EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE
DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES AVRE LUCE NOYE

Nombre de membres du Conseil Communautaire

Titulaires : 69
Membres présents : 56
- dont suppléés : 2
- représentés : 4

Votants : 60

Date de la convocation : 9 juin 2017
Secrétaire de séance : Françoise ROUX

L'An DEUX MILLE DIX-SEPT, le 15 JUIN à 18 H 30, le Conseil Communautaire convoqué légalement le **9 juin 2017**, s'est réuni à la Salle des fêtes de Rouvrel, sous la présidence de **Monsieur Pierre BOULANGER, Président.**

● Etaient présents les Conseillers Communautaires :

Mesdames MARCEL, MAILLART, PREVOST, BLIN, FLAMANT, WU, HALL, ROUX, BLONDEL, PETIT, NANSOT, TESTELIN (suppléante, représentant Monsieur DUTILLEUX) Messieurs AUBRY, BARRE, FRANCELLE, AMARA, COTTARD, DESROUSSEAUX, BERTRAND Gilbert, DERLY, BOUCHER, DOUCHET, VERMERSCH, MONTAIGNE, VAN OOTEGHEM, HEBERT, DOVERGNE, PALLIER, SURHOMME, BEAUMONT, LEVASSEUR, LECONTE, TEN, POTTIER, DEPRET, HENNEBERT, JUBERT, VERMEIL (Suppléant, représentant Monsieur LECLERCQ) VAN GOETHEM, GORET, DAIGNY, RICARD, MOURIER, FRANCOIS, BOULANGER, LAMOTTE, GAUMONT, VAN DE VELDE, CHIRAT, HEYMAN, DRAGONNE, CLEMENT, LEROY, PELTIEZ, SZYROKI et MAROTTE.

● Absents excusés :

Monsieur CAPELLE (Pouvoir remis à Madame NANSOT) Monsieur CARON (Pouvoir remis à Monsieur BEAUMONT) Monsieur LECLABART (Pouvoir remis à Monsieur VAN OOTEGHEM) Monsieur BERTRAND Jacques (Pouvoir remis à Monsieur LAMOTTE) Monsieur SUIN, Monsieur LECLERCQ, Monsieur DUTILLEUX et Monsieur DALRUE.

Absents non excusés : **Mesdames MARSEILLE, LEFEBVRE, Messieurs DURAND, BINET, PICARD, BIECKENS et REMY.**

OBJET : ZAC D'AILLY-sur-NOYE / HOTEL D'ENTREPRISES / BAUX NETWIND ET CLICK ET ROULE

Vu l'avis du Bureau communautaire du 29 mai 2017 ;

Pour rappel :

ENTREPRISES	Surfaces bureaux	42 € HT	Surfaces ateliers	30 € HT	Loyer annuel
PLUG-IT	466	42 €		30 €	19 572,00 €
CLICK&ROULE	128,8		513		20 799,60 €
RINCENT	0		295		8 850,00 €
NETWIND	0		232		6 960,00 €
TOTAUX	**594,8**		**1040**		**56 181,60 €**

Vu les projets de bail avec la société CLICK et ROULE et avec la société NETWIND ci-joints ;

NB : Avaient quitté la séance au moment du présent vote les 12 membres suivants :
Monsieur DERLY (Aubvillers) Monsieur VAN OOTEGHEM (Chirmont) Monsieur HEBERT (Coullemelle) Monsieur BEAUMONT (Flers-sur-Noye) Monsieur LEVASSEUR (Folleville) Madame PREVOST (Grivesnes) Monsieur VAN GOETHEM (Jumel) Madame FLAMANT (Lawarde Mauger L'hortoy) Monsieur RICARD (Louvrechy) Monsieur DRAGONNE (Rogy) Monsieur PELTIEZ (Sauvillers-Mongival) Monsieur CLEMENT (Thory)

Les conditions de quorum ayant été vérifiées ;

.../...

Après en avoir délibéré à la majorité (1 Contre / 17 Abstentions) le Conseil Communautaire :

› autorise le Président et le Vice-Président chargé du Développement Economique, à signer le bail dérogatoire d'un an avec la Société Click et Roule, située 5 rue des Indes Noires, Immeuble le Grand Large à Boves (80440) aux conditions exposées dans le projet figurant en annexe ;

› autorise le Président et le Vice-Président chargé du Développement Economique, à signer le bail avec la société NETWIND, situé 17, rue de la Guillauderie, Parc d'activité de Tournebride, à la La Chevrolière (44118) pour une durée de deux ans.

POUR EXTRAIT CONFORME
Fait et délibéré le 15 JUIN 2017 A ROUVREL

Le Président,

Pierre BOULANGER.

COMMUNAUTE DE COMMUNES AVRE LUCE NOYE
CCALN

Cet acte sera transmis en Sous-Préfecture le 23.06.2017

(Identité de la collectivité)

CCALN
144, rue du Cardinal Mercier
80110 MOREUIL

à

Sous-préfecture de Montdidier
7, rue Jean Dupuy

80500 MONTDIDIER

BORDEREAU DE DÉPÔT DE DOCUMENTS VALANT ACCUSE DE RÉCEPTION

A ÉTABLIR EN DOUBLE EXEMPLAIRE

SEANCE DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU 15 JUIN 2017

Désignation des pièces	Référence de l'acte	Observations éventuelles de pré-contrôle
DELIB. : TEPCV – Conventions FDE80 – Partenariat Bornes électriques et service de conseil en énergie	2017.15.06.1	SOUS PREFECTURE DE MONTDIDIER
DELIB. : Compétence eau et assainissement / Etudes préalables / conventions	2017.15.06.2	26 JUIN 2017
DELIB. : Groupement de commandes / Restauration collective scolaire et ACM	2017.15.06.3	ARRIVÉE
DELIB. : Représentations de la CCALN au sein du Syndicat Mixte du Pays du Grand Amiénois et de l'ADUGA	2017.15.06.4	
DELIB. : ZAC Ailly-sur-Noye / Hôtel d'entreprises / Baux NETWIND et CLICK ET ROULE	2017.15.06.5	
DELIB. : Service d'aide à domicile / Tarification participation complète	2017.15.06.6	
DELIB. : Service d'aide à domicile / Projet de fusion des SAAD	2017.15.06.7	
DELIB. : Marché PEP 80 / AVENANT N°2	2017.15.06.8	
DELIB. : Dématérialisation des convocations	2017.15.06.9	
DELIB. : Règlement intérieur	2017.15.06.10	
DELIB. : Création de l'Office de Tourisme Intercommunal sous la forme d'une régie personnalisée gérant un service public à caractère industriel et commercial	2017.15.06.11	
DELIB. : ZAC du Santerre / Vente à Monsieur STIMOLO	2017.15.06.12	
DELIB. : Manifestation culturelle décentralisée - Quesnel	2017.15.06.13	

Pour le Président,
Pierre BOULANGER

COMMUNAUTE DE COMMUNES AVRE LUCE NOYE
CCALN

Fait à Moreuil, le 23 juin 2017.

Cachet de la collectivité et signature

La preuve de la réception en préfecture est matérialisée sur le présent bordereau par un cachet portant le timbre de la direction et la date de la réception.

réf : A 2016 01392 /

L'AN DEUX MIL DIX-SEPT
Le ---

Maître Anne-Laure CORNU notaire associée membre de la Société d'Exercice Libéral à Responsabilité Limitée "SELARL Anne-Laure CORNU", titulaire d'un Office Notarial dont le siège est à AILLY-SUR-NOYE (80250), 4 rue de la Gare, soussignée,

A reçu le présent acte authentique entre les personnes ci-après identifiées :

BAIL COMMERCIAL

IDENTIFICATION DES PARTIES

1) Bailleur

La COMMUNAUTE DE COMMUNES DU AVRE NOYE LUCE", collectivité territoriale, personne morale de droit public située dans le département Somme, ayant son siège à +++++.

Identifiée sous le numéro SIREN +++++.

Dont la dénomination sera ci-après "LE BAILLEUR"
D'UNE PART

2) Preneur

La société dénommée "CLICK ET ROULE",

Société par actions simplifiée au capital de DIX MILLE EUROS (10.000,00 €), dont le siège social est à BOVES (80440), 5 rue des Indes Noires, Immeuble le Grand Large.

Immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés d'AMIENS et identifiée sous le numéro SIREN 828 102 707.

Ladite Société ci-après désignée "LE LOCATAIRE" ou "LE PRENEUR"
D'AUTRE PART

PRESENCE - REPRESENTATION

1) En ce qui concerne le bailleur :

- La "**COMMUNAUTE DE COMMUNES DU VAL DE NOYE**", est représentée par Monsieur pierre BOULANGER, ici présent, agissant en qualité de Président de ladite Communauté de communes, et en vertu de l'autorisation qui lui en a été donnée suivant délibération du Conseil Communautaire en date du 2017,

dont une copie certifiée conforme et exécutoire est demeurée ci-annexée, déclarant que cette délibération a été publiée conformément à l'article 2131-1 du Code des Collectivités Territoriales et n'a fait l'objet d'aucun recours devant le Tribunal Administratif.

2) En ce qui concerne le preneur :
- La société "CLICK ET ROULE", est représentée par ++++

FORME DES ENGAGEMENTS ET DECLARATIONS

Les engagements souscrits et les déclarations faites ci-après seront toujours indiqués comme émanant directement des parties au présent acte, même s'ils émanent du représentant légal ou conventionnel de ces dernières.

ETAT - CAPACITE

Les contractants confirment l'exactitude des indications les concernant respectivement telles qu'elles figurent ci-dessus.

Ils déclarent en outre qu'ils ne font l'objet d'aucune mesure ou procédure civile ou commerciale susceptible de restreindre leur capacité ou de mettre obstacle à la libre disposition de leurs biens.

Lesquels ont convenu et arrêté ce qui suit :

BAIL DEROGATOIRE

Le bailleur donne à bail à loyer, dans les conditions prévues à l'article L.145-5 du Code de commerce, et par dérogation expresse, en toutes ses dispositions, au statut des baux commerciaux réglé par le chapitre V du titre IV du livre I dudit code, au preneur qui accepte, les locaux dont la désignation suit.

DESIGNATION DES LIEUX LOUES

Dans un immeuble situé à AILLY SUR NOYE (80250), ZAC du Val de Noye:

Le plateau paysager au premier étage ainsi que deux bureaux d'une surface de 128.80m²,

La cellule atelier n°3 pour une surface de 513m².

Une copie des plans des cellules est demeurée ci jointe et annexée aux présentes après mention.

Tel que lesdits locaux existent, s'étendent, se poursuivent et comportent, avec toutes leurs aisances et dépendances, sans aucune exception ni réserve et sans qu'il soit nécessaire d'en faire une plus ample désignation, à la demande du preneur qui déclare parfaitement les connaître pour les avoir vus et visités en vue des présentes.

DUREE

Le présent bail est conclu pour une durée de DOUZE (12) mois ayant commencé à courir rétroactivement le 1er février 2017 pour se terminer le 31 janvier 2018.

Il est expressément convenu entre les parties que l'entrée dans les lieux du preneur concernant la partie atelier d'une surface de 513m² se fera le 1er septembre 2017.

Les parties ayant entendu, ainsi qu'il a été dit précédemment, déroger, en toutes ses dispositions, au statut des baux commerciaux, le preneur ne pourra pas revendiquer les dispositions de ce statut pour solliciter le renouvellement des présentes.

Le bail finira de plein droit, à l'expiration du terme fixée, conformément à l'article 1737 du Code civil, sans que le bailleur ait à signifier congé au preneur et ce dernier s'oblige à quitter les lieux loués à l'expiration des présentes sans chercher à s'y maintenir sous quelque prétexte que ce soit.

Si contre toute attente, le preneur se maintenait dans les lieux, il devrait être considéré comme occupant sans droit ni titre et son expulsion aurait lieu en vertu d'une ordonnance de référé rendue par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance, exécutoire par provision, nonobstant opposition ou appel.

ARTICLE L.145-5 DU CODE DE COMMERCE

A titre d'information complémentaire, les parties reconnaissent être parfaitement informées des dispositions de l'article L.145-5 du Code de commerce dans sa rédaction issue de la loi n° 2014-626 du 18 juin 2014, applicable à tout contrat conclu ou renouvelé à compter du 1er septembre 2014, et ci-après littéralement reproduit :

"Les parties peuvent, lors de l'entrée dans les lieux du preneur, déroger aux dispositions du présent chapitre à la condition que la durée totale du bail ou des baux successifs ne soit pas supérieure à trois ans. A l'expiration de cette durée, les parties ne peuvent plus conclure un nouveau bail dérogeant aux dispositions du présent chapitre pour exploiter le même fonds dans les mêmes locaux.

Si, à l'expiration de cette durée, 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 du présent chapitre.

Il en est de même, à l'expiration de cette durée, en cas de renouvellement exprès du bail ou de conclusion, entre les mêmes parties, d'un nouveau bail pour le même local.

Les dispositions des deux alinéas précédents ne sont pas applicables s'il s'agit d'une location à caractère saisonnier.

Lorsque le bail est conclu conformément au premier alinéa, un état des lieux est établi lors de la prise de possession des locaux par un locataire et lors de leur restitution, contradictoirement et amiablement par les parties ou par un tiers mandaté par elles, et joint au contrat de location.

Si l'état des lieux ne peut être établi dans les conditions prévues à l'avant-dernier alinéa, il est établi par un huissier de justice, sur l'initiative de la partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre le bailleur et le locataire."

DESTINATION DES LIEUX LOUES

Les locaux faisant l'objet du présent bail devront exclusivement être consacrés par le preneur à l'exploitation de son commerce d'achat, détention, vente, achat pour revente de véhicules automobiles neufs ou d'occasion, le dépôt vente de véhicules automobiles neufs ou d'occasion, l'importation et l'exportation de véhicules automobiles neufs ou d'occasion, à l'exclusion de tout autre, même temporairement.

Les parties ayant, d'un commun accord, entendu déroger aux dispositions du statut des baux commerciaux établi par les articles L.145-1 et suivants du Code de commerce le preneur ne pourra sous aucun prétexte, se prévaloir des dispositions des articles L.145-47 et suivants du Code de commerce pour adjoindre à l'activité ci-dessus prévue des activités connexes ou complémentaires, ou notifier au propriétaire une demande aux fins d'être autorisé à exercer dans les lieux loués une ou plusieurs activités différentes de celles prévues au bail ci-dessus.

ETAT DES LIEUX

Le preneur prendra les lieux loués dans l'état où ils se trouveront lors de l'entrée en jouissance, et sans pouvoir exiger aucune réfection, remise en état, adjonction d'équipements supplémentaires, ou travaux quelconques, même s'ils étaient rendus nécessaires par l'inadaptation des locaux à l'activité envisagée, par la vétusté, ou par des vices cachés.

Le locataire déclare bien connaître l'état des lieux loués pour les avoir préalablement visités.

Les parties au présent bail conviennent que la charge de tous les travaux qui pourraient être nécessaires pour mettre l'immeuble loué en conformité avec la réglementation existante (notamment les travaux de sécurité) sera exclusivement supportée par le preneur. Il en sera de même si cette réglementation vient à se modifier et que, de ce fait, l'immeuble loué n'est plus conforme aux normes réglementaires.

Etat des lieux - Un état des lieux sera dressé entre les parties, à frais partagés par moitié, dans les huit jours de l'entrée en jouissance du preneur, directement entre les parties ou par ministère d'huissier.

Un exemplaire de cet état des lieux sera conservé par chacune des parties.

Un autre état des lieux sera établi, contradictoirement ou par huissier de justice, en fin de bail, lors de la restitution des locaux.

Le bailleur qui n'a pas fait toutes diligences pour la réalisation de l'état des lieux ne peut invoquer la présomption établie par l'article 1731 du Code civil.

LOYER

Le présent bail est respectivement consenti et accepté moyennant un loyer annuel de VINGT QUATRE MILLE NEUF CENT CINQUANTE NEUF EUROS ET CINQUANTE DEUX CENTS (24.959,52 €), TVA incluse au taux de 20.00 %,

soit VINGT MILLE SEPT CENT QUATRE VINGT DIX NEUF EUROS ET SOIXANTE CENTS (20.799,60 €) hors taxes, que le preneur s'oblige à payer au domicile du bailleur ou en tout autre endroit indiqué par lui.

Les loyers et accessoires seront payables d'avance les premiers de chaque trimestre et pour la première fois le 1er février 2017.

Il est expressément convenu entre les parties que le preneur réglera trimestriellement la somme de MILLE SIX CENT VINGT DEUX EUROS ET QUATRE VINGT HUIT CENTS (1.622,88 €) TTC à compter du er février 2017

Et la somme de SIX MILLE DEUX CENT TRENTE NEUF EUROS ET QUATRE VINGT HUIT CENTS (6.239,88€) TTC, à compter du 1er septembre 2017.

INDEXATION

Les parties conviennent à titre de condition essentielle et déterminante, d'indexer ce loyer chaque année à la date anniversaire de la date d'effet du présent contrat en fonction de la variation de l'**indice trimestriel des loyers commerciaux (ILC)** publié trimestriellement par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques, ayant comme base de référence l'indice 100 pour le premier trimestre 2008.

Le nouveau montant du loyer, qui prendra automatiquement effet à la date de révision ci-dessus indiquée, sera calculé au moyen d'une règle proportionnelle ayant pour données :

1. Le montant du loyer initial ;
2. L'indice du trimestre ayant servi à établir ce montant, en l'occurrence celui du quatrième trimestre 2016, qui s'est élevé à 108,91.
3. Et l'indice du trimestre anniversaire.

Ce montant restera en vigueur pendant toute l'année en cours.

Le nouveau montant du loyer sera exigible dès la première échéance qui suivra la date de révision, sans qu'il soit besoin d'aucune notification préalable.

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

Pour le cas où l'indice choisi viendrait à disparaître ou cesserait d'être publié, le nouvel indice qui lui serait substitué s'appliquerait de plein droit, en tenant compte des coefficients de raccordement officiels ou officieux publiés par l'INSEE.

Si aucun Indice de substitution n'était publié, auquel l'indice supprimé pourrait se raccorder, un expert sera choisi d'un commun accord par les parties, ou à défaut d'accord, désigné à la requête de la partie la plus diligente par M. le Président du tribunal de grande instance du lieu de situation de l'immeuble statuant en référé. Il aura pour mission de rechercher un nouvel indice en relation, soit avec l'objet du contrat, soit avec l'activité de l'une ou l'autre des parties. L'indice, ainsi déterminé et choisi par l'expert, entrera en application à compter rétroactivement de la disparition de l'indice stipulé à l'origine.

Si, pour une raison quelconque l'une ou l'autre des parties négligent de se prévaloir du bénéfice de la présente clause, le fait de payer ou d'encaisser le loyer à l'ancien taux ne saurait être, en aucun cas, considéré comme une renonciation implicite à invoquer le jeu de l'indexation. Pour pouvoir être prise en considération, cette renonciation devra résulter d'un accord écrit.

LIMITATION LEGALE

Il est ici précisé qu'en cas de modification notable des caractéristiques du local objet des présentes, de sa destination, des obligations respectives des parties ou des facteurs locaux de commercialité ou encore, s'il est fait exception aux règles de plafonnement ou si le bail est assorti d'une clause d'échelle mobile, la variation du loyer qui en découle ne peut conduire à des augmentations supérieures, pour une année, à 10 % du loyer acquitté au cours de l'année précédente, sous réserve de l'application de l'article L.145-38 du Code du commerce.

DEPOT DE GARANTIE

A la garantie du paiement régulier des loyers ci-dessus stipulés, en principal, intérêts, frais et accessoires et de l'exécution des charges et conditions du présent bail, le preneur a versé en dehors de la comptabilité du Notaire soussigné, au bailleur qui le reconnaît et lui en donne quittance, une somme de QUATRE MILLE CENT CINQUANTE NEUF EUROS ET QUATRE VINGT DOUZE CENTS (4.159,92 eur.), représentant DEUX (2) mois de loyer, à titre de dépôt de garantie.

DONT QUITTANCE

Ce dépôt sera affecté à titre de nantissement au profit du bailleur. Il ne sera ni productif d'intérêts, ni imputable sur la dernière échéance de loyer, et sera remboursable après le départ du preneur, sous réserve d'exécution par lui de toutes les clauses et conditions du bail, notamment après exécution des travaux de remise en parfait état locatif des locaux loués.

En cas d'indexation du prix du loyer ci-dessus fixé, le présent dépôt de garantie sera réajusté lors de chaque révision, proportionnellement au nouveau loyer dans les mêmes conditions.

En cas de résiliation du présent bail, par suite d'inexécution de ses conditions, pour une cause quelconque imputable au preneur, ledit dépôt restera acquis au bailleur à titre de premiers dommages et intérêts.

CLAUSE RESOLUTOIRE

A défaut de paiement à son échéance exacte d'un seul terme de loyer ou de tout rappel de loyer consécutif à une augmentation de celui-ci, comme à défaut de remboursement de frais, taxes locatives, imposition, charges, ou prestations qui en constituent l'accessoire, ou enfin à défaut de l'exécution de l'une ou l'autre des clauses et conditions du présent bail ou du règlement de copropriété qui fait également la loi des parties (si les locaux loués sont soumis à ce régime), ou encore d'inexécution des obligations imposées au preneur par la loi ou les règlements, et un

mois après un commandement de payer ou une sommation d'exécuter resté sans effet, le présent bail sera résilié de plein droit.

Si dans ce cas, le preneur se refusait à quitter les lieux loués, son expulsion, ainsi que celle de tous occupants de son chef, pourrait avoir lieu sans délai en vertu d'une simple ordonnance de référé rendue par M. le Président du tribunal de grande instance territorialement compétent, à qui compétence de juridiction est expressément attribuée aux termes des présentes.

CHARGES ET CONDITIONS

Le présent bail a lieu aux conditions suivantes :

ENTRETIEN - REPARATIONS ET TRAVAUX

Entretien - Réparations - Le preneur entretiendra les lieux loués en bon état de réparations locatives ou de menu entretien, pendant la durée du bail, le bailleur n'ayant à sa charge que les grosses réparations prévues à l'article 606 du Code civil, et les rendra à sa sortie, quel qu'en soit le motif, en bon état de réparations, d'après l'état des lieux.

Il supportera toutes réparations qui deviendraient nécessaires par suite soit de défaut d'exécution des réparations locatives, soit de dégradations résultant de son fait ou de celui de son personnel ou de sa clientèle.

Il aura entièrement à sa charge, sans aucun recours contre le bailleur, de manière à ce que les biens loués ne souffrent d'aucun préjudice, les réparations suivantes sans que cette liste soit limitative :

- l'entretien complet de la devanture et des fermetures des locaux d'exploitation ; le tout devra être maintenu constamment en parfait état de propreté et de fonctionnement, étant précisé que toutes les réparations, grosses et menues, et même les réfections et remplacements qui deviendraient nécessaires au cours du bail et ses éventuels renouvellements, aux devantures, vitrines, glaces et vitres, volets ou rideaux de fermeture, et plus généralement toutes ouvertures des locaux d'exploitation loués, seront à sa charge exclusive, et il devra les rendre en fin de bail en parfait état d'utilisation.
- l'entretien des tuyaux d'évacuation de quelque nature qu'ils soient, les prises d'air, les canalisations intérieures et les robinets d'eau et de gaz, de même que les équipements de ventilation et de climatisation ainsi que des installations électriques et téléphoniques dont il aurait la garde juridique, afin de les rendre en parfait état de fonctionnement. Il paiera sa part du contrat d'entretien, qui pourra être conclu à cet effet par le bailleur avec une entreprise spécialisée. Il assurera personnellement l'entretien normal et régulier de toutes les installations existantes ou qui pourront exister à l'avenir dans l'immeuble, concernant les appareils de chauffage, d'éclairage, sanitaires, notamment dans les salles d'eau, canalisation, compteurs, chauffe-eau au gaz ou à l'électricité, le tout à ses frais exclusifs sans recours ni répétition contre le bailleur. Il devra également faire réparer ou échanger, exclusivement à ses frais, tous ceux de ces appareils, y compris les installations de chauffage central en ce compris les chaudières, qui seraient détériorés ou inutilisables, pour quelque cause que ce soit.

Si le remplacement de ces appareils est dus à une négligence d'entretien de la part du preneur, ce remplacement sera à sa charge.
- de prendre les précautions nécessaires pour éviter le gel de tous appareils, conduits et canalisations, compteurs d'eau, de chauffage, de gaz, etc… et sera responsable des détériorations causées par le gel à ces installations.
- de faire ramoner tous les conduits de fumées, s'ils existent, desservant les lieux loués, autant de fois que ce ramonage est exigé par les règlements de police, et au moins une fois par an, à ses frais par le fumiste du bailleur et ce même si les conduits en question n'ont pas été utilisés dans l'année.
Il est de convention expresse entre les parties que le preneur devra signaler immédiatement au bailleur tous incidents, dommages et dégradations qui surviendraient dans les locaux loués et qui rendraient nécessaires des travaux qui, aux termes du présent bail, seraient à la charge du bailleur afin que les mesures requises soient prises au plus vite pour d'éviter de lourds dégâts. Tout retard, silence ou négligence du preneur à ce sujet entraînera sa responsabilité pour toute conséquence qui en résultera.
En cas de non réalisation de tels travaux d'entretien et de réparation, le bailleur pourra recourir aux services de toute entreprise de son choix afin de les faire réaliser aux frais exclusifs du preneur.

Transformations - Le preneur aura à sa charge exclusive toutes les transformations et réparations nécessitées par l'exercice de son activité et restera garant vis-à-vis du bailleur de toute action en dommages intérêts de la part des autres locataires ou des voisins que pourrait provoquer l'exercice de son activité.
Ces transformations ne pourront être faites qu'après avis favorable et sous la surveillance et le contrôle de l'architecte du bailleur, dont les honoraires et vacations seront à la charge du preneur.
Toutefois, le preneur pourra effectuer librement les travaux d'équipement et d'installation qui seront nécessaires à l'exercice de son activité, à condition que ces travaux ne nuisent pas à la destination ni à la solidité de l'immeuble ni au règlement pouvant, le cas échéant, exister, le tout à charge pour ledit preneur d'obtenir les autorisations administratives nécessaires.
Le preneur aura également à sa charge tous travaux exigés par l'administration pour mettre les lieux loués en conformité avec les normes de sécurité, d'hygiène et d'accès, et notamment avec les normes de sécurité liées à l'activité qu'il se propose d'exercer et ce même si les travaux touchent au gros œuvre et à la toiture.

Changement de distribution - Le preneur ne pourra faire dans les locaux, sans le consentement exprès et par écrit du bailleur, aucune démolition, aucun percement de murs ou de cloisons, ni aucun changement de distribution. En cas d'autorisation, ces travaux seront exécutés sous la surveillance et le contrôle de l'architecte du bailleur comme il a été dit ci-dessus.

Améliorations - Tous travaux, embellissements et améliorations quelconques qui seraient faits par le preneur, même avec l'autorisation du bailleur, resteront à la fin du présent bail, à quelque époque et de quelque manière qu'elle arrive, la propriété de ce dernier, sans aucune indemnité pour le preneur. Ils ne pourront être supprimés sans le consentement du bailleur, le preneur perdant tous droits de propriété à leur égard.

Il est toutefois précisé, en tant que de besoin, que les équipements, matériels et installations non fixés à demeure et qui, de ce fait, ne peuvent être considérés comme des immeubles par destination resteront la propriété du preneur et devront être enlevés par lui immédiatement lors de son départ, à charge pour ce dernier de remettre les lieux en l'état.

Travaux - Sans préjudice de ce qui a pu être indiqué ci-dessus, le preneur souffrira l'exécution de toutes les constructions, réparations, reconstructions, surélévations, agrandissements et tous travaux quelconques, même de simple amélioration, que le propriétaire estimerait nécessaires, utiles, ou même simplement convenables et qu'il ferait exécuter pendant le cours du bail, dans les locaux loués ou dans l'immeuble dont ils dépendent.
Le preneur ne pourra demander aucune indemnité ni diminution de loyers ni interruption de paiement du loyer, quelles que soient l'importance et la durée de ces travaux, même si la durée excédait quarante jours, à la condition toutefois qu'ils soient exécutés sans interruption, sauf le cas de force majeure ; le tout sous réserve des dispositions de l'article 1724 du Code civil. En application de ce texte, si les travaux durent plus de 21 jours, le loyer sera diminué en fonction de la durée des travaux et du degré de privation de jouissance.
Le preneur ne pourra également demander aucune indemnité, ni aucune diminution de loyers en cas de suppression temporaire ou de réduction des services collectifs tels que l'eau, le gaz, l'électricité, le téléphone et le chauffage.
Il ne pourra, non plus, s'opposer aux travaux dont l'immeuble pourrait être l'objet dans le cadre d'opération d'urbanisme et souffrira tous les travaux de ravalement, travaux à l'occasion desquels ses enseignes pourront être déplacées à ses frais.
Il devra également supporter de la même manière, tous les travaux qui seraient exécutés sur la voie publique ou dans les immeubles voisins, alors même qu'il en résulterait une gêne pour l'exploitation de son commerce ou pour pénétrer dans les lieux loués et sauf son recours contre l'administration, l'entrepreneur auteur des travaux, les propriétaires voisins, ou quiconque s'il y a lieu, mais en laissant toujours le bailleur hors de cause.
En cas de nécessité d'exécution de travaux de recherche ou de réparation des fuites de toutes sortes, de fissures dans des conduits de fumée ou de ventilation, notamment suite à un incendie ou à des infiltrations, voire pour la réalisation de travaux de ravalement, le preneur devra déposer à ses frais et sans délai, tous agencements, enseignes, coffrages, décorations et en général toutes installations dont l'enlèvement s'avérerait indispensable pour la bonne réalisation des travaux affectant les lieux loués.
Si dans les locaux existent des trappes de visite pour l'accès aux canalisations de climatisation, d'électricité, de téléphone, de télédistribution, qui seraient susceptibles de desservir d'autre locaux contigus, l'accès audites trappes devra toujours être autorisé par le preneur ainsi que le passage des ouvriers et autres hommes de l'art pour les travaux de connexion, notamment électriques, téléphoniques et informatiques.

Le bailleur s'engage à réaliser dans les locaux, objets des présents, les travaux figurant dans une liste demeurée ci jointe et annexée aux présentes après mention.

OCCUPATION - JOUISSANCE

Jouissance des lieux - Le preneur devra jouir des lieux raisonnablement, en respectant la destination qui leur a été donnée et en se conformant au règlement de l'immeuble s'il en existe.
Il devra notamment :
- ne rien faire qui puisse troubler la tranquillité de l'immeuble, ni apporter un trouble de jouissance quelconque, ni créer des nuisances aux autres occupants, que ce soit par son fait, par celui de ses préposés, de ses fournisseurs ou de ses clients,
- prendre toutes précautions pour éviter tous bruits, trépidations, odeurs, émanations ou fumées et empêcher l'introduction d'animaux ou d'insectes nuisibles,
- supporter les charges de ville, de police et de voirie dont tous les locataires sont habituellement redevables, notamment celles de balayage, de nettoyage, d'éclairage, d'arrosage et, à ce titre, rembourser au bailleur le montant des charges que ce dernier aurait éventuellement avancées,
- se conformer strictement aux prescriptions de tous arrêtés de police, règlements sanitaires, d'hygiène, de salubrité ou autres, ainsi qu'à toutes les prescriptions administratives régissant l'activité exercée ou son commerce dans les locaux loués,
- exercer une surveillance continuelle sur son personnel, s'il en a et veiller à sa bonne tenue.
- ni faire entrer ni entreposer des marchandises présentant des risques ou des inconvénients quels qu'ils soient, ni faire aucune décharge ou déballage, même temporaire, dans l'entrée de l'immeuble.
Le bailleur, autorise le preneur, à procéder, de manière ponctuelle au déchargement ou déballage à l'extérieur de l'immeuble.
Le déchargement et le déballage ne devront pas détériorer les voiries et trottoirs, à défaut le preneur s'engage à les remettre en état à sa charge exclusive.
Le stockage à l'extérieur de l'immeuble est formellement interdit.

De son côté, le bailleur décline toute responsabilité, sauf si les troubles relèvent de sa responsabilité civile, relativement :
- aux faits et gestes des préposés à l'entretien de l'immeuble et à raison des vols ou de tout acte criminel ou délictueux qui pourraient être commis chez le preneur, celui-ci acceptant cette dérogation à toute jurisprudence contraire qui pourrait prévaloir,
- aux troubles de la jouissance du preneur survenus par la faute de tiers, le preneur devant alors agir directement contre les auteurs de ces troubles sans pouvoir mettre en cause le bailleur,
Le bailleur sera également exonéré de toute responsabilité, même sous forme de réduction de loyer, dans le cas où, par fait de force majeure, il y aurait interruption de fournitures de gaz, d'eau, d'électricité, etc.
Enfin, par dérogation à l'article 1722 du Code civil, en cas de destruction de la majeure partie des lieux loués par suite d'incendie ou tout autre événement, le présent bail sera résilié de plein droit, le preneur renonçant expressément à user de la faculté de maintenir le bail moyennant une diminution de loyer.

Exploitation d'une installation classée ou exercice d'une activité polluante - Dans l'hypothèse où le preneur entendrait exploiter une installation classée ou exercer une activité polluante, il devra préalablement en informer le bailleur. Il sera tenu de respecter toute règlementation à ce sujet, d'en justifier à première demande au bailleur et restera seul responsable de tous dommages causés à l'environnement.

Le preneur étant tenu de restituer en fin de bail les locaux exempts de toute pollution, il supportera la charge financière de tous travaux de dépollution, en surface ou en sous-sol, qui pourraient être ultérieurement prescrits et assumera les conséquences de toute nature résultant d'un recours au titre de la pollution générée par son activité.

Enfin, si la consultation des bases de données informatiques sur les sites pollués ou susceptibles d'être pollués révèle qu'il existe, à proximité des locaux, des sites répertoriés comme supportant ou ayant supporté une activité pouvant avoir entraîné un risque de pollution des sols, le preneur devra faire procéder, à ses frais et avant tout début d'exploitation, à un audit environnemental du sol permettant notamment de déterminer l'importance des risques.

Exploitation par le bailleur - Le bailleur se réserve expressément le droit d'exploiter, directement ou indirectement, dans l'immeuble dont font partie les lieux loués, un commerce similaire à celui du preneur. Il se réserve également le droit de louer à qui que ce soit tout ou partie du même immeuble pour l'exploitation d'un commerce identique à celui du preneur.

Exploitation par le preneur - Le preneur aura l'obligation d'exploiter personnellement son fonds et d'occuper, à ce titre, les locaux objets du présent bail.

Toutes opérations devant mettre en péril l'ensemble de cet engagement est formellement interdite, en dehors des cas de cessions prévu par les dispositions des articles L.145-51 et L 145-16 du Code de commerce et des éventuelles autorisations prévues aux présentes.

Le preneur devra assurer son exploitation en se conformant rigoureusement aux lois, règlements et prescriptions administratives pouvant s'y rapporter, étant précisé que l'autorisation donnée au preneur d'exercer l'activité mentionnée plus haut, n'implique de la part du bailleur aucune garantie pour l'obtention des autorisations administratives ou autres nécessaires à quelque titre que ce soit pour l'utilisation des locaux en vue de l'exercice de ses activités. Le magasin devra être constamment ouvert et achalandé, sauf fermetures d'usage ; aucun étalage ne sera fait en dehors, sur la voie publique. Le preneur ne pourra faire entrer ni entreposer des marchandises présentant des risques ou des inconvénients quels qu'ils soient, ni faire aucune décharge ou déballage, même temporaire, dans l'entrée de l'immeuble.

Il est expressément convenu que le preneur pourra, de manière ponctuelle, de procéder à un déchargement, ou à un déballage à l'extérieur de l'immeuble.

Toutefois, il restera responsable des dégâts réalisés sur les voiries et l'aspect extérieur de l'immeuble résultant de ce déchargement et de ce déballage.

Droit d'enseigne - Conformément à l'usage, le preneur pourra apposer une enseigne extérieure portant son nom, la nature de son commerce ainsi que son sigle,

ce sous son entière responsabilité et sauf à se soumettre aux prescriptions administratives en réglementant la pose et l'usage.

En outre, le preneur pourra apposer cette enseigne sur des surfaces délimitées en accord avec le bailleur et selon les caractéristiques établies et convenues entre eux, ainsi qu'il résulte de l'accord demeuré annexé aux présentes.

En dehors de cet usage et dudit accord, le preneur pourra installer sur les façades des locaux loués toutes publicités, affiches, écriteaux ou enseignes lumineuses, à la condition d'avoir préalablement et expressément obtenu l'accord du bailleur.

Il en sera de même, pour toutes installations de marquises, tentes, stores, auvents, et autres dispositifs.

Pour leur installation, il devra strictement se conformer aux lois, règlements, ordonnances et prescriptions en vigueur, concernant notamment la voirie, la salubrité, la police et l'inspection du travail.

Le preneur devra en permanence veiller au bon maintien de leur état. Il en sera seul responsable, ainsi que des éventuels dégâts ou accidents qu'elles pourraient occasionner.

Le bailleur, quant à lui, ne pourra en aucun cas être inquiété, de tous actes délictueux nés de ces installations, à quelque degré que ce soit.

Par ailleurs, les éventuelles tolérances de la part du bailleur ne pourront en aucun cas constituer un droit acquis au profit du preneur, en l'absence d'autorisation expresse.

Le preneur, en tant qu'exploitant du support, sera redevable de toutes les taxes en vigueur et devra, à ce titre, effectuer la déclaration annuelle obligatoire en mairie et s'acquitter du paiement de la taxe locale sur les publicités extérieures.

En outre, dans un délai de deux mois, toutes installations nouvelles ou suppressions devront être notifiées à l'administration.

CESSION - SOUS-LOCATION

Cession - Quelle que soit la forme du contrat la réalisant, à l'exception des cas visés au deuxième alinéa de l'article L.145-16 du Code de commerce ainsi qu'il sera expliqué ci-après, toute cession du bénéfice de ce droit au bail, en tout ou en partie, à un tiers ne pourra avoir lieu qu'avec l'agrément du bailleur.
Cet agrément pourra être donné soit préalablement et par écrit, soit par une intervention à l'acte de transfert du bénéfice du bail.
Si le cessionnaire est l'acquéreur du fonds de commerce exploité par le cédant, le refus d'agrément devra être motivé. En tout état de cause, il est ici rappelé qu'une dispense judiciaire permettant de passer outre le refus d'agrément pourra être obtenue.
Si le cessionnaire n'est pas l'acquéreur du fonds de commerce exploité par le cédant, le refus du bailleur sera discrétionnaire.

Sous-location - Toute sous-location, qu'elle soit totale ou partielle, toute mise à disposition des locaux de quelque manière que ce soit, est interdite.

Toutefois, le preneur étant une société, il pourra, avec l'agrément préalable et par écrit du bailleur, céder ou sous-louer les locaux en tout ou partie au profit de l'une de ses filiales ou d'une société faisant partie du même groupe.
Si la filiale ou société faisant partie du même groupe est contrôlée à cinquante pour cent au moins par le preneur, cette sous-location pourra être librement consentie.
A ce sujet, il est ici précisé en tant que de besoin, que dans la commune intention des parties les lieux loués forment un tout indivisible.

Forme de l'acte de cession ou sous-location - Toute cession ou sous-location devra avoir lieu moyennant un loyer égal à celui ci-après fixé, qui devra être stipulé payable directement entre les mains du bailleur, et elle devra être réalisée par acte authentique à recevoir par le notaire du bailleur ou son successeur, en présence du bailleur ; dont une copie exécutoire lui sera remise sans frais pour lui.

Fusion, scission, transmission universelle de patrimoine ou apport partiel d'actif - Le bailleur, en cas de fusion ou de scission d'une société, en cas de transmission universelle de patrimoine d'une société ou en cas d'apport à une société, sera en droit d'exiger un engagement direct de la société issue de la fusion, désignée par le contrat de scission, bénéficiaire de la transmission universelle de patrimoine ou du bénéficiaire de l'apport pour l'exécution de l'ensemble des obligations et conditions contenues dans le présent bail.

En cas de cession ou d'apport à une société où la responsabilité des associés est limitée, cet engagement pourra consister soit en un engagement solidaire personnel soit en un cautionnement de chaque associé.

Le bailleur pourra exercer directement contre la société l'ensemble de ses droits sous peine de résiliation des présentes, ladite société étant, nonobstant toute stipulation contraire, substituée à celle au profit de laquelle le bail était consenti dans tous les droits et obligations découlant de ce bail en vertu de l'article L.145-16 du Code du commerce.

Solidarité - En cas de cession ou de sous-location du droit au bail, d'apport de ce droit au bail en société, de fusion ou de scission d'une société ou, encore, de transmission universelle de patrimoine d'une société, le cédant restera responsable solidairement avec le cessionnaire ou sous-locataire, la société bénéficiaire de l'apport ou la société issue de la fusion, du paiement des loyers et des charges et accessoires et de l'exécution des clauses et conditions du présent bail, et cette obligation de garantie s'étendra à tous les cessionnaires et sous-locataires successifs occupant ou non les lieux.

Cet engagement solidaire garantira également le paiement des indemnités d'occupation, ainsi que l'exécution des réparations locatives et plus généralement l'obligation de restituer les lieux dans un état conforme aux stipulations du bail.

En cas de cession, cet engagement du preneur est limité à trois ans à compter de la cession dudit bail, conformément aux dispositions de l'article L.145-16-2 du Code du commerce.

Dans les autres cas, cet engagement s'appliquera pendant toute la durée contractuelle du bail et celle de son renouvellement, à l'exclusion des renouvellements ultérieurs, et continuera de pouvoir être invoqué pendant la période

de reconduction tacite du bail et, dans le cas de congé ou de résiliation du bail, jusqu'à complète libération des lieux par le locataire en place.

En cas de cession, le bailleur est tenu d'informer le cédant de tout défaut de paiement du locataire dans le délai d'un mois à compter de la date à laquelle la somme aurait dû être acquittée par lui, conformément aux dispositions de l'article L.145-16-1 du Code du commerce.

De façon générale, le bailleur s'oblige à informer son ancien locataire de tout incident de paiement et à engager une procédure de recouvrement ou une action en résiliation de bail ou à mettre en jeu la clause résolutoire de plein droit au plus tard dans le mois de cet incident.

Il s'oblige également à l'informer de toute inexécution des clauses et conditions du bail et à engager dans les plus brefs délais, une procédure afin d'obtenir soit l'exécution par le locataire en place de ses obligations, soit la résiliation du bail. Si ces obligations n'étaient pas respectées, le bailleur serait privé de la possibilité d'invoquer le bénéfice de la présente clause.

CLAUSES DIVERSES

Visite des lieux - Le preneur devra laisser le bailleur, son représentant ou leur architecte et tous entrepreneurs et ouvriers pénétrer dans les lieux loués pour constater leur état ou procéder à l'exécution de travaux, quand le bailleur le jugera à propos.
Il devra également laisser visiter les lieux loués aux personnes intéressées, quatre heures par jour ouvrable, pendant les six derniers mois du bail ou en cas de mise en vente de l'immeuble dont ils dépendent.
Le bailleur devra toutefois informer le preneur cinq (5) jours à l'avance de ces visites.

Restitution des locaux et remise des clés - Lorsque le preneur sera tenu de libérer les lieux, pour quelque raison que ce soit, la restitution des locaux ne sera effective qu'à compter du jour de la remise de l'ensemble des clés des locaux loués au bailleur.
Le preneur rendra l'ensemble des clés le jour où finira son bail ou le jour du déménagement si celui-ci le précédait, nonobstant tout prétendu délai de faveur, d'usage ou de tolérance.
La remise des clés ou leur acceptation par le propriétaire ne portera aucune atteinte à son droit de répéter contre le preneur le coût des réparations de toute nature dont le locataire est tenu suivant la loi et les clauses et conditions du bail.
Lors de l'état des lieux de sortie, le preneur devra justifier auprès du bailleur du règlement de tous les loyers, charges et impôts lui incombant par tout moyen qu'il conviendra. Il s'engage par ailleurs à rendre les locaux en parfait état d'entretien et de propreté et si l'état des lieux révèle des réparations locatives à sa charge, il devra alors régler au bailleur sans délai le montant nécessaire aux réparations.

Tolérance - Aucune tolérance au sujet des conditions des présentes et des usages, de la part du bailleur, quelle qu'en soit la fréquence et la durée, ne pourra jamais créer un droit en faveur du preneur, ni entraîner aucune dérogation, modification ou suppression aux conditions, usages et obligations qui lui incombent en vertu du bail, de la loi ou des usages, à moins du consentement exprès et par écrit du bailleur.

Changement de situation, d'état ou de statut juridique du preneur - Le preneur s'engage à notifier au bailleur, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, toute modification d'état-civil ou de structure juridique (transformation, changement de dénomination ou de raison sociale, changement de siège social, changement de gérant) le concernant, qu'il soit personne physique ou morale, survenant pendant le cours du bail, dans le mois de ce changement.

Impôts divers - Le preneur acquittera ses impôts personnels, contribution économique territoriale et généralement tous impôts, contributions et taxes, fiscales ou parafiscales, auxquels il est et sera assujetti personnellement et ceux dont le bailleur pourrait être responsable pour lui au titre des articles 1686 et 1687 du CGI, et il devra justifier de leur acquit au bailleur à toute réquisition et, notamment, à l'expiration du bail, avant tout enlèvement d'objets mobiliers, matériels et marchandises.
En outre le preneur remboursera au bailleur l'ensemble des taxes et impôts afférents aux locaux loués et notamment :
- la taxe de balayage ;
- la taxe d'enlèvement des ordures ménagères,
- la taxe foncière.

Assurance exploitation - Le preneur devra faire assurer à compter de la date d'entrée en jouissance et tenir constamment assurés contre l'incendie, pendant le cours du bail, auprès d'une compagnie notoirement solvable, son mobilier personnel, le matériel et les marchandises de son commerce ; il devra également contracter toutes assurances suffisantes contre les risques locatifs, le recours des voisins, les dégâts des eaux, les explosions de gaz et tous autres risques.
Il devra adresser au bailleur, dans le mois de son entrée en jouissance, une attestation détaillé émanant de la compagnie d'assurances décrivant les risques garantis et indiquant les références des polices et leur date d'effet et leur durée. En cours de bail, il devra justifier de ces assurances et de l'acquit régulier des primes à toute réquisition.
Le preneur devra déclarer sans délai à son propre assureur d'une part, et au bailleur d'autre part, tout sinistre affectant les locaux loués, quelle qu'en soit l'importance et même s'il n'en résulte aucun dégât apparent.
Par ailleurs, en cas de sous-location autorisée, ou de gérance-libre du fonds, le sous-locataire ou le locataire-gérant devra souscrire des garanties identiques à celles énoncées ci-dessus et renoncer et faire renoncer ses assureurs à tous recours contre le bailleur.
Si l'activité exercée par le preneur entraînait soit pour le bailleur, soit pour des tiers, des surprimes d'assurances, le preneur serait tenu d'indemniser le bailleur du montant de ces surprimes et de le garantir contre toutes réclamations des tiers.

Cas fortuits - Force majeure - Si les locaux objets du présent bail venaient à être détruits en totalité ou déclarés insalubres par cas fortuit, force majeure, vices de construction, le présent bail sera résilié de plein droit sans aucune indemnité de part ni d'autre.

Si lesdits locaux n'étaient détruits ou rendus inutilisables que partiellement, le

preneur pourrait obtenir une réduction du loyer en fonction des surfaces détruites. Cependant, si la destruction partielle devait rendre les locaux impropres à leur destination, le bail sera alors résilié de plein droit sans aucune indemnité de part ni d'autre.

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

INFORMATIONS SUR LES LOCAUX LOUES

Dispense d'urbanisme - Les parties ont dispensé le notaire soussigné de requérir préalablement aux présentes des renseignements d'urbanisme concernant les locaux et déchargent le notaire soussigné de toute responsabilité à cet égard.
En outre, le preneur déclare parfaitement connaître les lieux loués, avoir pris par lui-même tous renseignements relatifs aux règles d'urbanisme et ne pas avoir l'intention d'effectuer des travaux nécessitant la délivrance d'un permis de construire. Il fera par conséquent son affaire personnelle des règles d'urbanisme et de voiries qui pourraient toucher l'immeuble sur lequel porte le présent bail.

PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT ET SANTE PUBLIQUE

Réglementation sur l'amiante - Le bailleur déclare que l'immeuble objet des présentes n'entre pas dans le champ d'application des articles L.1334-13 et R.1334-14 I du Code de la santé publique, comme ayant été bâti en vertu d'un permis de construire délivré à compter du 1er juillet 1997. Par conséquent, aucun diagnostic ne doit être tenu à disposition des occupants.

Termites - Le bailleur déclare qu'à ce jour l'immeuble objet des présentes n'est pas inclus dans une zone contaminée ou susceptible d'être contaminée par les termites ou autres insectes xylophages au sens des articles L.133-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, et qu'il n'a pas connaissance de la présence de tels insectes dans l'immeuble.

Lutte contre la présence de mérule - Il résulte de l'article L.133-7 du Code de la construction et de l'habitation que l'occupant d'un immeuble bâti, dès qu'il a connaissance de la présence de mérule, doit en faire la déclaration en mairie.

A titre d'information, sont ici rappelées les principales caractéristiques et conséquences de la présence de mérule dans un immeuble bâti :

« *La mérule est un champignon qui s'attaque au bois. Elle se développe dans l'obscurité, en espace non ventilé et en présence de bois humide. Son aspect dépend de son environnement, elle présente généralement un aspect blanc et cotonneux dans l'obscurité mais en présence de lumière sa consistance augmente et sa couleur vire au marron. Les bâtiments infectés présentent notamment des traces d'humidité et de moisissure et les éléments en bois présentent des déformations et s'effritent.* »

Conformément à cette obligation légale, le locataire s'engage à déclarer la présence de mérule en mairie et à adresser une copie de cette déclaration au

bailleur dans les trois jours ouvrés, en main propre ou par lettre recommandée avec avis de réception.

Risques naturels, miniers et technologiques - Conformément aux dispositions de l'article L.125-5 du Code de l'environnement, le bailleur déclare que l'immeuble objet des présentes est situé dans une zone :

De sismicité définie par décret en Conseil d'Etat.

Ainsi qu'il résulte de l'arrêté préfectoral, indiquant la liste des communes dans lesquelles les dispositions relatives à l'obligation d'informer les acquéreurs de biens immobiliers sur les risques majeurs sont applicables, intervenu pour le département de la Somme.

En conséquence, et conformément aux dispositions de l'article 4 du décret n° 2005-134 du 15 février 2005 codifié à l'article R.125-26 du Code de l'environnement, un état des risques établi par le bailleur, ce jour, au vu du dossier communal d'informations, est demeuré ci-annexé.

De cet état, il résulte ce qui suit :

« L'immeuble est situé dans une commune de sismicité 1 (aléa très faible) ».

Le locataire reconnaît avoir été informé, tant par le notaire soussigné que connaissance prise par lui-même, des règles d'urbanisme et de prévention des risques prévisibles liés à la localisation des biens et droits immobiliers faisant l'objet des présentes.

Déclaration de sinistre - Conformément aux dispositions de l'article L.125-5 IV du Code de l'environnement, le bailleur déclare, qu'à sa connaissance, l'immeuble n'a subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles ou technologiques en application des articles L.125-2 ou L.128-2 du Code des assurances.

Diagnostic de performance énergétique - Le bailleur déclare, qu'à sa connaissance, aucun diagnostic de performance énergétique, tel que défini à l'article L.134-1 du Code de la construction et de l'habitation, n'a encore été établi à ce jour.

Le locataire, parfaitement informé qu'en vertu de l'alinéa 2 de l'article L.134-3-1 du Code de la construction et de l'habitation il ne peut se prévaloir à l'encontre du bailleur des informations contenues dans le diagnostic de performance énergétique, déclare vouloir faire son affaire personnelle de cette situation, déchargeant le notaire de toute responsabilité à ce sujet.

TAXE A LA VALEUR AJOUTEE

Les parties entendent assujettir les présentes à la taxe à la valeur ajoutée qui sera à la charge du preneur en sus du loyer ci-dessus fixé, et acquittée entre les mains du bailleur en même temps que chaque règlement.

CONTRIBUTION SUR LES REVENUS LOCATIFS

Les loyers ne seront pas assujettis à la contribution sur les revenus locatifs prévue à l'article 234 nonies du Code général des impôts, les locaux étant situés dans

un immeuble achevé depuis moins de quinze ans.

LOIS ET USAGES

Pour tout ce qui n'est pas prévu aux présentes, les parties déclarent se soumettre aux lois et usages.

DATES DE NOTIFICATION

Il est ici précisé qu'en vertu des dispositions de l'article R.145-38 du Code de commerce, lorsqu'une partie a recours à la lettre recommandée avec demande d'avis de réception en application des articles L.145-4, L.145-10, L.145-12, L.145-18, L.145-19, L.145-47, L.145-49 et L.145-55 du même code, la date de notification à l'égard de celui qui y procède est celle de l'expédition de la lettre et, à l'égard de celui à qui elle est faite, la date de première présentation de la lettre. Lorsque la lettre n'a pas pu être présentée à son destinataire, la démarche doit être renouvelée par acte extrajudiciaire.

SOLIDARITE ET INDIVISIBILITE

Les obligations résultant du présent bail pour le preneur constitueront pour tous ses ayants cause et ayants droit et pour toutes personnes tenues au paiement et à l'exécution, une charge solidaire et indivisible.

Dans le cas où les significations prescrites par l'article 877 du Code civil deviendraient nécessaires, le coût en serait payé par ceux à qui elles seraient faites.

COPIE EXECUTOIRE

Une copie exécutoire des présentes sera délivrée au bailleur, sans frais pour lui.

FRAIS

Tous les frais, droits et émoluments des présentes et tous ceux qui en seront la suite ou la conséquence, sans aucune exception ni réserve, y compris le coût de la copie exécutoire à remettre au bailleur, seront supportés par le bailleur qui s'y oblige.

Le preneur ou ses ayants droits devra, rembourser au bailleur les frais des actes extrajudiciaires et autres frais de justice, motivés par des infractions aux clauses et conditions des présentes.

ENREGISTREMENT

Le présent acte est dispensé de la formalité de l'enregistrement.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de

domicile, savoir :

- Le bailleur, en son domicile sus-indiqué,
- Le preneur, en son domicile sus-indiqué et, ensuite dans les lieux loués.

PROTECTION DES INFORMATIONS A CARACTERE NOMINATIF

L'office notarial dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes.

Pour la réalisation de la finalité précitée, vos données sont susceptibles d'être transférées à des tiers, notamment :

- les partenaires légalement habilités,
- les offices notariaux participant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales.

En vertu de la loi n°78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, les parties peuvent exercer leurs droits d'accès et de rectification aux données les concernant directement auprès de l'office notarial.

DONT ACTE, rédigé sur DIX-NEUF pages.

Fait et passé à AILLY SUR NOYE, en l'étude du notaire soussigné.

Les jour, mois et an susdits,

Et, après lecture faite, les parties ont signé avec le Notaire.

Le présent acte comprenant :

renvoi
mot nul
ligne nulle
blanc barré
chiffre rayé