



PROJET
BAIL DE LOCATION DES LOCAUX SIS A AUBUSSON
34 rue Jules Sandeau

Entre les soussignés :

Monsieur Michel MOINE, Maire, demeurant à Aubusson, agissant au nom de la commune d'Aubusson par délégation du Conseil Municipal en date du 23 septembre 2020,

Ci-après dénommé " le bailleur ", d'une part,

Et

Madame Valérie BERTIN, Présidente de la Communauté de Communes Creuse Grand Sud, dont le siège social est sis 34 B rue Jules Sandeau, 23200 AUBUSSON, dûment habilitée par délibération du Conseil communautaire en date du.....

Ci-après dénommé " le locataire " d'autre part,

Exposé

Le Bailleur est propriétaire d'un ensemble immobilier situé à AUBUSSON, 34 rue Jules Sandeau, pour en avoir fait l'acquisition et destiné à abriter des services de missions publics.

Un bail avec la Communauté de Communes Creuse Grand Sud a été consenti le 27 juin 2011 pour une durée de neuf années à compter du 1^{er} juillet 2011 jusqu'au 30 juin 2020.

La Communauté de Communes ayant fait part de son intention de renouveler le bail, il a été convenu et arrêté ce qui suit :

Le bailleur loue, dans les conditions prévues par le présent contrat, au preneur qui les accepte, les locaux ci-après désignés.

Immeuble sis à Aubusson, 34 B rue Jules Sandeau

Au rez de chaussée, 73,68 m² répartis comme suit :

- Local d'accueil : 32,37m²
- Vestibule : 5,85m²
- WC handicapés : 2,70m²
- Salle de réunion : 32,76m²

Au 1^{er} étage, 74,56 m² répartis comme suit:

- Bureau n° 1 : 17,16m²
- Bureau n° 2 : 14,87m²
- Palier/local photocopies : 13,13m²
- WC : 2,19m²
- Bureau n° 3 : 12,12m²
- Bureau n° 4 : 15,09m²

Au 2^{ème} étage, 66,22m² répartis comme suit :

- Bureau n° 5 + placard : 11,37m²
- Bureau n° 6 : 16,91m²
- Bureau n° 7 : 12,63m²
- Bureau n° 8 : 16,95m²
- Coin repas : 8,36m²

➤ Soit une superficie totale de **214,46 m²**.

Chaufferie, local archives, WC escalier et caves : 67,20 m² + places de parkings couvert mis à disposition mais non inclus dans le prix du loyer.

Plan joint en annexe 1

Le locataire déclare bien connaître les lieux loués pour les occuper depuis le 1^{er} juillet 2011. Il déclare également que le bailleur lui a remis lors de la signature du présent contrat un état des lieux établi dans les conditions définies ci-dessous.

Article 1 : État des lieux

Un état des lieux contradictoire sera établi en comparaison de l'état des lieux effectué le 1^{er} juillet 2011 et sera annexé aux présentes en **annexe 2**. A défaut d'état des lieux, la présomption établie par l'article 1731 du code civil ne pourra être invoquée par celle des parties qui aura fait obstacle à l'établissement de l'état des lieux.

En fin de contrat, lors de la restitution des clés par le locataire, un état des lieux de sortie sera dressé contradictoirement entre les parties après rendez-vous pris avec le bailleur huit jours à l'avance, à des heures ouvrables.

Article 2 : Destination

Les locaux loués sont destinés à l'usage de bureaux et de réception du public et toutes autres activités prévues par les dispositions statutaires actuelles ou à venir.

Article 3 : Occupation - jouissance

Le bailleur s'engage à :

- a. Délivrer au locataire les locaux en bon état d'usage et de réparations ;
- b. 2. Assurer au locataire la jouissance paisible des locaux loués ;
- c. 3. Entretenir les locaux en état de servir à l'usage prévu et y faire toutes les réparations nécessaires autres que locatives.

- d. 4. Ne pas s'opposer aux aménagements réalisés par le locataire, dès lors que ceux-ci ne constituent pas une transformation de la chose louée.
- e. 5. Autoriser le locataire, et ce sous référence de l'observation de la réglementation en vigueur, à apposer sur la ou les façades, ou tout autres lieux de son choix toute enseigne rappelant son nom, sa règle ou son objet.

Le locataire s'engage à :

- a. Payer le loyer et les charges récupérables aux termes convenus. Le paiement trimestriel est privilégié.
- b. User paisiblement des locaux et équipements loués suivant la destination prévue au bail.
- c. Répondre des dégradations et pertes survenant dans les locaux dont il a la jouissance exclusive, à moins qu'il ne prouve qu'elles aient eu lieu par cas de force majeure, par la faute du bailleur ou par le fait d'un tiers qu'il n'a pas introduit dans les locaux.
- d. Maintenir en bon état d'entretien, de fonctionnement, sécurité et propreté, les locaux loués et réaliser les menues réparations ainsi que l'ensemble des réparations locatives, sauf si elles sont occasionnées par vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure.
- e. Ne pas céder le contrat de location, ni sous-louer le local sauf avec l'accord écrit du bailleur, y compris sur le prix du loyer.
- f. Laisser exécuter dans les lieux loués les travaux d'amélioration ainsi que les travaux nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des locaux loués.
- g. Ne pas transformer les locaux sans l'accord écrit du propriétaire, lequel pourra subordonner cet accord et l'exécution des travaux à l'avis et à la surveillance d'un architecte de son choix, dont les honoraires seront payés par le locataire. En cas de méconnaissance par le locataire de cette obligation, le bailleur pourra exiger la remise en état des lieux ou des équipements au départ du locataire ou conserver les transformations effectuées, sans que le locataire puisse réclamer une indemnisation pour les frais engagés.
- h. Si les transformations opérées mettent en péril la sécurité du local, le bailleur pourra exiger, aux frais du locataire, la remise immédiate des lieux en l'état.
- i. S'assurer contre les risques locatifs dont il doit répondre en sa qualité de locataire : incendie, dégât des eaux, ... et en justifier au bailleur à la remise des clefs, en lui transmettant l'attestation émise par son assureur ou son représentant. Il devra en justifier ainsi chaque année, à la demande du bailleur. La police devra, en outre, couvrir le recours des tiers et des voisins, les dommages corporels ou matériels et les marchandises garnissant les lieux loués.
- j. Déclarer immédiatement à l'assureur, d'une part, au Bailleur, d'autre part, tout sinistre, ou dégradations quelle qu'en soit l'importance même s'il n'en résulte aucun dégât apparent.
- k. Ne pourra exercer aucun recours contre le bailleur en cas de vol, cambriolage ou acte délictueux dont il pourrait être victime dans les lieux loués et devra faire son affaire personnelle de toute assurance à ce sujet.
- l. Accepter la réalisation par le bailleur des réparations urgentes et qui ne peuvent être différées jusqu'à la fin du bail; conformément à l'article 1724 du code civil. Si ces réparations durent plus de 21 jours, le loyer, à l'exclusion des charges, sera

diminué à proportion du temps et de la partie de la chose louée dont le locataire aura été privé.

- m. Acquitter toutes les contributions et taxes lui incombant personnellement de manière que le bailleur ne soit pas inquiété à ce sujet.
- n. Remettre au bailleur, dès son départ, toutes les clés des locaux loués.

Article 4 : Durée

Le présent bail de location est conclu pour une durée de 9 ans, qui commence à courir le 1^{er} juillet 2021 pour se terminer le 30 juin 2030.

Article 5 : Résiliation anticipée

Compte tenu d'un précédent bail de 9 ans, le locataire aura la faculté de donner congé par lettre recommandée avec avis de réception et à l'expiration de chaque année en cours, moyennant un préavis de trois mois.

Article 6 : Renouvellement du bail

A défaut de congé donné dans les conditions de l'article 5, le bail est reconduit par avenant pour la même durée.

Article 7 : Loyer

Le présent bail de location est consenti et accepté moyennant un **loyer annuel** en principal de **16 844,76 € (seize mille huit cent quarante-quatre euros soixante-seize centimes)**, qui sera payable de façon trimestrielle, se décomposant comme suit :

- Superficie de **214,46 m²**
- Loyer mensuel : **1 403,73 €**

Le règlement du loyer sera effectué au profit de la Trésorerie d'Aubusson

Dont l'intitulé bancaire est le suivant : **RIB 053**

RIB : 30001 00422 D2360000000

IBAN : FR05 3000 1004 22D2 3600 0000 026

BIC : BDFEFRPPCCT

Article 8 : Révision

Le loyer fixé ci-dessus sera révisé automatiquement chaque année à la date anniversaire du contrat en fonction de la variation du coût de l'indice de référence des loyers des activités tertiaires (ILAT). Le dernier indice de référence publié par l'INSEE le 21 mars 2021 est celui du 4^{ème} trimestre 2020 soit 114,06 € (base 100 au 1^{er} trimestre 2010).

La valeur à prendre en compte lors de chaque révision sera celle du même trimestre de chaque année suivant la formule suivante (Loyer en cours x (nouvel indice de référence/indice de référence des loyers du même trimestre de l'année précédente)).

Article 9 : Paiement du loyer et des charges

Le paiement des loyers se fera par virement sur le compte du bailleur.

Article 10 : Adressage

Les avis d'échéance, les quittances de loyer et documents justificatifs des charges devront être adressés à l'adresse suivante :

Article 11 : Clause résolutoire et clauses pénales

Le présent contrat sera résilié immédiatement et de plein droit, un mois après un commandement demeuré infructueux, sans qu'il soit besoin de faire ordonner cette résolution en justice, dans les cas suivants :

- à défaut d'assurance contre les risques locatifs ou à défaut de justification au bailleur à chaque période convenue ;
- Défaut de paiement aux termes convenus de tout ou partie du loyer ;
- En cas d'inexécution de l'une quelconque des conditions du présent contrat, notamment violation de la destination des lieux loués prévue au contrat ;

Une fois acquis au bailleur le bénéfice de la clause résolutoire, le locataire devra libérer immédiatement les lieux ; s'il s'y refuse, son expulsion aura lieu sur simple ordonnance de référé. En cas de paiement par chèque, le loyer ne sera considéré comme réglé qu'après encaissement.

En outre, et sans qu'il soit dérogé à la précédente clause résolutoire, le locataire s'engage formellement à respecter les deux clauses pénales qui suivent :

- En cas de non-paiement du loyer aux termes convenus, et dès le premier acte d'huissier, le locataire supportera une majoration de plein droit de 10% sur le montant des sommes dues, en dédommagement du préjudice subi par le bailleur, et ce sans qu'une mise en demeure soit nécessaire, en dérogation à l'article 1230 du code civil.
- Si le locataire déchu de tout droit d'occupation ne libère pas les lieux, résiste à une ordonnance d'expulsion ou obtient des délais pour son départ, il devra verser par jour de retard, outre les charges, une indemnité conventionnelle d'occupation égale à deux fois le loyer quotidien, ceci jusqu'à complet déménagement et restitution des clés. Cette indemnité est destinée à dédommager le bailleur du préjudice provoqué par l'occupation abusive des lieux loués faisant obstacle à l'exercice des droits du bailleur.

Article 12 : Impôts, Taxes

Le Locataire devra satisfaire à toutes charges de ville, de police ou de voirie, dont les locataires sont ordinairement tenus, en particulier, à acquitter les contributions personnelles et mobilières, les taxes locatives, et tous autres impôts auxquels il est, et sera assujetti personnellement, et justifier de leur acquit.

Il en sera de même pour toute taxe exigible du fait d'aménagements particuliers tels qu'enseignes ou panneaux.

Le locataire, est exonéré de la taxe d'habitation, et de la taxe d'enlèvement des ordures ménagères : le présent bail ne pourrait avoir pour effet de permettre au Bailleur qui en serait redevable, de les répercuter.

Les autres taxes ou impôts mis à la charge du Bailleur et répercutées au locataire par l'effet des conditions du présent bail devront être accompagnés de leur justificatif.

Article 13 : Frais et enregistrements

Le présent bail n'étant pas soumis à l'enregistrement, en vertu des dispositions de la loi 69.1168 du 26 décembre 1969, il est convenu que si l'une des parties manifeste le désir de le faire enregistrer, elle devra le spécifier en marge et supporter les frais.

Les honoraires de leur propre conseil seront supportés par chacune des parties qui y aura eu recours.

Article 14 : Élection de domicile

Pour l'exécution du présent bail, le bailleur élit son domicile, Mairie, « La Passerelle », Esplanade Charles de Gaulle 23200 à Aubusson et le locataire à l'adresse de son siège social : 34 C rue Jules Sandeau 23200 AUBUSSON.

En cas de changement de siège le Bailleur en informera le Locataire par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, faute de quoi toutes notifications seront valablement effectuées au dernier siège ou domicile connu par le Locataire.

Fait à Aubusson, en deux exemplaires originaux,

Le 1^{er} juillet 2021

Signature des parties précédée de la mention manuscrite " Lu et approuvé "

Le Bailleur

Lu et approuvé (manuscrit)

Bon pour Accord

Le Locataire

Lu et approuvé (manuscrit)

Bon pour Accord

Michel MOINE

Maire d'Aubusson

Valérie BERTIN

Présidente Creuse Grand Sud