

PUBLIE LE

22 FEV. 2008

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS

DU CONSEIL DE LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DE L'ALBIGEOIS

SÉANCE DU 19 FÉVRIER À 19 HEURES

N° 1 - 6 / 2008 : LOCATION DE LOCAUX DANS LE BATIMENT SIS AU 49 RUE HENRI MOISSAN

L'An Deux Mille Huit, le 19 Février 2008

Le Conseil de la Communauté d'Agglomération de l'Albigeois s'est réuni en Mairie d'Albi le Mardi 19 Février 2008 à 19 Heures en séance publique, sur convocation de Monsieur Philippe BONNECARRÈRE, Président de la Communauté d'Agglomération de l'Albigeois.

Présidait la séance : Monsieur Philippe BONNECARRÈRE

Secrétaire : Monsieur Christian CHAMAYOU

Membres présents :

Membres titulaires : Mesdames, Messieurs, Philippe BONNECARRÈRE, Christine DEVOISINS, Louis GOMBAUD, Michel FOURNIALS, Pierre FERRIÈRES, Pierre-Yves LAMBOLEZ, Laure SUDRE, Jean SICARD, Michel FRANQUES, Jean-Louis MATHIEU, Thierry GINESTET, Robert GAUTHIER, Jean-Claude De LAPANOUSE, Michel ANDRAL, Christian CHAMAYOU, William NION, Claude JULIEN, Thierry ASTOULS, Félix TORRÈS, Michel MIENVILLE, Jean-Pierre BOUCLY, Marcel COULIOU, Jacques LASSERRE, Maryse BERTRAND, Michel DELPOUX, Viviane COMBES, Michel ALBINET

Membres suppléants votants : Mesdames, Monsieur, Laurence PUJOL, Jacqueline LAPEYRE, Josette BÈS, Patrice MANGIONE, Joëlle FRANQUES

Membres suppléants présents non votants : Mesdames, Messieurs, Jacques HUC, Georges LACOMBE, Nicole CABASSOT, Anne-Marie ROSÉ, Jean-Philippe ROQUES

Membres excusés :

Membres titulaires : Madame, Messieurs, Geneviève PARMENTIER, Olivier BRAULT, Louis BARRET, Pierre COSTES, Dominique BILLET, Christian BONZI, Max AMIEL, Guy BORIES, Gérard POUJADE, Jean-Marie GARCIA, Michel TRÉBOSC, Michel MALATERRE-FOURÈS, Serge NEAU

Membres suppléants : Mesdames, Messieurs, Isabella DUFOUR-BAUMGARTNER, Jean CAYRÉ, Gisèle DEDIEU, Frédéric ESQUEVIN, Josette BOUIN, Élisabeth BOISARD, Nicole ENGEL, Valérie ROMAIN, Bérengère MAUZY, André BAUP, Bruno CRUSEL, Josian VAYRE, Pierre GUIRAUD, Gérard FABRE, Christian MALGOUYRES, Doris HUCHEDE, Jean-Louis RAUCOULES, Patrick TRANIER, Claude RAMON, Jean-Claude RAFFANEL, Elisabeth LARAUD, Gérard SOULOUMIAC, Francis MARCHAND, Francis CANOVAS, Pierre CRESPO, Marcel CASSAGNES, Eliane CARLES, Brigitte CARRÈRE-DESFARGES, Jacques ANDRIEU, Christiane SEGURA

Présents (titulaires, suppléants votants et suppléants non votants) : 37
Votants (titulaires, suppléants votants) : 32

CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU MARDI 19 FÉVRIER 2008

N° 1 - 6 / 2008 : LOCATION DE LOCAUX DANS LE BATIMENT SIS AU 49 RUE HENRI MOISSAN

Pilote : Finances et budget

Autres services concernés : Direction générale des services
Développement économique
Assainissement
Territoire d'agglomération, habitat et solidarité

Monsieur Robert GAUTHIER, rapporteur,

Les locaux de la Communauté d'agglomération situés sur Saint-Juéry sont trop exigus pour accueillir convenablement les divers services qui se développent. Plusieurs services sont hébergés dans les locaux situés au 49 rue Henri Moissan à Albi : Développement économique, Assainissement, Habitat. Ce bâtiment dispose de bureaux vacants au rez-de-chaussée du fait du départ de l'ex-ADIRAC. Compte tenu des recrutements en cours ou prévus pour le renforcement des services, notamment Développement économique et Assainissement, il est proposé de louer 4 bureaux supplémentaires portant la surface louée de 110 m² à 193 m².

La convention de sous-location n'ayant plus lieu d'être, je vous propose de passer un nouveau bail avec la SCI GIFIMO, propriétaire du bâtiment, à compter du 1er mars 2008. Le loyer trimestriel s'élèvera à 5 000 € hors taxes (5 980 € TTC), la provision pour charges du premier trimestre à 1 832,73 € et le dépôt de garantie à 5 000 €.

Je vous demande d'approuver le projet de bail ci-annexé.

Le Conseil de Communauté d'Agglomération de l'Albigeois,

VU le code général des collectivités territoriales,

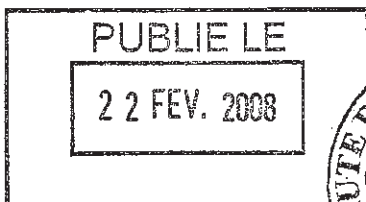
ENTENDU LE PRÉSENT EXPOSÉ,

APRÈS EN AVOIR DÉLIBÉRÉ, À L'UNANIMITÉ,

☞ **APPROUVE** le projet de bail à passer entre la Communauté d'Agglomération de l'Albigeois et la SCI GIFIMO pour la location de locaux sis 49 rue Henri Moissan à Albi.

☞ **AUTORISE** Monsieur le Président à signer ce bail.

☞ **DIT QUE** les crédits nécessaires sont prévus aux budgets général et annexe assainissement de l'exercice en cours.



Pour extrait conforme,
Fait le 19 Février 2008,

Le Président,

Philippe BONNECARRÈRE

Reçu le

21 FEV. 2008

PREFECTURE DU TARN

BAIL

ENTRE LES SOUSSIGNES

GIFIMO, société civile immobilière au capital de 992,44 euros dont le siège social est situé à Issy les Moulineaux (92130), 158 avenue de Verdun, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nanterre sous le numéro 350 934 139, et représenté par Monsieur Yves ROY, en sa qualité de gérant.

ci-après dénommé "LE BAILLEUR"

D'UNE PART,

ET

Communauté d'Agglomération de l'Albigeois situé Parc François Mitterrand 81160 Saint Juéry représenté par Monsieur Philippe BONNECARRÈRE en sa qualité de Président.

ci-après dénommé "LE PRENEUR"

D'AUTRE PART,

IL A ETE CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIT :

Le BAILLEUR donne par les présentes, aux conditions suivantes et conformément aux règles du contrat de louage de biens immobilier du Code Civil, en location au PRENEUR qui accepte, les lieux désignés ci-après faisant partie d'un immeuble situé 49 rue Henri Moissan - ZI Jarlard à Albi (81000).

ARTICLE 1 - DESIGNATION

1. Locaux à usage de bureaux, d'une superficie de 193 m², situés au rez-de-chaussée dudit immeuble.

Les bureaux loués sont numérotés de 12 à 22 et sont déterminés sans qu'il en soit fait plus ample désignation, le PRENEUR déclarant les connaître et les accepter. Ils comprennent, outre les locaux à usage privatif, la quote-part de toutes les parties communes.

2. Il est précisé que toute différence de moins de 5% entre les cotes et surfaces et les dimensions réelles desdits lieux, ne peut justifier ni réduction, ni augmentation du loyer, les parties contractantes se référant à la consistance des lieux tels qu'ils existent.

ARTICLE 2 - DESTINATION DES LIEUX LOUES - AUTORISATION

Les locaux faisant l'objet du présent bail devront être consacrés exclusivement par le PRENEUR à l'usage de bureaux sans qu'il puisse en faire d'autre, même temporairement, et ce dernier devra se conformer rigoureusement aux prescriptions administratives et autres concernant ladite exploitation.

Le PRENEUR sera tenu de conserver aux lieux loués la présente destination contractuelle, à l'exclusion de toute autre utilisation de quelque nature, importance et durée qu'elle soit, à peine de résiliation immédiate du présent bail, si bon semble au BAILLEUR. La destination contractuelle ci-dessus stipulée n'implique de la part du BAILLEUR aucune garantie quant au respect de toute autorisation ou condition administrative nécessaire, à quelque titre que ce soit, pour l'exercice de tout ou partie desdites activités.

Le PRENEUR fera en conséquence son affaire personnelle à ses frais, risques et périls de l'obtention de toute autorisation nécessaire, ainsi que du paiement de toute somme, redevance, taxe, impôt, droit quelconque, afférent aux activités exercées dans les lieux loués même s'ils étaient établis au nom du BAILLEUR.

ARTICLE 3 – DUREE

Le présent bail est conclu et accepté pour une durée de 9 années qui commencera à courir le 1^{er} mars 2008 pour se terminer le 28 février 2017.

Par dérogation à l'article 1737 du Code civil, le PRENEUR pourra y mettre fin à l'issue de chaque période triennale avec un préavis minimum de 6 mois, à charge pour lui s'il entend user de cette faculté, de signifier congé au BAILLEUR par acte extrajudiciaire.

Le BAILLEUR a également la faculté de mettre un terme au présent bail à chaque échéance triennale afin de construire, de reconstruire, de surélever l'immeuble existant ou d'exécuter des travaux prescrits ou autorisés dans le cadre d'une opération de restauration immobilière.

Si à l'expiration de la durée de 9 ans, le PRENEUR reste et est laissée en possession des locaux, il s'opère un nouveau bail qui pourra être résilié à chaque échéance annuelle par les deux parties sous réserve d'un préavis de 6 mois.

Lors des renouvellements successifs éventuels, le loyer principal annuel sera fixé à la valeur locative applicable et appréciée au jour de la prise d'effet de chacun des baux renouvelés.

A défaut d'accord entre les parties, cette valeur est déterminée d'après les caractéristiques du local considéré, la destination des lieux, les obligations respectives des parties, les facteurs locaux de commercialité et les prix couramment pratiqués dans le voisinage.

ARTICLE 4 – LOYER

1. Montant du loyer

La présente location est consentie et acceptée moyennant un loyer annuel hors charges de 20 000 euros que le PRENEUR s'oblige à payer au BAILLEUR, à son domicile, avec les taxes et droits y afférents, par trimestre et d'avance. Le premier paiement intervenant le 1^{er} mars 2008.

En cas de retard dans le paiement des loyers et/ou des charges, la somme ainsi due portera, de plein droit, un intérêt au taux moyen mensuel du marché monétaire, connu à la date de facturation, l'intérêt étant du par le seul fait de l'échéance du terme contractuel.

Le loyer est assujetti de plein droit à la T.V.A.

2. Indexation du loyer

Le loyer ci-dessus fixé sera soumis à indexation annuelle, ledit loyer sera augmenté ou diminué de plein droit chaque année pour prendre effet à la date anniversaire soit le 1^{er}

janvier de chaque année proportionnellement à la variation de l'indice du cout de la construction publié par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques. Sera retenu comme indice de référence initial le dernier indice publié lors de la prise d'effet du bail, soit l'indice du 3^{ème} trimestre 2007 s'élevant à 1443.

L'indice de comparaison servant au calcul de la révision sera celui du même trimestre des années suivantes.

Au cas où, pour quelque raison que ce soit, l'indice ci-dessus choisi cesserait d'être publié, l'indexation sera faite en prenant pour base soit l'indice de remplacement soit un nouvel indice conventionnellement choisi.

A défaut de se mettre d'accord sur le choix du nouvel indice à adopter, les parties s'en remettront à la désignation d'un expert judiciaire désigné par le Président du Tribunal de Grande Instance du lieu de situation du bien objet des présentes, statuant à la requête de la partie la plus diligente.

Le BAILLEUR déclare que la présente clause constitue une indexation conventionnelle et que les stipulations relatives à cette indexation du loyer constituent pour lui un motif déterminant de la conclusion du présent contrat, sans lesquelles il n'aurait pas contracté, ce qui est expressément accepté par le PRENEUR.

La modification ou la disparition de l'indice de référence n'autoriseront pas le PRENEUR à retarder le paiement des loyers qui devront continuer à être réglés à leur échéance sur la base du dernier indice connu, sauf redressement et règlement de la différence à l'échéance du premier terme suivant la fixation du nouveau loyer.

La présente clause d'indexation ne fait pas obstacle à une révision triennale.

ARTICLE 5 – DEPOT DE GARANTIE

Pour garantir l'exécution des obligations lui incombant, le PRENEUR verse au BAILLEUR la somme de cinq mille euros (5 000 €) à titre de dépôt de garantie, correspondant à trois mois de loyer.

Ce dépôt devra toujours rester égal à trois mois de loyer et il sera augmenté ou diminué dans la même proportion que le loyer.

Le dépôt de garantie ne pourra, sous aucun prétexte, être affecté par le preneur au paiement des loyers, y compris les derniers.

Cette somme non productive d'intérêt, sera rendue au PRENEUR en fin de location après déménagement et remise des clefs, justification du paiement de toutes taxes et impôts, exécution des réparations à sa charge et déduction faite de toutes sommes dont il pourrait être débiteur envers le BAILLEUR ou dont celui-ci pourrait être rendu responsable par le fait du PRENEUR, à quelque titre que ce soit.

Dans le cas de résiliation du bail pour inexécution de ses conditions ou pour une cause quelconque imputable au PRENEUR, ce dépôt de garantie restera acquis au BAILLEUR à titre de premiers dommages intérêts, sans préjudice de tous autres.

ARTICLE 6 – CONDITION DE LOCATION

Le présent bail est en outre consenti et accepté sous les charges et conditions générales suivantes, que le PRENEUR s'oblige à exécuter et accomplir strictement :

Le PRENEUR prendra les lieux loués dans l'état où ils se trouveront le jour de l'entrée en jouissance, sans pouvoir exiger du BAILLEUR, à quelque époque que ce soit pendant la

durée du bail, aucune réparation, amélioration ou remplacement quelles que soient la cause, la nature et l'importance, ni aucune réduction de loyer de ce chef.

Le PRENEUR s'engage à tenir les lieux loués en bon état de réparations pendant toute la durée du bail et effectuer, le cas échéant, toutes réparations, petites ou grosses, sans distinction, de telle sorte que les lieux soient restitués en fin de jouissance, en parfait état de réparations et d'entretien.

Les travaux et réparations définis ci-dessus, payés par le PRENEUR, ne pourront donner lieu à aucun recours et répétition contre le BAILLEUR. Le PRENEUR ne pourra opérer aucune compensation de leur montant avec les sommes dues au BAILLEUR. Le PRENEUR sera tenu de rembourser au BAILLEUR la quote-part incombant aux lieux loués de tous les travaux, petits ou gros, concernant l'immeuble sans distinction.

Le PRENEUR accepte qu'à défaut d'avoir effectué lui-même tous travaux d'entretien, de réparation et de remplacement mis à sa charge, le BAILLEUR entreprenne, trente jours après l'envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception restée infructueuse, et sauf le cas d'urgence, d'effectuer en son lieu et place lesdites réparations et travaux, le PRENEUR s'engageant à en rembourser le coût effectif, en ce compris tous frais et honoraires s'y rapportant, dans les quinze jours de l'état qui lui sera adressé par le BAILLEUR.

Le PRENEUR fera son affaire personnelle de tous travaux qui seraient exécutés sur la voie publique, dans les immeubles ou terrains voisins qui entraîneraient un trouble de jouissance pour le PRENEUR.

Il devra aviser le BAILLEUR immédiatement de toute dégradation ou détérioration des lieux loués.

Le PRENEUR devra tenir constamment les lieux loués ouverts et achalandés. En outre, ils devront être garnis de meubles, objets mobiliers, marchandises et matériel de valeur en quantité suffisante pour répondre, à toute époque, du paiement des loyers et de leurs accessoires, et de l'exécution de toutes les charges et conditions de la présente convention.

Le PRENEUR ne devra pas faire supporter aux planchers de l'immeuble une charge qui pourrait nuire à la solidité de l'immeuble.

Le PRENEUR ne pourra, dans les lieux loués, faire aucune construction ou installation, non plus qu'aucun aménagement, percement de mur ou changement de distribution et généralement, il ne pourra leur apporter, non plus qu'aux installations qu'ils comprennent, aucune modification quelconque, à moins d'avoir obtenu au préalable l'autorisation expresse et écrite du BAILLEUR. En cas d'autorisation, tous les travaux que fera exécuter le PRENEUR le seront sous sa responsabilité, à ses frais et à ses risques et périls. L'architecte du BAILLEUR sera chargé de reconnaître que les travaux envisagés ne nuisent pas à l'aspect et à la solidité de l'immeuble et n'en diminuent pas la valeur. Un architecte sera en outre chargé de constater la bonne fin des travaux. Ses honoraires seront à la charge du PRENEUR.

Le PRENEUR pourra apposer sur la façade de l'immeuble des enseignes en rapport direct avec son activité, sous réserve du respect de la réglementation en vigueur et de l'obtention des autorisations nécessaires, à charge pour lui de remettre les lieux en l'état à l'expiration du bail.

En tout état de cause, le PRENEUR ne pourra modifier en quoi que ce soit l'aspect extérieur de l'immeuble par des adjonctions sur les façades ou des éléments de décoration visibles de l'extérieur sans l'accord écrit du BAILLEUR et sous réserve du strict respect permanent de toute réglementation en vigueur s'y rapportant.

Le PRENEUR aura l'obligation de souffrir et laisser faire, sans pouvoir en discuter l'urgence ni prétendre à aucune indemnité, ni diminution de loyer, tous les travaux que le BAILLEUR jugera nécessaires dans les lieux loués ou dans l'immeuble dont ils dépendent, et ce quelque soit la durée des travaux, cette dernière excéda-t-elle quarante jours. Le PRENEUR devra laisser pénétrer dans les lieux les architectes, entrepreneurs, ouvriers chargés de l'exécution des travaux.

Le PRENEUR acquittera, à compter du jour de son entrée en jouissance, l'ensemble des impôts, contributions et taxes dont le propriétaire pourrait être responsable à un titre quelconque, de sorte que ce dernier ne puisse être inquiété ou recherché, notamment les taxes de police et de voirie, ainsi que la taxe professionnelle et la taxe d'habitation ou toutes autres taxes de quelque nature que soient ces charges.

Le PRENEUR souscrira tous abonnements à toutes sources d'énergie (eau, électricité, télécommunications, etc.), en paiera régulièrement les abonnements, location de compteurs et consommations à leur échéance exacte, de façon que le BAILLEUR ne soit jamais inquiété à ce sujet.

Il ne pourra exiger du BAILLEUR aucune indemnité ni diminution de loyer en cas d'interruption ou d'arrêt des sources d'énergie et télécommunications évoquées au paragraphe précédent, quelle qu'en soit la cause.

Si l'activité exercée par le PRENEUR entraînait une consommation d'eau significative, il serait tenu à première demande du BAILLEUR de souscrire directement auprès de la Compagnie des Eaux, un branchement particulier, à ses frais exclusifs.

Le PRENEUR s'engage à ne rien faire qui puisse nuire à la tranquillité ou à la jouissance paisible des voisins. Le PRENEUR déclare se soumettre aux obligations du règlement de copropriété et/ou du règlement intérieur qui s'imposeront à lui.

Le PRENEUR remplira vis-à-vis de toutes Administrations Publiques, toutes formalités légales ou réglementaires qui sont prescrites ou viendraient à être prescrites, en raison de son occupation et de son exploitation, de manière que le BAILLEUR ne soit pas recherché à ce sujet, ce dernier ne pouvant encourir aucune responsabilité en cas de refus ou de retard.

Il fera effectuer à ses frais, risques et périls et conservera à sa charge, tous les travaux aménagements, installations et constructions qui seraient prescrits ou viendraient à être prescrits par une législation ou une réglementation quelconque, notamment en matière de protection de l'environnement, d'hygiène ou de sécurité, de façon que le BAILLEUR ne soit jamais inquiété à ce sujet.

A l'expiration du présent bail, pour quelque cause que ce soit, toutes constructions et installations, tous aménagements, améliorations et embellissements effectués par le PRENEUR resteront sans indemnité la propriété du BAILLEUR, à moins que celui-ci ne réclame le rétablissement de tout ou partie des lieux dans leur état primitif, se réservant en outre le choix entre l'exécution matérielle des travaux nécessaires ou une indemnité pécuniaire représentative de leur coût.

ARTICLE 7 - IMPOTS, CHARGES ET TAXES

Le PRENEUR s'engage à rembourser en sus du loyer principal les charges afférentes à toutes les prestations fournies par le BAILLEUR, à tous les travaux exécutés par le BAILLEUR.

Les taxes locatives comprendront notamment la taxe de balayage, celle des ordures ménagères, etc. Le preneur remboursera en outre la taxe foncière relative aux lieux loués,

la T.V.A. Il remboursera également toute nouvelle taxe qui pourrait résulter de l'évolution future de la législation fiscale.

Au cas où les locaux objets du présent bail seraient soumis à la taxe sur les bureaux, celle-ci incombera au preneur.

Ces charges sont calculées et devront être payées de la manière suivante :

1 - La contribution de chaque locataire aux charges locatives sera calculée proportionnellement à la surface des locaux, objets du présent bail, par rapport à la surface totale de l'immeuble loué, ou aux millièmes de charges résultant du règlement intérieur de l'immeuble.

2 - Le règlement des charges par le PRENEUR se fera par le versement d'une provision trimestrielle, calculée par rapport aux charges antérieures. Ces provisions viendront en déduction des charges réelles calculées annuellement. Pour le premier trimestre de location, la provision est fixée à 1832,73 Euros.

Les provisions seront payables dans les conditions et aux dates des paiements du loyer.

Au cas où en fin de trimestre et / ou en fin d'année, la provision versée se révélerait inférieure aux charges antérieures, le PRENEUR s'engage à rembourser sur premier appel du BAILLEUR, toutes les sommes qui se révéleraient nécessaires pour compenser le montant des charges réelles.

Le BAILLEUR effectuera un arrêté annuel des comptes. En conséquence, il s'engage à fournir au PRENEUR un décompte exact des charges locatives pour l'année écoulée.

Les sommes trop versées viendraient en déduction des provisions de l'année en cours.

ARTICLE 8 - ASSURANCES

Le PRENEUR souscrita sous sa seule responsabilité, avec effet au jour de l'entrée en jouissance, les différentes garanties d'assurance indiquées ci-après, et en maintiendra la validité pendant toute la durée des présentes.

Il acquittera à ses frais, régulièrement à échéance, les primes de ces assurances augmentées des frais et taxes y afférents, et justifiera du tout à toute réquisition du BAILLEUR.

Spécialement, le PRENEUR devra adresser au BAILLEUR, dans les quinze jours des présentes, une attestation détaillée des polices d'assurance souscrites.

Dans l'hypothèse où l'activité exercée par le PRENEUR entraînerait, soit pour le BAILLEUR, soit pour les tiers, des surprimes d'assurance, le PRENEUR serait tenu de prendre en charge le montant de la surprime et de garantir le BAILLEUR contre toutes réclamations des tiers.

Le PRENEUR assurera pendant la durée du présent bail contre l'incendie, l'explosion, la foudre, les ouragans, les tempêtes et le dégât des eaux, compte tenu des impératifs de l'activité exercée dans les lieux loués, le matériel, les aménagements, équipements, les marchandises et tous les objets mobiliers les garnissant. Il assurera également le recours des voisins et des tiers et les risques locatifs.

Par ailleurs, le PRENEUR s'engage à souscrire un contrat de responsabilité civile en vue de couvrir tous les dommages causés aux tiers du fait de son exploitation.

Le PRENEUR renonce à tous recours contre le BAILLEUR et ses assureurs pour les sinistres relevant de tous ces risques.

Le PRENEUR s'engage, par ailleurs, à respecter toutes les normes de sécurité propres à l'immeuble dans lequel se trouve le bien objet des présentes, telles qu'elles résultent des textes législatifs et réglementaires en vigueur et de la situation des locaux loués.

ARTICLE 9 – RESPONSABILITE ET RECOURS

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

- en cas de vol, cambriolage ou autres cas délictueux et plus généralement en cas de troubles apportés par des tiers par voie de fait,
- en cas d'interruption même prolongée et quelle qu'en soit la cause, de l'eau, du gaz, de l'électricité, du chauffage, de l'ascenseur et plus généralement de toute source d'énergie et fluide quelconque,
- en cas d'accident pouvant survenir du fait de l'installation desdits services dans les lieux loués,
- en cas d'inondation par refoulement d'égouts, humidité, infiltrations, fuites, le BAILLEUR n'étant aucunement responsable des marchandises détériorées ou de tous autres dégâts,
- en cas de trouble apporté à la jouissance du PRENEUR par la faute de tiers, quelle que soit leur qualité, le PRENEUR devant agir directement contre eux sans pouvoir mettre en cause le BAILLEUR.

Au cas où les lieux loués viendraient à être détruits en totalité ou en partie, par vétusté, vice de construction, cas fortuit ou toute autre cause indépendante de la volonté du BAILLEUR. En outre, le bailleur aura la faculté de résilier de plein droit et sans indemnité le présent bail, conformément à l'article 1722 du Code civil.

Le PRENEUR s'engage à ne rien faire qui puisse apporter un trouble de jouissance aux autres occupants de l'immeuble ou au voisinage. Il s'engage à se substituer au BAILLEUR dans toute instance judiciaire qui serait engagée à ce titre.

ARTICLE 10 – CESSION – SOUS-LOCATION

Le PRENEUR ne pourra céder sous quelque forme que ce soit les droits au présent bail sans le consentement exprès et écrit du BAILLEUR, et tout en restant garant et répondant solidairement de son cessionnaire, tant pour le paiement des loyers que pour l'entière exécution des clauses, charges et conditions du présent bail.

Le PRENEUR ne pourra donner en sous-location, tout ou partie des locaux faisant l'objet des présentes, sans le consentement exprès et écrit du BAILLEUR.

En tout état de cause, en cas de sous-location autorisée, le PRENEUR demeurera seul redevable du paiement de l'intégralité du loyer à l'égard du BAILLEUR, et seul responsable de l'exécution des charges et conditions du présent bail, le sous-bail éventuel n'ayant sa pleine validité que dans le cadre des droits détenus par le PRENEUR du chef des présentes, les parties convenant expressément que les lieux loués forment un tout indivisible.

En conséquence, la sous-location sera consentie par le PRENEUR, à ses risques et périls, et s'engage à faire son affaire personnelle de l'éviction de tout sous-locataire.

ARTICLE 11 – ETAT DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

En application des articles L125-5 et R125-26 du code de l'environnement, le BAILLEUR a établi un état des risques naturels et technologiques fondé sur les informations mises à disposition par Le Préfet du Département.

Le PRENEUR reconnaît disposer d'un exemplaire annexé au présent bail.

ARTICLE 12 – VISITE DES LIEUX

Le PRENEUR s'engage à laisser le BAILLEUR et/ou son architecte visiter les lieux loués ou les faire visiter par toute autre personne de son choix, aussi souvent que cela lui paraîtra utile, pour s'assurer de leur état, prendre toutes mesures conservatoires, réaliser tous travaux, les faire visiter en vue de leur location ou de leur vente.

Le PRENEUR souffrira l'apposition sur l'immeuble par le BAILLEUR de tout écriteau ou affiche annonçant la mise en location ou la mise en vente de l'immeuble.

ARTICLE 13 – RESTITUTION DES LIEUX

Le PRENEUR devra rendre les lieux loués en bon état de réparations ou, à défaut, régler au BAILLEUR le coût des travaux nécessaires pour leur remise en état.

Un état des lieux sera dressé contradictoirement par les parties à la date d'échéance du bail. Cet état des lieux comportera le relevé des réparations à effectuer incombant au PRENEUR.

Le PRENEUR devra, dans les quinze jours calendaires de la notification des devis établis par un bureau d'études techniques ou des entreprises qualifiées, donner son accord auxdits devis.

S'il ne donne pas son accord dans le délai ci-dessus, les devis seront réputés agréés et le BAILLEUR pourra les faire exécuter par des entreprises de son choix en en réclamant le montant au PRENEUR.

Si le PRENEUR manifeste son intention de les exécuter lui-même, il devra s'engager à les faire exécuter sans délai par des entreprises qualifiées sous la surveillance de l'architecte du BAILLEUR dont les honoraires seront supportés par le PRENEUR.

ARTICLE 14 – MODIFICATION – TOLERANCE

Les présentes expriment l'intégralité de l'accord des parties relativement au présent bail, et annulent et remplacent toute convention antérieure écrite ou orale s'y rapportant directement ou indirectement.

Toute modification des présentes ne pourra résulter que d'un avenant signé des deux parties.

Une telle modification ne pourra en aucun cas être déduite, soit de tolérance, soit de la passivité du BAILLEUR, celui-ci restant libre d'exiger à tout moment et sans préavis le respect et la complète application de toutes les clauses et conditions du présent bail.

ARTICLE 15 – CLAUSE RESOLUTOIRE

En cas de non-exécution par le PRENEUR de l'un quelconque de ses engagements ou en cas de non-paiement à son échéance de l'un quelconque des termes du loyer convenu, ou des charges et impôts récupérables par le BAILLEUR, le présent bail sera résilié de plein droit si bon semble au BAILLEUR un mois après une mise en demeure délivrée par acte extrajudiciaire au PRENEUR, de régulariser sa situation et exprimant la volonté du BAILLEUR de se prévaloir de la présente clause.

ARTICLE 16 – ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, le BAILLEUR fait élection de domicile à l'adresse de son siège social et le PRENEUR dans les lieux loués.

Fait à Paris,

Le

En 2 exemplaires originaux,

Le BAILLEUR

Le PRENEUR