

BAIL CIVIL

(Régis par le droit commun du louage)

Le présent Bail est constitué des présentes Conditions Générales (Titre I) stipulant les conditions de la location entre le Bailleur et le Preneur et, de Conditions Particulières par Locaux Loués (Titre II), formant ensemble un tout indivisible pour leur interprétation et leur exécution.

DEFINITIONS :

Bail désigne les Conditions Générales et les Conditions Particulières du présent Bail et leurs éventuelles annexes qui en font partie intégrante.

Immeuble désigne l'immeuble désigné à l'article 2.1 des Conditions Particulières dont dépendent les Locaux Loués.

Locaux Loués désigne les locaux objet du présent Bail désignés à l'Article 2.2 des Conditions Particulières.

Bailleur désigne la personne morale désignée à l'Article 1.1 des Conditions Particulières.

Preneur désigne la personne morale désignée à l'Article 1.2 des Conditions Particulières.

Entité Occupante (communément appelée "locataire") désigne l'entité du Preneur occupant les Locaux Loués à la date de prise d'effet du Bail. Cette entité, qui n'a pas de personnalité juridique distincte de celle du Preneur, est notamment utilisée par ce dernier pour l'imputation analytique des loyers et charges.

PREALABLEMENT AU BAIL OBJET DES PRESENTES, IL A ETE EXPOSE CE QUI SUIT :

Le Bailleur est régulièrement propriétaire des Locaux Loués que le Preneur souhaite prendre à bail situés dans l'Immeuble.

CECI EXPOSE, IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

Le Bailleur donne à bail au Preneur qui l'accepte les Locaux Loués tels que désignés à l'article 2.2 des Conditions Particulières.

La présente convention est exclue du champ d'application de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 relative aux baux d'habitation et des articles L145-1 et suivants du Code de commerce ainsi qu'à la dispositions non codifiée du décret du 30 septembre 1953 relatifs aux baux commerciaux. Elle est soumise aux seules dispositions du Code Civil sur le louage et est consentie et acceptée aux charges, clauses et conditions suivantes, que les parties s'obligent à respecter.

TITRE 1 : CONDITIONS GENERALES

Article 1 – DÉSIGNATION DES LOCAUX LOUÉS

Le Bailleur donne à bail au Preneur les Locaux Loués désignés à l'article 2.2 des Conditions Particulières, tels qu'ils se comportent, avec leurs aisances et dépendances, sans exception ni réserve, le Preneur déclarant parfaitement les connaître.

Lesdits Locaux comprennent la Surface Utile précisée à l'article 2.2. des Conditions Particulières.

Pour l'application des présentes, la « surface utile » s'entend de la Surface de Plancher telle que définie par l'article R. 111-22 du Code de l'urbanisme, déduction faite de tous les locaux techniques du bâtiment (chauffage, climatisation, locaux EDF, autocommutateurs, etc), des circulations verticales et des gaines (gaines techniques, trémies, machineries d'ascenseur et de monte-charges) et de l'emprise des cloisonnements. A l'inverse, la Surface Utile comprend les circulations horizontales (sas de sécurité, halls, couloirs...) et tous locaux annexes (stockage, locaux informatiques, salles de réunion, espace photocopieurs...).

Le Preneur ayant parfaite connaissance des Locaux Loués, toute différence entre la Surface Utile mentionnée aux Conditions Particulières et la surface réelle ne pourra fonder ni augmentation ni diminution du loyer stipulé à l'article 5 des Conditions Particulières.

Le Preneur reconnaît également avoir parfaite connaissance de la consistance et du statut juridique de l'Immeuble et/ou des Locaux Loués.

Article 2 - DESTINATION DES LIEUX

2.1. Activités autorisées

Les Locaux Loués sont destinés à l'usage défini à l'article 2.2. des Conditions Particulières.

Le Preneur devra exercer de manière permanente dans les Locaux Loués ses activités telles que mentionnées ci-dessus. Le Preneur ne pourra sous aucun prétexte modifier sans accord exprès du Bailleur, même momentanément, la destination convenue, ni changer la nature des activités exercées dans les Locaux Loués.

2.2. Autorisations administratives

Le Preneur devra faire son affaire personnelle, à ses frais et risques, de l'obtention de toutes autorisations nécessaires à l'exercice de son activité, de son installation ou occupation des Locaux Loués pour autant que celles-ci aient exclusivement trait aux caractéristiques de son activité et non à celles de l'Immeuble et/ou des Locaux Loués, ainsi que du paiement de toutes sommes, taxes, redevances, impôts et droits quelconques dont les autorisations à sa charge constituent le fait générateur, le Bailleur déclarant et garantissant qu'à sa connaissance, rien dans la situation administrative et juridique des Locaux Loués ne s'oppose à l'exercice de l'activité du Preneur.

De même, le Preneur s'engage à faire son affaire personnelle, pendant toute la durée du Bail, de l'obtention de toutes autorisations qui deviendraient nécessaires du fait exclusif de l'évolution de son activité, de son installation ou occupation des Locaux Loués, à l'exception de celles afférentes à l'Immeuble et/ou aux Locaux Loués, qui demeurent du ressort du Bailleur.

Article 3 - DURÉE

Sauf disposition contraire des Conditions Particulières, le présent Bail est consenti et accepté pour une durée de 1 an à compter de la date d'effet stipulée à l'article 3 des Conditions Particulières.

Il est renouvelable à son échéance par tacite reconduction par périodes successives de 1 an, à défaut de sa résiliation par l'une ou l'autre des parties.

Chacune des parties aura la faculté de résilier le Bail à tout moment par lettre recommandée AR avec un préavis de 3 mois.

Article 4 – ETAT DES LIEUX

Le Preneur déclare parfaitement connaître les Locaux Loués et renonce à toutes réclamations, demandes et/ou recours contre le Bailleur :

au titre de la non-conformité des Locaux Loués avec la réglementation d'urbanisme et/ou avec la réglementation issue du code de la construction, au regard notamment des activités exercées dans les Locaux Loués ;

au titre des défauts et vices cachés, tels que ceux-ci sont garantis en application de l'article 1721 du Code Civil.

Un état des lieux contradictoire sera néanmoins dressé postérieurement à la signature des présentes et sera annexé au présent Bail dont il fera partie intégrante dès son établissement.

Article 5 - CHARGES ET CONDITIONS

Le présent Bail est consenti et accepté sous les charges et conditions ordinaires et de droit en pareille matière, et notamment sous celles suivantes que les parties s'obligent à exécuter et accomplir, à savoir :

5.1. Obligations à la charge du Preneur

5.1.1. Le Preneur prend à bail les Locaux Loués dans l'état où ils se trouvent au jour de la signature des présentes.

A défaut d'établissement de l'état des lieux prévu à l'article 4 des présentes, les Locaux Loués sont réputés loués en bon état d'entretien et de réparations.

5.1.2. Le Preneur ne devra utiliser les Locaux Loués qu'à l'usage convenu à l'article 2.2. des conditions particulières. Il devra jouir des Locaux Loués de manière raisonnable et fera son affaire personnelle de tous griefs qui pourraient être faits au Bailleur du fait de ses activités, de sorte que ce dernier ne soit en rien inquiété ni recherché à ce sujet.

5.1.3. Il garnira les Locaux Loués et les tiendra constamment garnis pendant toute la durée du Bail de meubles, matériels et marchandises, en qualité et en valeur suffisantes pour répondre du paiement des loyers et de l'exécution des charges et conditions du présent Bail.

5.1.4. Le Preneur maintiendra en bon état d'entretien et de réparations locatifs les Locaux Loués pendant toute la durée du Bail et effectuera ledit entretien et lesdites réparations

locatives dès qu'elles s'avèreront nécessaires. Cet état d'entretien et de réparations locatives s'entend de toute intervention d'entretien (y compris entretien des espaces verts, nettoyage des locaux et des abords, désinsectisation, dératisation, désinfection...) et réparations ponctuelles portant sur les éléments de second œuvre (menuiserie, serrurerie, vitrerie, peinture, plomberie, revêtements de sols, petites interventions électriques...).

5.1.5. En cas de présence d'installations classées pour la protection de l'environnement dans les Locaux Loués ou dans l'Immeuble, dont le Preneur est l'exploitant, le Preneur s'engage à respecter, pendant toute la durée du Bail et/ou l'exploitation desdites installations tant que le Preneur en sera l'exploitant, la réglementation relative aux installations classées pour la protection de l'environnement, sans que le Bailleur ne puisse être recherché ou inquiété de ce chef.

A l'issue du Bail, le Preneur procédera aux démarches nécessaires vis-à-vis de l'administration pour informer cette dernière de la cessation de son activité dans les Locaux Loués. En tout état de cause, le Preneur procédera à l'expiration du Bail au démantèlement de ses installations et prendra à sa charge tous les coûts occasionnés par ce démantèlement, comme par les travaux de remise en état qui en seraient la suite. Le Preneur s'engage à faire participer ou à tenir informé le Bailleur de toutes démarches qu'il aurait vis-à-vis de l'administration en vue de la cessation de son activité.

A l'issue du Bail, le Preneur devra fournir au Bailleur, si ce dernier en fait la demande, un rapport établi par un bureau d'études compétent en matière environnementale et attestant de l'absence de pollution sur le site sur lequel est situé l'Immeuble et à proximité de celui-ci qui serait liée aux activités du Preneur ou à l'exploitation d'installations classées par ce dernier. Dans l'hypothèse où ce rapport révélerait la présence d'une pollution de son chef, le Preneur s'engage d'ores et déjà à supporter le coût nécessaire à la dépollution de l'Immeuble, du terrain sur lequel l'Immeuble est situé et de tous terrains voisins qui auraient été contaminés du fait de cette pollution, sans que le Bailleur ne puisse être inquiété ou recherché.

5.1.6 Le Preneur s'oblige à informer le Bailleur de tout sinistre (désordre ou dommage matériel affectant les Locaux Loués) dans les (48) quarante huit heures de sa survenance, et à prendre toutes les mesures nécessaires pour en réduire l'importance.

Le Preneur s'engage à indiquer les éléments suivants dans la déclaration de sinistre, sans que cette liste soit exhaustive : la date et les circonstances du sinistre, ses causes connues ou présumées, la nature et le montant approximatif des dommages, les polices d'assurances à actionner pour garantir ce type de risque.

Toutefois si le bénéfice des polices d'assurance venait à être refusé au Bailleur pour une cause imputable au Preneur (déclaration de sinistre tardive de la part du Preneur, défaut d'entretien du Preneur...), ce dernier devra dédommager le Bailleur des frais et honoraires exposés pour la gestion de ce sinistre et supportera la charge des travaux à entreprendre pour remédier audit sinistre.

5.1.7. Le Preneur souffrira toutes réparations et travaux que le Bailleur estimera devoir faire exécuter dans les Locaux Loués, qu'ils soient exécutés sur son initiative ou à la demande du Preneur.

Conformément aux dispositions de l'article 1724 du Code civil, si ces travaux durent plus de vingt et un jours, et à défaut pour le Preneur d'obtenir la prise en charge de locaux provisoires

par le Bailleur dans les conditions de l'article 5.3.5, le Bailleur diminuera le montant du loyer à proportion du temps et de la partie des Locaux Loués dont le Preneur aura été privé.

Le décompte de cette diminution débutera le vingt et unième jour de la neutralisation des locaux loués.

Toutefois, par dérogation à ces dispositions, le Preneur ne pourra prétendre à aucune diminution de loyer du fait de l'exécution de ces travaux, même si ceux-ci durent plus de vingt et un jours, dans les cas suivants :

ces réparations et travaux sont réalisés à l'initiative du Preneur et n'entrent pas dans le périmètre des travaux de grosses réparations ou de gros entretien relevant du Bailleur au titre de l'article 5.3.6 des Conditions Générales ;

ces réparations et travaux sont réalisés pour la mise en conformité des Locaux Loués à des obligations législatives, réglementaires ou de mise aux normes.

Le Bailleur s'efforcera, en tout état de cause, de causer le minimum de trouble à la jouissance paisible du Preneur.

5.1.8. Le Preneur supportera à compter de l'entrée en jouissance toutes les charges de ville et de police auxquelles les locataires sont ordinairement tenus et se soumettra à toutes les règles administratives régissant son activité, de sorte que le Bailleur ne soit en rien inquiété ni recherché à ce sujet.

5.1.9. Le Preneur sera responsable du paiement des abonnements aux énergies et fluides qui lui sont nécessaires ainsi que de son installation téléphonique, quand bien même ils auraient été, le cas échéant, souscrits par le Bailleur, et assumera les taxes et redevances afférentes à ces abonnements et à ses consommations personnelles, de sorte que le Bailleur ne soit en rien inquiété ni recherché à ce sujet.

Il en sera de même concernant les frais de nettoyage, d'entretien courant locatif et de gardiennage des Locaux Loués.

Le Preneur remboursera au Bailleur toutes les sommes le cas échéant acquittées par ce dernier au titre des abonnements et frais visés ci-dessus.

Etant ici précisé que les frais de branchements, si ces derniers s'avèrent nécessaires, seront à la charge du Bailleur.

5.1.10. Le Preneur prendra toutes précautions nécessaires pour que l'exercice de son activité ne puisse nuire en quoi que ce soit à l'entretien, à la tranquillité, à la qualité et au bon aspect de l'Immeuble ; il s'interdit notamment toute surcharge des planchers, étant ici précisé qu'il appartient au Preneur de déterminer la surcharge admissible.

5.1.11. Il se conformera au règlement de jouissance de l'Immeuble et au règlement de copropriété s'il en existe un, de sorte que le Bailleur ne soit en rien inquiété ni recherché à ce sujet.

5.1.12. Le Preneur ne pourra faire aucune réclamation, ni prétendre à aucune réduction de loyer ni indemnité et renonce à tous recours contre le Bailleur en cas de suppression temporaire, d'interruption ou de mauvais fonctionnement des divers services collectifs de l'Immeuble et des équipements communs, tels que l'eau, l'électricité, le chauffage, la climatisation, les ascenseurs, etc..., sauf faute lourde du Bailleur.

5.1.13. Le Preneur ne pourra faire aucune réclamation ni prétendre à aucune réduction de loyer ni indemnité et renonce à tout recours contre le Bailleur en cas de cession par ce dernier d'une dépendance ou d'une partie du terrain d'assiette de l'Immeuble dans lequel se situent les Locaux Loués qui ne seraient pas indispensables à l'exploitation du Preneur.

Le Bailleur est néanmoins tenu d'informer le Preneur dans un délai d'un mois avant toute cession d'une dépendance ou d'une partie du terrain d'assiette de l'Immeuble dans lequel se situent les Locaux Loués.

5.1.14. Il pourra installer, à ses frais et sous son entière responsabilité, une enseigne sur les Locaux Loués, sous réserve d'obtenir toutes autorisations nécessaires à cette fin et sans recours à l'encontre du Bailleur en cas de difficulté rencontrée pour l'obtention de ces autorisations.

5.1.15. Dès lors qu'il a connaissance de la présence dans l'Immeuble et/ou dans les Locaux Loués de termites ou autres insectes xylophages ou de la mérule, le Preneur s'engage à satisfaire aux obligations de déclaration en mairie de la présence de termites ou desdits insectes xylophages. Il adressera copie de cette information au Bailleur.

5.1.16. Au jour du départ effectif du Preneur des Locaux Loués, le Bailleur accèdera à la propriété de tous embellissements, améliorations installations et équipements présentant le caractère d'immeubles par destination exécutés par le Preneur dans les Locaux Loués postérieurement à sa prise de possession, sans qu'aucune indemnité ne soit due à ce dernier de ce chef, le Bailleur renonçant d'ores et déjà à la remise des lieux en leur état initial.

Par dérogation à ce qui précède :

le Preneur pourra reprendre la possession des éléments d'équipement informatique et de sécurité (caméras, etc...), à charge pour lui d'effectuer les travaux de remise en état qui s'avèreraient nécessaires de ce fait ;

le Bailleur aura, en tout état de cause, la faculté de demander au Preneur de procéder, aux frais exclusifs du Preneur, au démantèlement et au retrait de tous embellissements, améliorations installations et équipements que le Bailleur ne souhaiterait pas conserver après la libération des Locaux Loués par le Preneur.

5.2. Obligations à la charge du Bailleur

5.2.1. Le Bailleur s'engage à faire réaliser, sous son entière responsabilité et à ses frais exclusifs, les recherches et travaux relatifs à la présence de matériaux amiantés et rendus nécessaires en application des articles R 1334-14 à R 1334-29 du Code de la Santé Publique et à en justifier, le cas échéant, auprès du Preneur. Le Bailleur s'engage notamment, et si nécessaire, à faire établir par un contrôleur technique dûment habilité, dans les délais impartis par la loi, le dossier technique amiante prévus aux termes des dispositions précitées et à transmettre au Preneur, dans les meilleurs délais, la fiche récapitulative de ce même dossier.

5.2.2. S'il s'avère que l'Immeuble est inclus dans une zone contaminée par les termites ou susceptible de l'être, ou si l'Immeuble est inclus dans une zone contaminée par la mérule ou susceptible de l'être au sens des articles L.133-5 et L.133-8 du Code de la construction et de l'habitation, le Bailleur s'engage à procéder aux investigations requises par la réglementation applicable et si la présence de termites ou autres insectes xylophages ou de mérule était révélée dans les Locaux Loués, à faire réaliser les travaux nécessaires à l'éradication des dits insectes ou la dite mérule dans les locaux loués et à prendre en charge le coût des dits travaux,

dès lors que la réglementation le prévoit pour la zone géographique dans laquelle se trouve l'Immeuble.

Le Bailleur devra, dès lors qu'il aura été informé par le Preneur de la présence de termites ou d'autres insectes xylophages, de mэрule ou qu'il aura lui-même découvert la présence de termites ou de mэрule, en avertir l'administration compétente, à moins que le Preneur ait déjà procédé à cette information.

5.3. Travaux

5.3.1. Travaux liés à l'installation d'équipements et de machines d'exploitation

Les travaux liés à l'installation d'équipements et de machines d'exploitation nécessaires à l'activité du Preneur, tels que mise en place de caméras de surveillance, installation d'un DAB/GAB, mise en place de machines de tri seront à la charge exclusive du Preneur, étant précisé que l'énumération ci-dessus visée est purement énonciative et non limitative. Ces travaux seront exécutés sous l'entière responsabilité du Preneur, qui devra s'assurer de leur parfaite conformité aux règles de l'art.

Avant tout commencement des travaux, le Preneur devra communiquer au Bailleur les caractéristiques de son projet afin que ce dernier puisse vérifier la compatibilité des travaux avec la nature du bâtiment et les règles de toute nature en découlant, notamment celles relatives à la solidité et à la sécurité du bâtiment et/ou des Lieux Loués.

Le Preneur ne pourra procéder à l'exécution des travaux susvisés qu'après avoir reçu l'accord exprès du Bailleur, le cas échéant assorti de réserves et de prescriptions, que le Preneur s'oblige à respecter scrupuleusement.

Le Preneur sera entièrement responsable envers le Bailleur de toutes conséquences de quelque nature qu'elles soient résultant de manquements de sa part aux dispositions de la présente clause.

5.3.2. Aménagements demandés par le Preneur

Au cas où le Preneur souhaiterait que des aménagements soient réalisés par le Bailleur, il devra s'adresser à ce dernier, qui appréciera si les aménagements sont réalisables au regard de la nature de l'immeuble, des règles de l'art et de la situation administrative et juridique de l'Immeuble et/ou des Locaux Loués.

Au cas où le Bailleur accepterait de réaliser de ces travaux en charge, ces derniers pourront donner lieu à paiement de prestations d'aménagement, déterminées comme il est dit ci-après à l'article 6.4.

5.3.3. Entretien, réparations, mises aux normes relevant du Preneur

Le Preneur est tenu pendant toute la durée du bail et de ses renouvellements successifs :

- de maintenir en bon état d'entretien, de réparations locatives et en conformité avec toutes les obligations réglementaires y compris de maintenance l'intégralité des locaux loués tant à l'intérieur qu'à l'extérieur, ainsi que les aménagements, installations, améliorations et embellissements effectués par lui,
- d'exécuter dans les lieux loués, tous travaux de mise en conformité nécessaires au regard de toute norme obligatoire actuelle et future et qui serait afférente à l'activité exercée par le Preneur dans lesdits lieux, de supporter le coût de tous travaux relatifs à l'accessibilité aux handicapés, à l'exception de celui des accès extérieurs aux locaux pour personnes à mobilité réduite qui restera à la charge exclusive du Bailleur dans le cas seulement où il s'agirait d'un établissement recevant du public.

5.3.4. Travaux de rénovation et de réhabilitation

Au cas où l'Immeuble et/ou les Locaux Loués nécessiteraient des travaux de rénovation et de réhabilitation, les travaux seront pris en charge par le Bailleur et pourront donner lieu à l'établissement d'un nouveau bail, dont le loyer prendra en considération les travaux ainsi réalisés par le Bailleur, selon des modalités à convenir entre les parties.

5.3.5. Travaux liés à une installation provisoire

Pour tous travaux réalisés par le Bailleur qui nécessiteraient l'évacuation des Locaux Loués par le Preneur et son installation dans les locaux provisoires :

Le Preneur restera tenu du complet paiement du loyer prévu à l'article 5 des conditions particulières ;

Le coût des locaux provisoires (loyer et coûts d'installation) sera pris en charge par le Bailleur.

Le Bailleur conclura directement les contrats correspondants, le Preneur s'interdisant de refuser la solution proposée par le Bailleur à moins que celle-ci ne lui permette pas d'exercer son activité.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux travaux réalisés par le Bailleur à l'initiative du Preneur ou relatif à son activité, à condition toutefois qu'il ne s'agisse pas de travaux de grosses réparations, de gros entretien ou de mise aux normes relevant du Bailleur au titre de l'article 5.3.6. ci-dessous.

5.3.6. Grosses réparations, gros entretien, mises aux normes relevant du Bailleur

Le Bailleur prendra à sa charge les travaux de grosses réparations, de gros entretien et de mise aux normes rendus obligatoires, portant sur l'Immeuble et/ou sur les Locaux Loués, qui comprennent notamment le remplacement complet d'installations techniques propriété du Bailleur, telles que le chauffage, la climatisation, le ravalement de la façade s'il implique des travaux de maçonnerie et/ou de gros-œuvre, la réfection de terrasses et toitures, le remplacement total ou partiel des menuiseries extérieures et plus généralement les travaux portant sur les composants suivants : gros-œuvre, toiture, menuiseries et travaux extérieurs, gros équipements.

Article 6 - LOYER

6.1. Le présent Bail est consenti moyennant le loyer annuel en principal hors taxes, hors charges tel que précisé à l'article 5 des Conditions Particulières.

Il sera payable par quart, trimestriellement et d'avance, les 1^{er} janvier, avril, juillet et octobre de chaque année par le Preneur par prélèvement bancaire sur le compte du Preneur ou par virement sur le compte du Bailleur, au choix du Bailleur.

Concernant le premier paiement, il sera facturé à la date de prise d'effet du bail et, dans le cas où celle-ci ne coïnciderait pas avec une date d'échéance, portera sur la fraction de trimestrialité restant à courir jusqu'à l'échéance suivante.

Si le loyer est assujéti à la TVA ainsi qu'il est précisé à l'article 5 des Conditions Particulières, la TVA sera payée en même temps que le loyer, au taux en vigueur au jour de l'émission de la facture.

Le Bailleur adressera au Preneur les avis d'échéance et/ou les quittances de loyers et/ou toute autre facture par voie postale ou par voie électronique ce qu'acceptent expressément les Parties.

6.2. A compter de la signature du présent bail, pour les loyers dont la première date d'exigibilité, au titre de la première année, se situe avant la parution de l'indice du premier trimestre de l'année, la révision aura lieu automatiquement, de plein droit et sans notification préalable le 1^{er} janvier de chaque année civile (N+1) selon l'indice spécifié à l'article 5 des conditions particulières ci-dessous.

Pour la première indexation, l'indice de base sera celui figurant à l'Article 5 des Conditions Particulières et l'indice de comparaison l'indice du premier trimestre de l'année antérieure.

Pour les indexations suivantes :

l'indice de base sera l'indice ayant servi, lors de la précédente indexation du loyer, d'indice de comparaison,

l'indice de comparaison sera l'indice du premier trimestre de l'année suivante.

Ainsi l'indexation jouera au premier janvier de chaque année (N), l'indice de base étant l'indice du premier trimestre de l'année N-2 et l'indice de comparaison l'indice du premier trimestre de l'année N-1.

Toutefois, pour les baux qui, au premier janvier suivant leur date de prise d'effet, n'auront pas eu une année entière d'application, l'indexation sera calculée sur une période de variation de l'indice d'un nombre de trimestres égal au nombre de trimestres de la durée écoulée du bail.

En cas de cessation de publication ou de disparition de l'indice choisi, il appartiendra aux parties de déterminer conventionnellement un indice de remplacement. A défaut d'accord entre les parties, cet indice de remplacement sera déterminé par Monsieur le Président du Tribunal Judiciaire statuant en référé à la requête de plus diligente des parties, les frais afférents à cette saisine étant supportés par moitié par chacune des parties.

6.3. Tout retard de paiement du loyer donnera lieu de plein droit au paiement d'un intérêt au profit du Bailleur au taux annuel légal, tout mois commencé étant dû en entier. Les intérêts de retard s'ajouteront au loyer du mois suivant, sans préjudice des dispositions de la clause résolutoire ci-après, et sans que la présente clause puisse valoir de la part du Bailleur octroi de délais de règlement.

6.4. Le cas échéant, en cas de prise en charge de travaux par le Bailleur ainsi qu'il est dit à l'article 5.3.2 ci-dessus, le Preneur sera redevable envers le Bailleur de prestations d'aménagement à raison de l'exécution de ces travaux.

Ces prestations d'aménagement seront calculés en fonction du coût des travaux, afin de permettre leur amortissement par le Bailleur sur la durée du Bail, selon des modalités qui seront arrêtées d'un commun accord entre le Bailleur et le Preneur.

Elles seront payables aux mêmes dates que le loyer et les charges et elles ne subiront pas l'indexation prévue à l'article 6.2. ci-dessus, de manière à ce que ces prestations restent fixées pour toute la durée de leur application.

Sauf participation du Preneur au système de traitement informatique dit de "Workflow", le montant des Prestations d'aménagement seront :

soit mentionnées aux Conditions Particulières si le coût définitif des travaux est connu au jour de la signature du Bail ;

soit à défaut, feront l'objet d'un avenant avant l'exécution des travaux, étant entendu que ce montant ne sera réglé par le Preneur au Bailleur qu'à compter de la date du procès verbal de livraison.

Si à l'expiration du présent Bail, quelle qu'en soit la cause, le Preneur reste redevable envers le Bailleur de tout ou partie des échéances de prestations d'aménagement à sa charge en application du présent Article, le Preneur paiera en une seule fois au Bailleur le solde du montant des prestations d'aménagement restant dûs hors majoration prévues par les « Règles de gestion ».

Article 7 – CHARGES

7.1 Règlement des charges

7.1.1 Le Preneur satisfera à toutes les charges locatives auxquelles il est ordinairement tenu, notamment et de manière non limitative charges de balayage, éclairage et autres, de sorte que le Bailleur ne soit jamais recherché à ce sujet. Le Preneur justifiera de leur paiement à toute réquisition.

Le Preneur remboursera en outre au Bailleur :

tous les impôts et taxes, de caractère foncier ou autre, présents ou futurs, à la charge du Bailleur ou de l'Immeuble y compris la taxe sur les ordures ménagères,

la taxe annuelle sur les bureaux et la redevance pour création de bureaux quand celles-ci sont ou seront applicables ;

le coût des contrats d'assurance de l'immeuble,

l'ensemble des charges de copropriété,

l'ensemble des charges liées à l'entretien et à la gestion de l'Immeuble, y compris le gardiennage,

Le Preneur remboursera au Bailleur, à moins qu'il ne traite directement avec eux, les sommes et charges de toutes natures qui seront appelées par les fournisseurs de prestations, services, fluides ou autres, selon les indications de ses compteurs et relevés s'ils existent.

Le Preneur acquittera, en même temps que le loyer, la taxe à la valeur ajoutée afférente au loyer et à ses accessoires s'il y a lieu, la taxe annuelle sur les surfaces commerciales, de stockage, de bureau et de stationnement en Ile-de-France, si la présente location y est soumise et plus généralement tous autres impôts ou taxes présents ou à venir.

7.1.2 Les charges ci-dessus donneront lieu à l'appel de provisions distinctes visées à l'article 7.2 des conditions particulières

7.1.3 Modalités de paiement des assurances

Les charges supportées par le Preneur relatives à l'assurance de l'Immeuble seront payées au Bailleur trimestriellement, d'avance et forfaitairement.

Le montant dudit forfait de charges est fixé à l'article 7.1 des Conditions Particulières.

Il sera indexé annuellement, dans les mêmes termes et conditions que le loyer.

7.2 Charges personnelles du Preneur

Les consommations personnelles du Preneur (eau, gaz, électricité, énergies, téléphone, selon les indications de ses compteurs et relevés), ainsi que les impôts lui incombant, tels que la contribution économique territoriale resteront à la charge exclusive de ce dernier, sans que le Bailleur en soit responsable. Dès lors que le Bailleur aurait été amené à régler certaines de ces dépenses pour le compte du Preneur, ce dernier s'engage à rembourser le Bailleur à première demande de celui-ci.

7.3 Répartition des charges

Le Preneur remboursera au Bailleur sur la base de la surface réelle des locaux loués y compris la quote-part de parties communes représentant le part indiquée à l'article 2.2 du Titre 2 « Conditions Particulières » par rapport à l'ensemble des surfaces privatives de l'immeuble, l'ensemble des catégories de charges privatives et communes, taxes, impôts et redevances visées ci-après en répartissant les charges incombant au Bailleur et celles incombant au Preneur, y compris les charges constituées de travaux sur les parties communes ou privatives récupérables sur le Preneur en vertu de son obligation d'entretien et de réparation ou de la présente clause.

7.4 Paiement

Les charges et dépenses seront acquittées de la façon suivante :

7.4.1 Le Preneur versera chaque trimestre civil, en même temps que le loyer, des provisions pour charges égales au quart du budget prévisionnel annuel lui incombant. Pour la première année le montant annuel de ces provisions est estimable grâce au budget prévisionnel annexé et à la répartition des charges définie par le présent Bail. A défaut, si le budget prévisionnel ne pouvait être communiqué préalablement à la signature du Bail, le Bailleur s'engage à le communiquer au Preneur, avant la prise d'effet du présent Bail ou, au plus tard, dans le trimestre suivant cette prise d'effet, les éléments justificatifs ayant servi à établir ce budget prévisionnel seront alors tenus à la disposition du Preneur.

Le budget prévisionnel de charges et le montant des provisions pour charges pour chaque année sera communiquée au Preneur par le Bailleur ou le Gérant de l'Immeuble avant la fin du 3^{ème} trimestre de chaque année.

Si le Bailleur estime en cours d'année que les provisions appelées seront inappropriées pour couvrir les dépenses réelles, les Parties conviennent que le Bailleur aura la possibilité : (i) soit de faire un appel de charges complémentaire ou d'émettre un avoir (ii) soit de réévaluer le montant des provisions appelées, le Bailleur devra toutefois pouvoir en justifier à première demande du Preneur.

7.4.2 Lors de l'entrée en vigueur du présent avenant, le Preneur versera une quote-part de cette provision calculée prorata temporis sur la base de la durée restant à courir du trimestre civil en cours.

7.4.3 Le montant total ainsi payé sera ajusté en plus ou en moins, chaque année en fonction des dépenses réelles engagées et incombant au Bailleur.

7.4.4 Le Bailleur s'engage à produire dans un délai de 6 mois à compter du 1^{er} janvier de l'année suivant celle au titre de laquelle il est établi ou si l'immeuble est en copropriété dans un délai

de trois mois à compter de la reddition des charges de copropriété sur l'exercice annuel, un décompte définitif des charges réelles de l'exercice, ventilées par nature et qui inclut la liquidation et la régularisation des comptes de charges.

L'apurement des comptes par le Preneur devra intervenir dans un délai d'un (1) mois au plus tard de la présentation de cet état et de la facture correspondante. Dans l'hypothèse d'un crédit de charges, celui-ci s'imputera sur la première provision sur charge exigible suivante.

7.4.5 Sitôt le montant de la régularisation de charges exigible, et sous réserve de l'envoi d'un avis d'échéance au moins un (1) mois à l'avance, le montant de la régularisation de charges sera payé par le Preneur par prélèvement bancaire sur le compte du Preneur ou par virement sur le compte du Bailleur.

7.4.6 Le Preneur pourra, sur rendez-vous, prendre connaissance auprès du Bailleur ou du gérant de l'immeuble, aux horaires de bureaux, des comptes et factures de l'exercice écoulé et de toutes autres informations et documents lui permettant de vérifier le montant des charges et leur répartition entre les différents occupants de l'immeuble.

Article 8 - RIE

Réservé

Article 9 - IMPÔTS ET TAXES

Le Preneur acquittera ses contributions personnelles et mobilières ainsi que la contribution économique territoriale (la part de cette contribution incombant au Bailleur ne sera pas répercutée au Preneur).

Le Preneur, d'une façon générale, acquittera tout impôt relatif aux Locaux Loués.

Article 10 - ASSURANCES

10.1. Compte tenu de son statut particulier et de sa solvabilité notoire, le Preneur fera son affaire personnelle :

des risques afférents à ses biens propres et aménagements dans les Locaux Loués ;

de sa responsabilité civile à l'égard des voisins et des tiers,

et sera dispensé de fournir toute justification d'assurances au Bailleur.

En conséquence, le Bailleur et ses assureurs renoncent à tout recours contre le Preneur et ses assureurs, pour quelque cause que ce soit, sauf faute lourde du Preneur. De son côté, le Preneur et ses assureurs renoncent à tout recours contre le Bailleur et ses assureurs pour quelque cause que ce soit, sauf faute lourde du Bailleur.

10.2. Dans l'hypothèse où le Preneur envisagerait d'héberger dans ses locaux une association et/ou une section syndicale, le Preneur s'engage, avant même de laisser l'intéressée accéder aux Locaux Loués, à requérir de ladite association et/ou section syndicale la souscription d'une police d'assurances ayant pour vocation de couvrir les risques inhérents à l'occupation des locaux ainsi que la justification du paiement des primes afférentes à ladite police. De plus, l'association et/ou section syndicale devra délivrer au Preneur, qui devra en justifier au Bailleur,

à chaque échéance de sa police, une attestation d'assurance mentionnant les montants de garantie, les franchises et le paiement des primes.

Article 11 - CESSION - SOUS-LOCATION

11.1. Le Preneur ne pourra céder son droit au présent Bail sans le consentement préalable et écrit du Bailleur.

Toute cession devra avoir lieu par acte notarié ou sous seing privé, auquel le Bailleur sera appelé à intervenir.

Le Preneur demeurera garant et solidaire de son cessionnaire pour toute dette née pendant la durée du bail et de ses tacites reconductions tant pour le paiement des loyers et accessoires que pour l'exécution des charges et conditions du bail sans pouvoir opposer le bénéfice de division ou de discussion.

La cession devra avoir lieu par acte notarié ou sous seing privé dans lequel le cessionnaire s'engagera directement envers le Bailleur; ce dernier devra être appelé au moins quinze jours à l'avance, par une lettre recommandée avec accusé de réception ou par acte extra-judiciaire, à intervenir à cet acte, accompagné du projet d'acte de cession en son intégralité et il lui sera délivré une grosse ou un original sans aucun frais pour lui dans le mois de la signature pour lui servir de titre éventuellement exécutoire contre le cessionnaire le tout à peine d'inopposabilité de la cession à l'égard du Bailleur et de résiliation des présentes si bon lui semble.

Dans le cas où le Preneur viendrait à faire apport à une société du fonds de commerce qu'il exploite dans les lieux loués ou en cas de fusion ou de scission de sociétés, en cas de transmission universelle de patrimoine, la société qui sera attributaire du bail devra s'engager directement envers le Bailleur tant pour le paiement du loyer et de ses accessoires que pour l'exécution des conditions du présent bail afin que le Bailleur puisse exercer tous ses droits et actions directement contre la société le tout sous peine de résiliation des présentes si bon semble au Bailleur.

Aucun apport ou cession ne pourra être fait s'il reste dû des sommes quelconques au Bailleur par le Preneur.

Le cessionnaire ou le bénéficiaire de la transmission du bail sera dans tous les cas, du seul fait de la cession, garant du paiement par le Preneur de la totalité des sommes dues au titre du présent bail par ledit Preneur à la date de cession.

Dans l'hypothèse où le Preneur cédant ferait l'objet d'une procédure collective, le cessionnaire devrait, compte tenu du caractère réputé non écrit de la clause de solidarité à l'égard du débiteur, de l'administrateur ou du mandataire liquidateur, remettre au Bailleur au plus tard le jour de la signature de l'acte de cession une garantie bancaire à première demande de substitution d'un montant égal à une année du dernier loyer dû émise par une banque de premier rang ayant succursale en France.

Cette garantie bancaire sera consentie au Bailleur pour toute la durée du bail restant à courir à compter de la date de cession.

Dans toutes les hypothèses de transfert du présent bail, même en cas de fusion de sociétés, scission, d'apport partiel d'actif ou de transmission universelle du patrimoine, il devra être procédé à la signification du transfert au Bailleur par application de l'article 1690 du Code civil.

Lors de la prise de possession des locaux par le cessionnaire, un état des lieux sera établi contradictoirement entre le cédant, le cessionnaire et le Bailleur dûment convoqué à la diligence du cessionnaire, ou le cas échéant, sur l'initiative de la partie la plus diligente, par ministère d'huissier de justice dont les frais seront alors partagés par moitié entre le cessionnaire et le cédant et dont une copie sera remise sans frais au Bailleur.

L'état des lieux sera annexé à un avenant au présent Bail ou, à défaut, conservé par chacune des Parties.

En cas d'infraction à l'une quelconque des dispositions ci-dessus, les présentes pourront être résiliées sans préjudice du paiement de tous dommages et intérêts.

11.2. Le Bailleur autorise le Preneur à sous-louer tout ou partie des Locaux Loués à toute société ou filiale de La Poste au sens de l'article L.233-1 du Code de Commerce, sous réserve que :

Lesdits locaux soient composés de surfaces indivisibles

Le projet de sous-location ait été présenté et accepté au préalable par le Bailleur.

Le Bailleur renonce à intervenir à l'acte de sous-location consentie, le Preneur devant cependant lui notifier, par lettre recommandée avec avis de réception, une copie de l'acte de sous-location signé dans le mois qui suit sa signature.

Toute sous-location devra en outre satisfaire aux conditions suivantes :

la durée de la sous-location sera au plus égale à celle du Bail restant à courir, elle prendra fin de plein droit et immédiatement au cas où le Bail viendrait à prendre fin par anticipation pour quelque cause que ce soit avant l'expiration de son terme contractuel;

le Preneur continuera d'être tenu de l'entière exécution des clauses, charges et conditions du Bail vis-à-vis du Bailleur;

le Preneur demeurera garant et solidaire de son sous-locataire jusqu'à l'expiration du bail;

le Preneur devra faire son affaire personnelle de l'éviction de son sous-locataire pour le cas où le bail prendrait fin pour quelque raison que ce soit et prendra à sa charge toute indemnité ou autre somme qui pourrait être due au sous-locataire;

les polices d'assurances du sous-locataire devront prévoir une clause de renonciation à recours de sa part et de la part de son assureur contre le Bailleur et son assureur. Ces polices devront également prévoir une clause de renonciation à recours réciproques entre le Preneur et le sous-locataire et leurs assureurs respectifs.

Le présent article devra être porté à la connaissance du sous-locataire.

Article 12 - DÉPÔT DE GARANTIE

Compte tenu de la solvabilité notoire du Preneur, aucun dépôt de garantie n'est versé au Bailleur.

Article 13 - RESTITUTION DES LOCAUX LOUÉS EN FIN DE BAIL

Lors de l'expiration du Bail, le Preneur devra justifier préalablement à son déménagement du paiement des contributions à sa charge, ainsi que du paiement du loyer et des charges.

Il devra restituer les lieux en fin de Bail en bon état d'usage et en bon état de réparations locatives, entièrement débarrassés de tout mobiliers, matériels, équipements, déchets, etc...

Au cas où les lieux ne seraient pas entièrement débarrassés au jour de la remise des clés, le Bailleur pourra faire procéder à ce débarras aux frais du Preneur.

Il sera procédé trois mois au moins avant l'expiration du Bail à un état des lieux contradictoire qui comportera le relevé des remises en état se révélant nécessaires incombant au Preneur. Ces réparations seront exécutées par le Bailleur et refacturées à leur prix coûtant au Preneur. A défaut pour le Preneur d'assister à l'état des lieux pour lequel il aura été convoqué par lettre recommandée avec accusé de réception du Bailleur, moyennant un préavis de 8 jours au moins, le Preneur sera réputé avoir accepté les termes du procès verbal de constat.

Le Preneur devra remettre les clés au Bailleur lors de son départ. Cette remise ne portera pas atteinte aux droits du Bailleur de recouvrer contre le Preneur toutes sommes dont ce dernier pourrait être tenu au titre du Bail et de ses suites, mais elle transfèrera de plein droit au Bailleur la responsabilité de la garde des Locaux Loués.

En tout état de cause, il sera établi un état des lieux de sortie des locaux contradictoire à la suite duquel le Preneur devra remettre les clés des Locaux au Bailleur.

Cet état des lieux sera réalisé à une date déterminée d'un commun accord entre les Parties ou fixée par le Preneur si celui-ci est à l'initiative de son départ.

A défaut d'état des lieux contradictoirement et amiablement établi, la Partie la plus diligente pourra mandater un huissier de justice qui convoquera l'autre Partie et l'état des lieux sera établi à frais partagés par parts égales entre les Parties.

Article 14 - MODIFICATIONS

Toute modification du présent Bail ne pourra résulter que d'un avenant aux présentes. En conséquence, toute tolérance du Bailleur, quelle qu'en soit la durée ou la fréquence, ne saurait être considérée comme opérant novation créatrice de droit ou valant renonciation, de sorte qu'il pourra être mis fin à une telle tolérance à tout moment.

Article 15 - CLAUSE RÉSOLUTOIRE

15.1 Clause résolutoire

A défaut de paiement à leur échéance d'un seul terme ou fraction de terme de loyer, charges ou accessoires en ce compris les frais de commandement, sommation, saisie et poursuites, ou à défaut d'exécution de l'une quelconque des causes et obligations du Bail mises à la charge du Preneur, et un mois après un commandement de payer ou une sommation d'exécuter restés sans effet et contenant la déclaration du Bailleur de son intention d'user de la présente clause, le Bail sera résilié de plein droit, même en cas de paiement ou d'exécution postérieurs à l'expiration du délai ci-dessus, sans qu'il soit nécessaire de faire une demande en justice et sans préjudice de toutes dépenses, dommages et intérêts que le Bailleur pourrait réclamer au Preneur et nonobstant toute consignation et offres ultérieures.

En cas d'inobservation par le Preneur de l'une quelconque des obligations mises à sa charge, le Bailleur aura également la faculté, et sans que l'usage de cette faculté ne puisse valoir

renonciation du Bailleur à se prévaloir des effets de la clause résolutoire sus-mentionnée, quinze (15) jours après une simple notification par lettre recommandée avec avis de réception restée sans effet, de faire exécuter l'obligation méconnue par toute entreprise de son choix aux frais et risques et périls du Preneur. Les frais et honoraires occasionnés par cette intervention s'ajouteront de plein droit au terme suivant.

Compétence est en tant que besoin attribuée au Juge de référés du Tribunal Judiciaire du lieu de situation de l'Immeuble pour constater la résiliation du Bail et l'expulsion du Preneur.

15.2 Résiliation du bail

A défaut d'accepter ou de répondre à la proposition de nouveau Bail visée dans les règles de gestion, le Preneur sera de plein droit débiteur, dès la fin du bail, quel qu'en soit le motif et jusqu'à libération des Locaux Loués conformément à l'article 13 ci-dessus, au paiement d'une indemnité d'occupation mensuelle égale au dernier loyer facturé rapporté sur un mois majoré de 20 pourcent.

Article 16 – DESTRUCTION DE L'IMMEUBLE

Dans le cas où, à la suite d'un incendie, inondation, grève, fait de guerre, guerre civile, émeute, explosion quelle qu'en soit la cause ou d'un sinistre quelconque (destruction ou impossibilité d'utilisation physique, à l'exclusion de toute situation administrative), les Locaux Loués venaient à être détruits en tout ou partie, les parties conviennent de faire application des dispositions de l'article 1722 du Code Civil.

En cas de reconstruction de l'Immeuble et/ou des Locaux Loués, le Preneur renonce à réclamer une quelconque indemnité au Bailleur que ce soit au titre des travaux réalisés ou de l'indisponibilité des Locaux Loués ; corrélativement, le Bailleur s'oblige à faire toutes diligences pour aboutir dans les meilleurs délais à la reconstruction du ou des bâtiments sinistrés selon les normes de constructibilité et plus généralement les règles d'urbanisme applicables.

Pour le cas où les surfaces reconstruites seraient supérieures aux surfaces détruites ou devenues inutilisables, les surfaces nouvelles seront incluses dans l'assiette du Bail, le Bailleur bénéficiant d'une augmentation de loyer au prorata des surfaces reconstruites excédentaires.

Pour le cas où les surfaces reconstruites seraient inférieures aux surfaces détruites ou devenues inutilisables, toutes les surfaces nouvelles seront incluses dans l'assiette du Bail, le Preneur bénéficiant d'une réduction de loyer au prorata des surfaces détruites ou devenues inutilisables.

A défaut d'accord entre les parties, le calcul de la réduction de loyer (et le cas échéant, après reconstruction, de l'augmentation) sera effectué par un expert choisi d'un commun accord par le Bailleur et le Preneur. Faute pour ces derniers de nommer un tel expert dans les quarante-cinq (45) jours suivant la date du sinistre, il sera procédé à cette désignation à la requête de la Partie la plus diligente par le Président du Tribunal Judiciaire compétent statuant en référé, les frais et honoraires de l'ordonnance étant supportés par le Bailleur, de même en ce qui concerne les honoraires de l'expert ainsi choisi ou désigné.

Article 17 - NULLITÉ D'UNE CLAUSE DU BAIL

Les parties conviennent que la nullité de l'une quelconque des stipulations du Bail n'emportera pas nullité de l'intégralité du Bail et les parties s'engagent si une telle nullité venait à être soulevée à négocier de bonne foi pour substituer à la stipulation concernée une stipulation ayant un effet équivalent.

Article 18 – ACCÈS À L'IMMEUBLE ET/OU AUX LOCAUX LOUÉS

Le Preneur s'oblige à laisser au Bailleur et/ou à son représentant le libre accès à l'Immeuble et/ou aux Locaux Loués pour s'assurer de la bonne exécution des charges et conditions du bail ou de visiter l'Immeuble et/ou les Locaux Loués pour tout autre motif.

A cet égard, le Bailleur devra, sauf cas d'urgence, prévenir le Preneur à l'avance et se conformer strictement aux consignes de sécurité édictées par le Preneur.

Article 19 - FRAIS – ENREGISTREMENT - ELECTION DE DOMICILE

Chacune des parties conservera à sa charge les frais, droits et honoraires des présentes, ainsi que ceux qui en seraient la suite ou la conséquence.

Les frais d'enregistrement seront à la charge de celle des parties qui souhaiterait faire procéder à cette formalité.

Toutes les notifications, et pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile :

Le Bailleur à l'adresse de
LA POSTE IMMOBILIER
Direction Régionale Nord-Ouest
Service Gestion Locative,
55 rue des Moulins de Garance
CS 70030
59035 LILLE Cedex

ce que le Preneur accepte expressément ;

Le Preneur dans les Locaux Loués.

TITRE 2 - CONDITIONS PARTICULIERES

Les présentes conditions particulières (Titre 2) constituent avec les conditions générales du Bail Civil entre le Bailleur et le Preneur un tout indivisible pour leur interprétation et leur exécution.

Article 1 – IDENTITÉ DES PARTIES

1.1 Le Bailleur

La société **BP Mixte**, Société par Actions simplifiée, au capital social de 729 231 152,00 €, dont le siège social est sis 111 boulevard Brune 75014 PARIS immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 478 282 452

Représentée par son gérant :

La société POSTE IMMO, Société Anonyme au capital de 1.471.158.000 euros, dont le Siège social est à Paris 14ème, 35-39 Boulevard Romain Rolland, immatriculée au registre du Commerce et des Sociétés sous le numéro 428.579.130

Elle-même représentée par son Directeur Régional Nord Est, Monsieur Daniel IDIART, dûment habilité aux fins des présentes en vertu d'un pouvoir en date du XXX dont une copie demeure ci-après annexée (Annexe X)

1.2 Le Preneur

La commune de GRAVIGNY

Représentée par son Maire en exercice, Didier CRETOT, agissant au nom et pour le compte de cette commune en vertu d'une délibération du Conseil municipal n° 27.299-20-18 du 25 mai 2020

Mairie de Gravigny

Article 2 – DÉSIGNATION ET DESTINATION DE L'IMMEUBLE ET DES LOCAUX LOUÉS

2.1 Désignation de l'immeuble

L'immeuble est situé :

Adresse : 107 avenue Aristide BRIAND

Commune : GRAVIGNY

Code Postal : 27930

Nom et numéro de l'immeuble : 7310/22791/272998_GRAVIGNY

2.2 Désignation de l'immeuble et des Locaux Loués -

Les Locaux Loués sont situés dans un immeuble composé de deux niveaux abritant un bureau de poste et un logement et une salle de réunion indépendante d'une surface totale de 462 m² environ.

L'objet du présent bail concerne la salle de réunion de 115 m² environ disposant de sanitaires, accessible depuis la rue de la Poste 27930 GRAVIGNY,

Le tout conformément au plan ci-après annexé (Annexe 1)) et tels que délimités en sur lesdits plans.

Le Preneur déclare parfaitement connaître pour les avoir vus et visités aux fins de la conclusion du présent Bail. Au titre de l'article 7-3 des conditions générales qui précèdent, la part de parties communes incluses dans la surface mise à la disposition du preneur s'établit à zéro mètre carré.

2.3 Destination A exclusion de tout autre usage, les Locaux loués devront exclusivement être occupés par les associations de la Commune de Gravigny afin d'organiser leurs activités associatives et réunions.

Il est expressement convenu entre les parties que les associations ayant une activité éternigivore ne sont pas autorisées.

En tout état de cause, le Preneur ne pourra en aucun cas exercer des activités concurrentes de celles de toute société ou filiale du Groupe de La Poste au sens des articles L.233-1 et suivants du code de commerce, notamment les missions de La Poste définies par la Loi n°90-568 du 2 juillet 1990 (service public du courrier, transport et distribution de presse, services de collecte, de transport et de distribution d'objets et de marchandises, prestations relatives aux moyens de paiement et de transport de fonds, aux produits de placement et d'épargne, à la gestion des patrimoines, à des prêts d'épargne logement et à tous produits d'assurances, etc.).

Article 3 – DÉSIGNATION DE L'ENTITÉ OCCUPANTE – LOCATAIRE

A la date d'effet du présent contrat, l'entité Occupante des Locaux loués est la MAIRIE DE GRAVIGNY»

Article 4 – DURÉE – PRISE D'EFFET

Le présent Bail est consenti et accepté pour une durée de 1 (un) an à compter de sa date de prise d'effet visée ci-dessous.

La date de prise d'effet du Bail est fixée au 1er octobre 2024

Le présent Bail sera renouvelable à son échéance (à MAJ selon date d'effet du bail) par tacite reconduction par périodes successives d'1 (un) an.

Article 5 – LOYER

5.1 Montant

Le bail est consenti moyennant le loyer annuel hors taxes de 4 500 € HT (quatre mille cinq cents euros) ce loyer est soumis à la TVA.

A titre exceptionnel et commercial, une franchise de 3 (trois) mois est attribuée au Preneur.

Chaque quittance devra être déposée sur CHORUS PRO pour règlement par mandat administratif.

5.2 Indexation

Les parties adoptent, pour le jeu de la clause d'indexation prévue à l'article 6.2 des conditions générales du bail, « Indice Référence Loyer » IRL

Pour la première indexation, l'indice de base est celui du 1^{er} trimestre 2024, à savoir 143,46.

Article 6 – PRESTATIONS D'AMÉNAGEMENT

Non applicable

Article 7 – CHARGES

Le Preneur versera aux mêmes termes que le loyer :

7.1 Un montant provisionnel et forfaitaire annuel hors taxe de 4 000 € HT (quatre milles euros HT) afférent aux locaux loués; Ce montant est communiqué à titre informatif et provisionnel.

La facturation des charges s'effectuera en fonction des consommations et dépenses réelles avec régularisation annuelle sur justificatifs.

Le Preneur ne pourra soulever aucune objection en ce qui concerne sa participation à ces charges. Sitôt le montant de la régularisation de charges exigible, et sous réserve de l'envoi d'un avis d'échéance au moins un (1) mois à l'avance déposé sur CHORUS PRO, le montant de ladite régularisation de charges sera payé par le Preneur par mandat administratif.

7.2 Les provisions pour charges visées à l'article 7.1.2 des Conditions Générales :

- Provision pour charges communes générales
- Provision pour autres charges refacturables
- Provision pour honoraires de gestion sur charges communes générales

Article 8 – INFORMATION CONCERNANT LES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

8.1 Etat des risques naturels et Pollution (E.R.P.)

Si l'immeuble comprenant les Locaux Loués est situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles ou dans une zone de sismicité, et dans une commune où les dispositions des articles L.125-1 I et II du Code de l'environnement sont applicables, l'information a été communiquée au locataire et un état des risques naturels, miniers et technologiques et pollutions lui a été fourni et annexé au présent bail, ce que reconnaît expressément le Preneur.

8.2 Déclarations relatives aux sinistres

En application de l'article L. 125-5 IV du Code de l'Environnement, est annexé aux présentes l'information du Bailleur concernant les sinistres qui seraient intervenus sur l'Immeuble et dont le bailleur aurait eu connaissance pouvant 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.

Article 9 - DIAGNOSTICS TECHNIQUES

9.1

Le Bailleur informe le Preneur qu'en application des articles R.1334-22 ou R.1334-28 du Code de la santé publique, il a fait établir un dossier technique amiante au titre de l'immeuble qu'il tient à sa disposition. Il remet en annexe du présent Bail, une fiche récapitulative du dossier technique amiante ce dont le Preneur lui donne acte.

Le Bailleur, interdit au Preneur d'effectuer ou de faire effectuer quelques travaux que ce soit, même non soumis à autorisation en vertu du présent Bail, sans en avoir pris ou fait prendre connaissance par les entreprises du dossier technique amiante prévu par l'article R.1334-22 ou l'article R.1334-28 du Code de la santé publique.

9.2 Il est rappelé que le propriétaire Bailleur a l'obligation, conformément à l'article L.134-3-1 du code de la construction et de l'habitation, d'annexer au contrat de location le Diagnostic de Performance Energétique prévu par l'article L.134-1 du même code.

Un diagnostic DPE est annexé aux présentes.

Article 10 – REPRÉSENTATION / ENTITÉ PAYANTE

En cas de changement de l'entité représentant le Preneur dans la comparution du Bail, il est expressément prévu que ce changement ne pourra avoir lieu qu'à la condition que la nouvelle entité soit rattachée à la même « Direction d'Activité », conformément et selon les modalités prévues aux « Règles de Gestion ».

Article 11 – DISPENSE D'AVENANT ET AVENANT

Les modifications prévues aux articles 3 et 10 des conditions particulières ci-dessus ne justifient pas la signature d'un avenant.

Toute autre modification du Bail devra faire l'objet d'un avenant.

A

Le

En deux exemplaires originaux, dont un remis à chacune des parties.

LE BAILLEUR

Signature

LE PRENEUR

Signature

Numéro de Contrat : «272998/_____»

Envoyé en préfecture le 17/10/2024

Reçu en préfecture le 18/10/2024

Publié le

ID : 027-212702997-20241014-272992434-DE



LISTE DES ANNEXES :

- État des lieux (Annexé après signature du bail)
- Diagnostic Technique Amiante
- État des Risques et Pollution
- Budget prévisionnel

Annexe 1

