

CREUSE GRAND SUD

Communauté de Communes

Conseillers en exercice	45
Présents	38
Nombre de pouvoirs	4
Votants	42



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS du CONSEIL de la Communauté

N° 2023 – 080

BAIL TRIENNAL AVEC FAYOLLE

Séance du 6 juillet 2023

L'an deux mille vingt-trois, le six juillet à 19H00, les membres composant le Conseil de la Communauté de communes Creuse Grand Sud se sont réunis à la salle polyvalente de Saint-Amand au nombre de 38, sous la présidence de Valérie Bertin, Présidente, pour la tenue de la séance pour laquelle ils ont été convoqués individuellement et par écrit le 29 juin 2023.

ETAIENT PRESENTS : Mesdames et Messieurs

BRUNET Guy ; MOINE Michel ; HAGENBACH Nadine ; DUCOURTIOUX Stéphane ; COLLET-DUFAYS Céline ; ROGER Thierry ; HAYEZ Marie-Françoise ; ROUGIER Bernard ; DUGAUD Isabelle ; LEGER Jean-Luc ; MALHOMME Elodie (*Arrivée à 19H18 avant le point 1*) ; DEBAENST Catherine ; LABOURIER Dominique ; TERNAT Didier ; BAUMGARTEN Christophe ; NICOUX Renée ; ROULET Alain ; FOURNET Marie-Hélène ; LABARRE Jacqueline ; ESTERELLAS Philippe ; SIMONS Benjamin ; LETELLIER Thierry ; BŒUF Jacques ; MERIGOT Pascal ; CHABANT Evelyne ; CHEVREUX Laurence (*Départ à 19H02 et retour à 19H55 avant le point 1*) ; LEGROS Pierrette ; ARNAUD Christian ; PINLON Evelyne ; JOSLIN Jean-Louis ; FOUGERON Roger ; AUMEUNIER Gérard ; PRIOURET Denis ; DEPEIGE Monique ; PRADOUX Isabelle ; BIALOUX Claude, BERTIN Valérie, TOURNIER Jacques

ETAIENT EXCUSES AYANT DONNE PROCURATION : Mesdames et Messieurs

BOUQUET Benjamin à HAGENBACH Nadine ; DURAND Serge à LABOURIER Dominique ; BONIFAS Marina à BERTIN Valérie ; LHERITIER Laurent à PRIOURET Denis

ETAIENT ABSENTS EXCUSES :

BAUCULAT Annick ; COLLIN Philippe ; RAVET Nadine

Rappel du contexte

La Communauté de communes Creuse Grand Sud exerce la compétence « gestion des déchets des ménages et assimilés ». Celle-ci comprend la collecte des déchets produits sur le territoire et leur traitement. Les opérations de collecte sont conduites suivant différentes modalités, et notamment en déchetteries publiques. La Communauté de communes gère deux déchetteries, ces deux sites sont « Les Alluchats » à Faux la Montagne et « Le Thym »

à Moutier-Rozeille.

Si la Communauté de communes est propriétaire du site des Alluchats, le site du Thym est loué à la société Fayolle au sein du complexe de la carrière.

Le précédent bail de location étant arrivé à son terme, il est aujourd'hui nécessaire de régulariser notre situation par l'établissement d'un nouveau bail locatif.

Présentation de la demande

La société Fayolle a formulé une proposition de nouveau bail qui reprend les mêmes termes des précédents baux établis avec une vérification et mise à jour de certains éléments. Il permet de poursuivre l'exploitation de la déchetterie du site du Thym en conformité avec nos obligations de locataire. A ce stade, la Communauté de communes ne dispose pas d'autre solution d'ouverture d'une déchetterie sur cette partie de territoire de l'intercommunalité.

Le bail est établi pour une durée de 3 ans, tacitement renouvelable deux fois.

Éléments d'appréciation

Le projet de bail définit les modalités de location du site par la Communauté de communes et il est annexé au présent rapport. Aucune modification du mode de gestion et d'occupation du site par la Communauté de communes n'est envisagée à l'occasion de ce renouvellement.

Éléments financiers

Le loyer proposé est le montant initial ajusté sur la base des indices de révisions des prix, il s'élève à hauteur de 24 741,76 € HT / an. Le montant de location est inscrit au budget de fonctionnement à l'article 6132 Locations immobilières.

CONTRE : 0

POUR : 42

ABSTENTION : 0

Adopté à l'unanimité des votants

Après avoir délibéré le conseil communautaire :

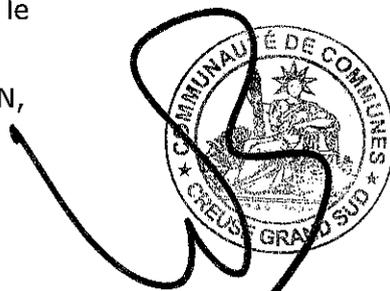
- **ACCEPTE les termes du nouveau bail proposé par la société Fayolle pour la location du site du Thym**
- **AUTORISE Madame la Présidente à signer le bail et tout document nécessaire à sa mise en œuvre.**

Ainsi fait et délibéré le 6 juillet 2023 et ont signé les membres présents après lecture faite.

AMPLIATION TRANSMISE au représentant de l'État le
PUBLIÉE le

Valérie BERTIN,

Présidente



BAIL COMMERCIAL



ENTRE LES SOUSSIGNEES :

La **société FAYOLLE & FILS**, société anonyme au capital de 20.812.050 euros dont le siège est à Soisy Sous Montmorency (95230), 30 rue de l'Egalité, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Pontoise sous le numéro 623 720 208 et représentée par Monsieur Louis MARANDAS, président du directoire.

Ci-après dénommée « Le Bailleur »
D'UNE PART

Et

La **Communauté de Communes Creuse Grand Sud**, dont le siège social est au 34 bis rue Jules Sandeau - BP 40 - 23200 AUBUSSON, représentée par sa Présidente, Madame Valérie BERTIN, dûment habilitée aux fins des présentes par délibération du conseil communautaire du 6 juillet 2023.

Ci-après dénommée « le Preneur »
D'AUTRE PART

Le Bailleur et le Preneur étant ci-après dénommés ensemble « les parties » ou individuellement « une partie ».

Il a été préalablement exposé ce qui suit :

Le Bailleur est régulièrement propriétaire de terrains et constructions dépendants de la parcelle cadastrée YC 1 au nouveau cadastre, d'une contenance de 52ha 82a 08ca sise à Moutier Rozeille (23), « carrière du Thym ». Cet ensemble immobilier est à destination notamment d'activités d'extraction de matériaux, de traitement de matériaux, de décharge de classe III, de déchetterie et de transfert de déchets. Il est aménagé et dispose d'une voirie adaptée.

Ceci exposé, il a été convenu et arrêté ce qui suit :

Par la présente, le Bailleur donne à bail au Preneur, qui accepte, le bien immobilier dont il déclare être Propriétaire, aux conditions générales et particulières qui sont précisées ci-après conformément aux articles L.145-1 à L.145-60 du Code de commerce.

Article 1 - DESIGNATION

Les lieux loués dépendent d'un plus vaste ensemble sis à Moutier Rozeille décrit ci-dessus préalablement. Ils comprennent :

- une construction à usage de station de transit pour déchets ménagers et assimilés avec la plateforme de stockage temporaire correspondante, d'une surface d'environ 500 m² sise sur les parcelles BE 23 et BE 24,
- une déchetterie d'une surface d'environ 6.500 m² sise sur l'ancienne parcelle BE 28,

conformément au plan ci-joint et annexé.

Pendant la durée du présent bail, le preneur disposera également d'une servitude de passage à partir du chemin rural des Combes à Confolens en empruntant le pont d'accès à la carrière du Thym. Etant précisé que concernant la station de transit, le droit de passage est situé sur les anciennes parcelles cadastrées B 23, B 24, B 30 et concernant la déchetterie, sur les anciennes parcelles B 28 et B 30.

Ainsi que lesdits lieux se poursuivent et comportent, dans l'état où ils se trouvent le jour de l'entrée en jouissance et sans pouvoir prétendre à aucune réparation pendant le cours de la location, ni à aucune diminution de loyer pour quelque cause que ce soit, le Preneur déclarant les connaître parfaitement pour les avoir vus et visités et les trouver propres à l'usage auquel ils sont destinés et s'engageant à les rendre à son départ dans l'état d'origine, sauf ce qui est dit ci-après.

Il est également précisé que pendant la durée du bail, le preneur se conformera aux dispositions de l'arrêté préfectoral N° 99-2139 du 31 décembre 1999 concernant l'exploitation de la station de transit et à celles de l'arrêté ministériel type du 2 avril 1997 concernant l'exploitation de la déchetterie.

Le preneur fait son affaire de la déclaration, auprès du Préfet du département, de succession dans l'exploitation des installations classées visées au paragraphe précédent.

Le bien objet des présentes, conformément aux articles L 125-5 et R 125-26 du Code de l'Environnement, est situé dans le périmètre impacté par des risques naturels et technologiques.

Le Preneur déclare qu'il fera son affaire personnelle du rapport amiante tel que défini à l'article R 1334-26 du Code de la santé Publique.

Article 2 - DUREE

Le présent bail est conclu pour une durée de trois, six ou neuf années entières et consécutives, à compter du 1^{er} janvier 2023.

Article 3 – JOUISSANCE - DESTINATION DES LIEUX

Le Preneur utilisera les lieux loués pour y exercer exclusivement les activités suivantes :

- station de transit pour déchets ménagers et assimilés,
- déchetterie

Le Preneur ne pourra, sous aucun prétexte, modifier, même momentanément, l'usage ci-dessus, ni changer la nature de l'activité exercée dans ces locaux.

En cas d'adjonction d'activité connexe ou complémentaire et sous réserve des droits du Bailleur d'en contester le caractère, le Preneur doit en aviser le Bailleur conformément à l'article L. 145-47 du Code de commerce.

Les parties conviennent expressément que toute augmentation de capacité en volume et en surface d'exploitation engendrant une modification des dossiers d'autorisation ou de déclaration, nécessitera la recherche de nouveaux sites indépendants du site du Thym à Moutier Rozeille, objet du présent bail, en vue du transfert des activités du preneur.

Les activités du Preneur ne devront donner lieu à aucune plainte ou réclamation de la part de qui que ce soit et notamment des autres Locataires ou Propriétaires exploitant les locaux voisins. Le Preneur devra faire son affaire personnelle de tous les griefs qui seraient faits à son sujet au Bailleur, de manière que ce dernier ne soit jamais inquiété ni recherché et soit garanti de toutes les conséquences qui pourraient en résulter. A ce titre, les déchets ménagers déposés au centre de transfert seront évacués avec une fréquence quotidienne, selon le type de déchet.

Les lieux devront être garnis, en tout temps, de marchandises, d'agencements et de mobilier en quantité et valeur suffisantes, pour répondre du paiement du loyer et l'exécution de toutes les conditions du bail.

En tout état de cause, il ne pourra exiger du Bailleur aucun autre travail, aucune réparation ou aucune remise en état même imposé par toute réglementation, de quelque nature qu'il soit à l'exception de ceux de l'article 606 du Code civil, aussi bien lors de l'entrée en jouissance que pendant toute la durée du bail.

LE PRESENT BAIL EST FAIT AUX CHARGES ET CONDITIONS ORDINAIRES ET DE DROIT ET SOUS CELLES PARTICULIERES SUIVANTES QUE LE PRENEUR ACCEPTE EXPRESSEMENT :

Article 4 – AMENAGEMENTS

Le Preneur devra effectuer toutes formalités, demander toute autorisation administrative, et prendre à sa charge, tous frais, aménagements et installations qui pourraient s'avérer nécessaires pour l'exercice de son activité, les exécuter ou les faire exécuter suivant les règles de l'art, et dégager, en conséquence, le Bailleur de toute éventuelle responsabilité à cet égard.

Tous les travaux, aménagements et installations, effectués à l'entrée en jouissance ou ultérieurement, ne pourront être exécutés qu'après accord écrit du Bailleur et sous la surveillance de son architecte si nécessaire, dont les honoraires seront alors pris en charge par le Preneur.

Dans l'hypothèse où le Bailleur constaterait que son accord préalable n'aurait pas été sollicité pour tout ou partie d'aménagements de toute nature, visés ci-dessus, il pourrait, s'il le juge utile :

- soit exiger la remise en état d'origine immédiate conformément à l'état des lieux d'entrée par simple lettre recommandée avec demande d'avis de réception avec obligation pour le Preneur d'exécuter dans le mois, cette remise en état,
- soit mettre en application la clause de résiliation du présent bail pour inobservation d'une clause du bail,
- soit employer ces deux moyens successivement.

L'autorisation du Bailleur et la surveillance de son architecte ne pourront, en aucun cas, décharger le Preneur des responsabilités qui pourraient résulter pour lui du fait des modifications qui auraient été exécutées dans l'ensemble immobilier, responsabilités qui lui incomberont tout entières le cas échéant.

Tous les aménagements, y compris l'installation des lignes téléphoniques, améliorations et embellissements effectués par le Preneur en cours de bail, deviendront, par accession et sans indemnité, la propriété du Bailleur, en fin de bail.

Article 5 – CONDITIONS GENERALES D'UTILISATION

LE PRENEUR A L'OBLIGATION :

1. de ne pas embarrasser ou occuper, même temporairement ou d'une façon intermittente, les terrains et constructions qui ne lui sont pas loués,

2. d'acquitter les contributions personnelles et mobilières, les taxes locatives et tous autres impôts dont le Bailleur serait rendu responsable pour le compte du Preneur à un titre quelconque et de justifier de leur acquit à toute réquisition et huit jours au moins avant le départ en fin de bail.
3. de laisser pénétrer en tout temps, dans les locaux loués, le Bailleur, ses mandataires, les architectes, les entrepreneurs et ouvriers pour visiter, s'assurer de l'état de l'immeuble, le réparer et l'entretenir,
4. de souffrir quelle qu'en soit la durée, même si elle excède quarante jours et ce, par dérogation à l'article 1724 du Code civil, les grosses réparations et les améliorations nécessaires et utiles, même si elles ne doivent pas profiter au Preneur ainsi que les travaux et constructions nouvelles exécutés éventuellement par le Bailleur,
5. de souffrir de même, par dérogation à l'article 1723 du Code civil, tous travaux de modification nécessités par la réglementation ou les autorités publiques des lieux loués que le Bailleur se réserve d'effectuer, de renoncer à toute indemnité de ce chef,
6. de faire son affaire personnelle, à ses risques, périls et frais, sans que le Bailleur puisse être impliqué ou recherché, de toutes réclamations faites par les voisins ou les tiers, notamment pour bruits, parasites, odeurs ou trépидations causés par lui ou par des appareils lui appartenant,
7. faire son affaire personnelle de l'alimentation des fluides, de tous abonnements d'eau, de gaz, d'électricité, de téléphone etc et de toutes autres prestations ou services, qui seront à sa charge exclusive ainsi que des locaux sociaux nécessaires à l'exploitation de l'activité exercée dans les lieux objet du présent bail.

La responsabilité du Bailleur ne pourra, en aucun cas, être recherchée pour défaut de branchement ou de fourniture de la part des sociétés concessionnaires correspondantes,

8. de procéder au contrôle du niveau de la citerne à lixiviats recevant les eaux pluviales soufflées de la station de transfert, avec une fréquence mensuelle et, le cas échéant, les faire évacuer, par bâchées, vers les centres de traitement appropriés,
9. de se conformer scrupuleusement aux lois, prescriptions, règlements et ordonnances en vigueur, notamment en ce qui concerne la voirie, la salubrité, la police, l'Inspection du travail, la défense passive et, plus généralement, l'exploitation de son activité,
10. de renoncer à tous recours en responsabilité contre le Bailleur notamment et sans que cette énumération soit limitative :
 - en cas d'expropriation totale ou partielle de l'ensemble immobilier dont dépendent les lieux loués quelles que soient les causes de cette expropriation, toute action ne pouvant être engagée par le Preneur que contre l'autorité compétente qu'il devrait alors assigner directement, en cas d'irrégularités ou d'interruption dans le service de l'eau, de l'électricité, du téléphone, du chauffage ou toutes autres prestations et / ou services,
 - en cas de modification ou de suppression des prestations communes,
 - en cas d'agissements générateurs de dommages des autres occupants, de leur personnel, fournisseurs ou clients, de tous tiers en général,
 - en cas d'accidents survenant dans les lieux loués ou du fait des lieux loués pendant le cours du bail, quelle qu'en soit la cause, de prendre donc à son compte personnel et à sa charge entière toutes responsabilités civiles en résultant à l'égard soit de la Société preneuse, soit du Bailleur, soit des tiers sans que le Bailleur puisse être inquiété ou poursuivi de ce chef,
 - en cas de vice ou défaut de la chose louée,

- en cas de troubles publics, émeutes, grèves, guerre civile, de troubles causés par les tiers et tous événements de nature similaire,

11. d'assumer toute responsabilité au lieu et place du Bailleur, si celui-ci était recherché du fait de l'inobservation par le Preneur de l'une quelconque des règles du présent bail et notamment celles ci-dessus.

Si néanmoins, le Bailleur était amené, du fait de la carence du Preneur, à exposer des frais de toute nature ceux-ci seraient à première demande, remboursés par le Preneur.

12. Si les locaux loués viennent à être détruits en totalité par un événement indépendant de la volonté du Bailleur, le présent bail sera résilié de plein droit sans indemnité.

En cas de destruction partielle, le présent bail pourra être résilié sans indemnité à la demande de l'une ou l'autre des parties et ce, par dérogation aux dispositions de l'article 1722 du Code civil, mais sans préjudice, pour le Bailleur, de ses droits éventuels contre le Preneur si la destruction peut être imputée à ce dernier.

Article 6 – TRAVAUX – ENTRETIEN – REPARATIONS - TRANSFORMATIONS

Le Preneur maintiendra les lieux loués en bon état de toutes réparations et d'entretien de toute nature, de telle sorte qu'en fin de bail et, plus généralement, à son départ, ceux-ci soient rendus en bon état d'entretien.

LE PRENEUR DEVRA NOTAMMENT :

- exécuter sans retard toutes les réparations dont il est à même de constater la nécessité, sous peine d'être tenu responsable de toutes les conséquences de sa carence et en informer le Bailleur,
- assurer, par ses propres moyens et à ses frais, tous les dégorgements des canalisations d'évacuation desservant les lieux loués.

En cas de dégorgement d'une canalisation, les frais seront récupérés auprès du Locataire responsable,

- maintenir constamment les lieux en bon état d'entretien, de fonctionnement, sécurité et propreté,
- entretenir constamment en bon état les canalisations d'adduction et d'écoulement des eaux, les installations électriques, d'éclairage, les portes, fenêtres, ferrures, serrures et crémones,
- prendre toutes dispositions pour éviter la rupture par le gel des compteurs, canalisations et tuyaux traversant les lieux loués,
- faire déposer à ses frais et sans délai tous coffrages et décorations, ainsi que toutes installations qu'il aurait faites et dont l'enlèvement serait nécessaire, soit pour la recherche et la réparation des fuites de toute nature, de fissures dans les conduits de fumée ou de ventilation, notamment après un incendie ou des infiltrations, soit en général, pour l'exécution de tous travaux,
- supporter la destruction de tous insectes, rongeurs ou autres parasites pouvant apparaître dans les lieux loués.

En cas de carence, les travaux pourront être commandés aux frais du Preneur par le Bailleur et si la surveillance de l'architecte est nécessaire, les honoraires de ce dernier seront payés par le Preneur.

Article 7 – ASSURANCES

Le Preneur fera son affaire personnelle de tous dommages causés aux aménagements qu'il effectuera dans les locaux donnés à bail, ainsi que ceux causés aux mobiliers, matériel, marchandises, tous objets lui appartenant ou dont il sera détenteur à quelque titre que ce soit, en renonçant et faisant renoncer sa ou ses compagnies d'assurances à tous recours contre le Bailleur et ses assureurs. Il assurera les risques propres à son exploitation à une compagnie notoirement solvable (incendie, explosion, dégâts des eaux, vol, etc.).

Le Preneur devra notamment souscrire un contrat d'assurance responsabilité civile pour couvrir les risques encourus par les utilisateurs de son exploitation dans l'emprise des installations objet du bail et également pendant les déplacements desdits utilisateurs sur les terrains objet du droit de passage consenti par le bailleur.

Le Preneur s'assurera également auprès d'une compagnie notoirement solvable et indépendamment de sa police Responsabilité Civile contre tous risques de pollution à l'égard des tiers et il fera son affaire de tout acte dommageable de pollution causé par son activité et portant atteinte à l'environnement en renonçant et en faisant renoncer sa ou ses compagnies d'assurances à tous recours contre le Bailleur et ses assureurs, de sorte que le bailleur ne puisse jamais être inquiété ni recherché à ce sujet.

Le Preneur devra déclarer dans un délai de 15 jours ouvrés à son propre assureur, d'une part, au Bailleur, d'autre part, tout sinistre affectant les biens de ce dernier, quelle qu'en soit l'importance et même s'il n'en résulte aucun dégât apparent. Il fera garantir les conséquences pécuniaires des responsabilités qu'il pourrait encourir à l'égard des voisins et des tiers en général.

Le Bailleur s'engage de son côté à renoncer et à faire renoncer ses assureurs subrogés à tous recours contre le Preneur et ses assureurs sous réserve de réciprocité.

Il est rappelé, d'autre part, que les abandons de recours réciproques indiqués ci-dessus seront sans effet si le responsable des dommages a commis une faute dolosive, intentionnelle ou lourde.

Le Preneur devra justifier de l'ensemble de ses contrats ou des notes de couverture dans le mois de son entrée en jouissance.

Article 8 – CESSION – APPORT – PRET – GERANCE – SOUS-LOCATION

De convention expresse, aucune cession de droit au présent bail, aucun apport du droit au bail, aucune sous location ou location gérance à une Société quelconque, ne pourront être faits par le Preneur si ce n'est :

1. avec le concours du Bailleur à l'acte authentique ou sous seing privé, afin de lui servir de titre exécutoire et de lui permettre l'exercice de son action directe contre le Cessionnaire ou la Société à laquelle le bail aura été cédé ou apporté et ce, sans préjudice du droit du Bailleur d'agir contre le Preneur sans avoir à discuter au préalable avec le ou les occupants successifs,
2. en Cédant ou en apportant la totalité des locaux loués à une personne ou une Société qui pourra se dire le successeur du Preneur et exercera obligatoirement dans les lieux loués, la ou les activités indiquées au bail, à l'exclusion de toute autre,
3. en sollicitant l'accord du Bailleur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou acte extrajudiciaire, en précisant les conditions de la cession, l'identité complète du Preneur, les trois bilans précédents ou, à défaut, la justification de ses ressources. Le Bailleur devra donner son accord ou le refuser dans le délai d'un mois. Il ne pourra le refuser que pour juste motif. Il se réserve expressément un droit de préemption aux mêmes conditions,

4. en demeurant garant et répondant solidaire et indivisible de tous Cessionnaires successifs, de même que toutes sociétés auxquelles le bail pourrait être apporté, tant pour le paiement des loyers que pour l'entière exécution des charges, clauses et conditions du présent bail et des actes qui pourront suivre,
5. moyennant des conditions qui ne pourront être ni plus ni moins onéreuses que celles exprimées au présent bail, ni moyennant un loyer inférieur à celui qui s'y trouve fixé ou à celui qui sera dû lors de cette cession, apport ou fusion,
6. à la condition qu'il ne soit dû aucun loyer arriéré.

Toute cession ou apport, toute fusion en violation d'une seule des conditions précédentes qui toutes sont substantielles, sera nulle à l'égard du Bailleur et entraînera de plein droit, si bon lui semble, la résolution du bail dans les conditions et avec les conséquences prévues à la clause résolutoire et sans préjudice de tous dommages-intérêts.

Si l'obligation de garantie ne peut plus être assurée dans les termes de la convention, le Tribunal peut y substituer toutes garanties qu'il jugera suffisantes.

Il est interdit, sous les mêmes peines que ci-dessus, de prêter les lieux loués.

Article 9 – LOYER - INDEXATION

Loyer

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer principal annuel de vingt-quatre mille sept cent quarante et un euros et soixante-seize centimes (24 741,76 €) hors taxes et hors charges, soit six mille cent quatre-vingt-cinq euros et quarante-quatre centimes (6 185,44 €) par trimestre.

Le loyer est payable par terme d'avance le premier jour de chaque trimestre.

Ce loyer s'entend hors taxes. La taxe sur la valeur ajoutée lui sera appliquée au taux en vigueur et le Preneur s'oblige à payer au Bailleur, à chacun de ses règlements, ladite taxe ou les taxes qui lui seraient substituées ou ajoutées.

Prestations et charges

En sus du loyer, le Preneur prendra directement à sa charge et / ou remboursera au Bailleur, sa quote-part des charges et prestations ci-après :

- location de conteneurs,
- gardiennage,
- consommation d'eau, éclairage des parties communes si existant,
- les frais d'entretien, de maintenance totale, de remplacement, de réparation des équipements de toute nature (sans que cette énumération soit limitative) lorsque ceux-ci font partie des éléments loués.

Intérêts de retard

Sans faire obstacle à l'application de la clause de résiliation ci-après stipulée, sur toutes sommes dues par le Preneur au Bailleur en vertu des dispositions du présent bail (qu'elles le soient au titre des loyers, charges, impôts et taxes quelconques ou autres), non payées à leur échéance, il sera perçu, après un mois de retard, un intérêt de retard de 2% par mois.

Indexation - révision du loyer

Il est expressément convenu entre les parties que le loyer annuel fera l'objet d'une clause d'échelle mobile qui jouera automatiquement chaque année le jour anniversaire du début du bail en appliquant les variations de l'indice des loyers des activités tertiaires (ILAT) publié par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques (INSEE) l'indice de base étant le dernier publié c'est-à-dire l'indice du 2ème trimestre 2022, soit indice 122.65, l'indice de comparaison servant à la fixation du loyer en application de la présente clause d'échelle mobile étant celui connu au moment de la facturation.

Au cas où, pour quelque raison que ce soit, l'indice ci-dessus choisi pour la clause d'échelle mobile du loyer, cesserait d'être publié, cette clause d'échelle mobile serait appliquée en prenant pour base l'indice de remplacement ou à défaut le nouvel indice conventionnellement choisi qui devra refléter, le plus exactement possible, le coût de construction à l'échelon national. Le passage des anciens aux nouveaux indices s'effectuera en utilisant le coefficient de raccordement nécessaire.

La présente clause d'indexation constitue une clause essentielle et déterminante, sans laquelle le Bailleur n'aurait pas contracté. En conséquence, sa non-application partielle ou totale pourra autoriser le Bailleur, et lui seul, à demander la résiliation du bail sans indemnité.

Article 10 – DEPOT DE GARANTIE

Les parties d'un commun accord, conviennent qu'il ne sera pas versé de dépôt de garantie.

Article 11 – RESILIATION

Il est formellement et expressément convenu ce qui suit :

A défaut de paiement intégral à son échéance exacte, d'un seul terme de loyer (y compris les charges et autres sommes accessoires), comme aussi en cas d'inexécution de l'une des clauses ou conditions du présent engagement, celui-ci sera résilié de plein droit, si bon semble au Bailleur, un mois après un simple commandement de payer le loyer resté sans effet ou huit jours après une sommation demeurée infructueuse, d'avoir à exécuter la clause en souffrance, sans qu'il soit besoin de faire ordonner cette résiliation en justice, ni de remplir aucune autre formalité. Une simple notification recommandée avec demande d'avis de réception vaudra commandement et sommation de payer ou d'exécuter.

Si le Preneur refuse de quitter immédiatement les lieux, il sera expulsé sur simple ordonnance de référé, rendue à titre d'exécution d'acte, le tout nonobstant toutes offres, conciliations ou exécutions ultérieures.

Dans tous les cas, le coût du commandement ou de la sommation et éventuellement les frais d'avocat, d'avoué à la Cour, d'huissier, devront être remboursés dans le délai d'un mois imparti au Preneur pour remplir ses engagements.

En outre, dans le cas où, par suite de retard dans le paiement, le Bailleur exercerait des poursuites ou prendrait des mesures conservatoires à l'encontre du Preneur, il aura droit en sus du remboursement des frais d'huissier et de justice, ainsi que tous frais extrajudiciaires qui en seraient la suite ou la conséquence, à une indemnité fixée comme il est dit à l'article 11; ladite indemnité étant destinée à le couvrir tant des dommages pouvant résulter du retard dans les paiements que des frais divers et honoraires exposés pour le recouvrement. Elle sera considérée comme supplément et accessoire du loyer. Elle devra, en conséquence, être acquittée en même temps que les sommes faisant l'objet du recouvrement, à peine de résiliation.

Dans le cas où la location serait résiliée en exécution de la présente clause, le Preneur sera tenu au paiement intégral du loyer et des charges du terme au cours duquel prendra date cette résiliation.

A défaut de paiement d'un seul terme de loyer, il sera perçu, après un mois de retard, un intérêt de retard de 2% par mois.

Il est bien entendu qu'en cas de paiement par virement administratif, le loyer ne pourra être considéré comme réglé qu'après son encaissement, nonobstant la mise en paiement et, la clause résolutoire pourra être acquise au Bailleur, dans le cas où le trésorier de la collectivité ne pourrait honorer l'ordre de paiement.

De plus, si par des manœuvres dilatoires le Preneur parvient à se maintenir provisoirement dans les lieux loués, il sera tenu de verser au Bailleur une indemnité d'occupation égale au double du loyer normal (plus le montant des charges, chauffage, eaux chaude et froide) non révisable exigible pour la période séparant la date du congé ou de la résiliation et celle du départ effectif des lieux du Preneur, sans que le Propriétaire soit tenu de justifier d'un préjudice (tout mois commencé étant dû en entier).

En cas d'arrêt de l'exploitation comme en cas de dissolution amiable, le présent bail sera également résilié de plein droit.

Article 12 – TOLERANCES – INDIVISIBILITE

Il est formellement convenu que toutes les tolérances de la part du Bailleur ou de son mandataire, relatives aux clauses et conditions énoncées ci-dessus, quelles qu'en aient pu être la fréquence et la durée, ne pourront jamais et dans aucun cas être considérées comme apportant une modification ou suppression des clauses et conditions, ni comme génératrices d'un droit quelconque. Le Bailleur ou son mandataire pourront toujours y mettre fin. Le bail est déclaré indivisible au seul bénéfice du Bailleur.

Article 13 - FRAIS

Le Preneur s'engage expressément à prendre à sa charge tous les frais des présentes et le cas échéant, d'enregistrement, ainsi que tous ceux qui en seraient la suite ou la conséquence.

Article 14 – ELECTION DE DOMICILE – ATTRIBUTION DE JURIDICTION

Pour l'exécution des présentes et notamment la réception de tous actes extrajudiciaires ou de poursuites, le Preneur fait son élection de domicile dans les locaux loués et le Bailleur à son établissement secondaire.

Attribution de juridiction est faite au Tribunal d'instance ou au Tribunal de grande instance de l'établissement secondaire du Bailleur. Selon la nature du litige, ces juridictions sont l'une ou l'autre seules compétentes pour connaître des différends qui pourraient naître à raison de l'interprétation ou de l'exécution des présentes et des suites quelconques même après résiliation du bail en application des règles de compétence razione materiae applicables à la matière.

Article 15 - ANNEXES

Les documents annexés aux présentes, ne forment qu'une seule et même chose avec elles :

- Plan du site échelle 1/3000

Fait à Soisy sous Montmorency,

Le / /

En deux exemplaires dont un pour chacune des parties.

Le Bailleur
Pour Fayolle et Fils

Louis MARANDAS

Le Preneur
Pour la Communauté de Communes
Creuse Grand Sud
Valérie BERTIN

ANNEXE

CARRIÈRE DU THYM
23200 NOUVEA ROSELLE

