l'immeuble, pour toutes conséquences qui résulteraient de la remise des clés par le **PRENEUR** au gardien.
- b) En cas de troubles apportés à la jouissance en raison des travaux de voirie ou par le fait de tiers quelle que soit leur qualité, le **PRENEUR** devant agir directement contre eux sans pouvoir mettre en cause le **BAILLEUR**.
- c) En cas d'humidité, fuites, infiltrations, dégât des eaux, ainsi que des fuites sur canalisation commune masquée par un coffrage établi par le **PRENEUR**, sauf le cas d'inexécution des obligations incombant au **BAILLEUR**.
- d) En cas d'insuffisance d'aération ou d'éclairage des sous-sols, comme en cas d'inondation, même par refoulement d'égouts, le **BAILLEUR** n'étant aucunement responsable des marchandises détériorées ou de tous autres dégâts.

14.9. ASSURANCES

Le **PRENEUR** devra contracter auprès d'une compagnie d'assurance notoirement solvable et agréée par l'Autorité de contrôle prudentiel et de résolution, pour les biens meubles lui appartenant (mobilier, matériel, marchandises notamment) ainsi que tous agencements, embellissements et installations dont il a la garde, à quelque titre que ce soit, et à concurrence de leur valeur réelle, les polices d'assurances afférentes :

à l'incendie, explosions, chute de la foudre, dommages électriques, chutes d'appareils de navigation aérienne ou spatiale, chute de météorites, mur du son, choc d'un véhicule terrestre, action des fumées, tempêtes, ouragans, trombes, cyclones, tornades, orages, grêles, neige, dégâts des eaux et autres liquides ou inondation et refoulement d'égouts et canalisation, actes de vandalisme et de malveillance, émeutes et mouvements populaires, actes de terrorisme ou de sabotage, vol et attentats.

Le **BAILLEUR** est tenu d'assurer auprès d'une compagnie d'assurance notoirement solvable et agréée par l'Autorité de contrôle prudentiel et de résolution, l'immeuble dont font partie les locaux mis à la disposition du **PRENEUR** et de régler les primes d'assurances y afférentes contre les risques d'incendie, explosions, chute de la foudre, dommages électriques, chutes d'appareils de navigation aérienne ou spatiale, chute de météorites, mur du son, action des fumées, tempêtes, ouragans, trombes, cyclones, tornades, orages, grêle, neige, dégâts des eaux et autres liquides, actes de vandalisme et de malveillance, émeutes et mouvements populaires, actes de terrorisme ou de sabotage, vol et attentats .

Les assurances souscrites par le **PRENEUR** devront couvrir les frais de déblais, démolition, enlèvement, transport à la décharge, étaielements, échafaudages, rendus nécessaires pour la remise en état des lieux et les honoraires d'experts.

Le **BAILLEUR** renonce pour les risques ci-avant mentionnés qu'il fait assurer, à tout recours direct ou indirect contre le **PRENEUR**, son personnel et ses assureurs.

Le **PRENEUR** renonce pour les risques ci-avant mentionnés qu'il fait assurer, à tout recours direct contre le **BAILLEUR**, son personnel et ses assureurs. Cette renonciation à recours inclut notamment la perte d'exploitation consécutive à une des causes ci-avant énumérée.

Le **PRENEUR** devra justifier de l'existence de ces assurances et du paiement régulier des primes correspondantes et produire le quinze janvier de chaque année, copies des quittances des primes au **BAILLEUR** ou à ses représentants.

Toute surprime ou cotisation supplémentaire qui serait mise à la charge du **BAILLEUR** du fait de l'activité professionnelle du **PRENEUR** et/ou des conditions dans lesquelles il l'exerce, devra être remboursée au **BAILLEUR** sur simple demande de celui-ci.

Le **PRENEUR** devra déclarer immédiatement à son assureur tout fait dommageable pour lui-même ou pour autrui, quelle qu'en soit l'importance et même s'il n'en résulte aucun dégât apparent, sous peine d'être tenu responsable des aggravations qui pourraient résulter de son silence. Cette déclaration sera confirmée dans les 48 heures au **BAILLEUR** par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. L'assureur du **Bailleur**, ou de ses représentants, auront la faculté de visiter les locaux loués, sur simple demande.

Enfin, il est convenu et accepté que l'ensemble des dispositions de la présente rubrique sera notifié par le **PRENEUR** à son assureur, sans délai, à compter de la signature des présentes.

14.10. ENLEVEMENT DES ORDURES ET DECHETS - POLLUTION

Le **PRENEUR** fera son affaire personnelle et à ses frais de l'enlèvement de ses ordures et déchets.

Il s'oblige notamment à avoir ses propres containers et à les entretenir en bon état.

Le **PRENEUR** fera en sorte que son activité ne puisse nuire, ni à la jouissance paisible et utile des tiers, ni à la sécurité ou à la santé publique. Il prendra, notamment toutes dispositions pour éviter toute forme de pollution et observer en permanence la réglementation y afférente.

A cet égard, il s'engage à souscrire un contrat de désinfection, dératisation et désinsectisation des locaux loués.

14.11. CESSION-APPORT

Le **PRENEUR** s'interdit formellement de céder ou d'apporter son droit au présent bail, ou de céder son fonds de commerce autrement qu'à son successeur dans son commerce et pour la totalité des lieux présentement loués.

Les cessions ne pourront avoir lieu qu'avec le consentement exprès et par écrit du **BAILLEUR**.

La cession ou l'apport du droit au bail ou la cession du fonds de commerce s'accompagnera d'un état des lieux établi conformément à l'article L 145-5 du Code de commerce. A cet effet, le Cédant appellera le **BAILLEUR** par lettre recommandée avec demande d'avis de

réception à comparaître lors de la prise de possession des locaux par le Cessionnaire à l'établissement de l'état des lieux.

Si cet état des lieux est établi par huissier, les frais en seront partagés par moitié entre le **BAILLEUR** et le Cédant.

Il s'interdit expressément d'accorder à un tiers, à titre gratuit ou onéreux, un contrat de sous location ou d'occupation précaire.

Le cessionnaire fera signifier à ses frais la cession au **BAILLEUR** selon les formes de l'article 1690 du Code Civil dans le mois de l'enregistrement de l'acte.

Cette condition constitue une condition essentielle et déterminante du présent bail sans laquelle le **BAILLEUR** n'aurait pas consenti au bail.

Dans le cas d'une cession de bail ou de fonds de commerce autorisée par le **BAILLEUR**, le **PRENEUR** restera garant et répondant solidaire du cessionnaire et des cessionnaires successifs pendant toute la durée du bail, tant pour le paiement des loyers que pour l'exécution de toutes les conditions du bail. Il ne pourra recevoir aucun loyer d'avance du cessionnaire ; néanmoins, il pourra être stipulé que les loyers d'avance seront payés par le cessionnaire mais à la condition expresse que le versement en soit fait immédiatement dans la caisse du **BAILLEUR**.

Pour faire jouer la garantie du cédant le **BAILLEUR** informe le cédant par courrier recommandé avec accusé de réception de tout défaut de paiement du cessionnaire dans un délai d'un mois à compter de la date à laquelle la somme due aurait dû être acquittée

Il en est de même pour tout défaut d'exécution des clauses du bail.

Le **PRENEUR** ne pourra concéder plus de droit qu'il n'en tient des présentes.

14.12. DEPART DU PRENEUR.

Les parties pourront donner congé par lettre recommandée avec demande d'avis de réception en respectant un préavis d'un mois.

A défaut de congé délivré un mois avant le terme du présent bail, le bail est reconduit pour un an.

En tout état de cause, le présent bail ne pourra être reconduit au-delà de trois années à compter de la date d'effet du 1^{er} bail.

Avant son départ, quelle qu'en soit la cause, le **PRENEUR** devra :

- laisser visiter les lieux loués par le **BAILLEUR**, ou ses représentants,
- effectuer, à ses frais, tous travaux de remplacement et de réparation lui incombant de par la loi et le présent bail.
- conformément et selon les modalités prévues à l'article L.145-5 du Code de Commerce, il sera établi un état des lieux contradictoire, Si cet état des lieux est établi par huissier, les frais en seront partagés par moitié entre les parties.
- remettre au **BAILLEUR** les clés de ses locaux,

- lui présenter les acquits afférents à tous impôts, prestations et loyers à sa charge pour l'année en cours et celles écoulées, le **BAILLEUR** se réservant le droit d'exiger le rétablissement des lieux en l'état antérieur aux frais du **PRENEUR**, ce dernier ne pouvant prétendre à aucune indemnité au titre des aménagements qu'il y aurait réalisés.

14.13. INSCRIPTION DE NANTISSEMENT OU DE PRIVILEGE

Au cas où le présent contrat viendrait à être l'objet d'inscription de nantissement ou de privilège, le **BAILLEUR** devra aussitôt en être avisé par acte extra judiciaire par le **PRENEUR** et au plus tard, dans les quinze jours de ladite inscription.

Le **PRENEUR** s'engage envers le **BAILLEUR** à signaler tous faits susceptibles de modifier sa situation économique, juridique ou financière, notamment fusion, transformation.

Toute modification dans la forme, la nature juridique, le siège social, la dénomination, la gérance ou la direction de la société devra être préalablement notifiée par écrit au **BAILLEUR** par lettre recommandée A.R. quinze jours à l'avance et il sera remis ensuite au bailleur dans le mois de la décision toute pièce justificative.

14.14. DECES DU PRENEUR

En cas de décès du **PRENEUR**, si celui-ci est une personne physique, il y aura solidarité et indivisibilité entre les héritiers, ayants-droits ou représentants, tant pour le paiement des loyers, charges et accessoires que pour l'exécution des conditions du bail, et sans qu'ils puissent invoquer le bénéfice de discussion.

Ils supporteront, en outre, et dans les mêmes conditions, les frais de la signification prévue par l'article 877 du Code Civil.

14.15. DESTRUCTION TOTALE OU PARTIELLE DES LOCAUX

a) si les locaux viennent à être détruits, en totalité, pour quelque cause que ce soit, le bail sera résilié de plein droit sans indemnité.

b) si les locaux viennent à être détruits en partie seulement, pour quelque cause que ce soit, il est convenu ce qui suit :

1er cas Le **PRENEUR** subit des troubles sérieux dans son exploitation et la durée prévue des travaux de réparation, restauration, reconstruction ou remplacement des parties endommagées, dégradées ou détruites, est supérieure à 180 jours aux dires des services techniques du **BAILLEUR**; le **PRENEUR** et le **BAILLEUR** pourront résilier le bail, par simple envoi d'une lettre recommandée avec avis de réception, sans indemnité, ni de part et d'autre, et ce, dans les trente jours de la notification de l'avis des services techniques du **BAILLEUR**.

Au cas où ni le **PRENEUR**, ni le **BAILLEUR** ne demanderaient la résiliation du bail, il serait procédé comme dans le deuxième cas ci-dessous.

2ème cas Le **PRENEUR** ne subit pas de troubles sérieux dans son exploitation et la durée prévue des travaux de réparation, restauration, reconstruction ou remplacement est inférieure aux dires des services techniques du **BAILLEUR** à 180 jours : le **BAILLEUR** entreprendra les travaux de réparation des parties endommagées, dégradées ou détruites,

en conservant seul le droit au remboursement de ces réparations, par sa compagnie d'assurances.

En raison de la privation de jouissance résultant de la destruction partielle des locaux et des travaux sus-visés, le **PRENEUR** aura droit à une réduction de loyer calculée en fonction de la durée de privation de jouissance et de la superficie des locaux inutilisables. La réduction de loyer ci-dessus sera calculée par un expert, choisi d'un commun accord entre les parties ou, à défaut, désigné par Monsieur le président du tribunal de grande instance statuant en référé.

14.16. TOLERANCE

Il est formellement convenu que toutes les tolérances de la part du **BAILLEUR** relatives aux clauses et conditions du présent bail, quelle qu'en aient pu être la fréquence ou la durée, ne pourront en aucun cas, être considérées comme apportant une modification ou suppression de ces clauses et conditions, ni génératrices d'un droit quelconque ; le **BAILLEUR** pourra toujours y mettre fin par tout moyen. Toute modification aux clauses et conditions du présent bail ne pourra intervenir que par écrit et d'un commun accord.

15. CLAUSE RESOLUTOIRE

Il est expressément convenu comme condition essentielle dudit bail qu'à défaut de paiement à l'échéance d'un seul terme de loyer, charges, taxes, frais ou accessoires, du rappel de loyer, charges, taxes, frais ou accessoires dus à la suite d'une révision légale ou contractuelle ou d'un rappel de loyer, charges, taxes, frais ou accessoires, dus à la suite d'une fixation judiciaire ou contractuelle du loyer renouvelé, de toutes indemnités d'occupation et plus généralement de toutes sommes dues au cours du bail et pendant la période de maintien dans les lieux, ou d'inexécution d'une seule de l'ensemble des clauses du bail et un mois après un commandement de payer ou une sommation d'exécuter restés infructueux, le présent bail sera résilié de plein droit si bon semble au **BAILLEUR** et ce, même dans le cas de paiement ou d'exécution postérieure à l'expiration des délais ci-dessus.

Dans ce cas, les sommes dues et réclamées au **PRENEUR** produiront de plein droit intérêts au taux des avances sur titres de la BANQUE DE FRANCE majoré de deux points et ce, à compter de leur date d'exigibilité.

Le **BAILLEUR** reprendra la libre disposition des lieux par le seul fait de l'expulsion du **PRENEUR** prononcée par une ordonnance de référé ou par la juridiction saisie au fond et dans ces cas, les sommes versées à titre d'avance, de dépôt de garantie et de deniers d'entrée (s'il en est versé un) resteront acquises de plein droit au **BAILLEUR** comme indemnité provisionnelle, sans préjudice de tous autres dépens ou dommages et intérêts, et sans que l'effet de la présente clause puisse être arrêtée par des offres ultérieures de payer ou de se conformer aux conditions du bail.

Tout commandement de payer ou sommation d'exécuter sera dressé aux frais du **PRENEUR**.

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 égale au montant du

Bail Dérogatoire

21 sur 25

Paraphes /.....

loyer contractuellement en vigueur, majoré de vingt pour cent (20%) outre les charges et taxes, sans préjudice du droit du **BAILLEUR** d'indemnisation complémentaire.

Tous frais de procédure (commandement, sommation, assignation, signification, dénonciation), de poursuites ou de mesures conservatoires, ainsi que tous frais de levée d'états et d'extrait K-BIS ainsi que les honoraires, mêmes non taxables d'Huissier, ou d'Avocat, seront à la charge du **PRENEUR**.

16. DECLARATIONS FISCALES

Le **BAILLEUR** se réserve la faculté d'exercer l'option dont il bénéficie aux termes de l'article 260 2° du Code Général des Impôts lui permettant de soumettre sous certaines conditions, le présent bail à la T.V.A.

Le **PRENEUR** accepte, les conséquences qui découlent pour lui d'avoir à acquitter, en sus du loyer, la T.V.A., à charge pour lui de faire valoir ses droits à déduction.

L'option de l'article 260 2° du Code général des impôts reste à la seule initiative du **BAILLEUR**, le **PRENEUR** ne pouvant contraindre le **BAILLEUR** à l'exercer ou à y renoncer.

17. ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile en leur siège et/ou domicile respectif.

18. MENTION INFORMATIQUE ET LIBERTES

La **CCPN**, responsable du traitement, met en œuvre un traitement de données à caractère personnel dont les finalités portent sur :

- la gestion et le contentieux locatifs ;
- les mesures destinées à assurer la sécurité, la tranquillité et la jouissance paisible des locaux ;
- la réalisation d'enquêtes, de diagnostics, de reporting et de statistiques.

Sauf mentions particulières, les données ont un caractère obligatoire dont l'absence pourrait rendre impossible la réalisation des finalités précitées.

Les données sont destinées à la **CCPN** ainsi qu'aux autorités et organismes compétents le cas échéant et aux partenaires liés contractuellement.

Pour les données demandées par la **CCPN**, elles se limitent aux obligations légales ; pour les données communiquées à l'initiative du Preneur celles-ci feront l'objet d'un traitement limité dans l'intérêt direct dudit **PRENEUR**.

Conformément aux dispositions de la loi 78-17 du 6 janvier 1978 modifiée, le **PRENEUR** dispose d'un droit d'interrogation, d'accès et de rectification des données le concernant, ainsi que d'un droit d'opposition pour motif légitime au traitement de ses données. Ces droits s'exercent auprès de la **CCPN** – Direction de la Sécurité Informatique / Correspondant Informatique et libertés - **COMMUNAUTE DE COMMUNES DU PAYS NOYONNAIS (CCPN)**, Etablissement public de Coopération Intercommunale (E.P.C.I.), dont le siège social



est situé Bâtiment 9, Campus Economique Inovia, 1435 Boulevard Cambronne 60400 NOYON, par courrier accompagné d'une copie d'un titre d'identité signé.

Fait en 2 exemplaires
A NOYON
Le/...../2023

LE PRENEUR	LE BAILLEUR
SARL ENTENTE OISE AISNE représentée par Monsieur Gérard SEIMBILLE	Mention « bon pour accord » La CCPN représentée par le Vice-Président Dominique LEBRUN

PROJET