

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
CONSEIL MUNICIPAL
SÉANCE DU LUNDI 03 JUILLET 2023

Date de convocation : 27 juin 2023

Nombre de Conseillers en exercice : 33

Délibérations	CONSEILLERS			
	Présents	Pouvoirs	Absent	Votants
De la délibération n° 23-085 à 23-092 incluse	29	03	01	32
De la délibération n° 23-093 à 23-105 incluse	30	02	01	32
De la délibération n° 23-106	29	02	02	31
De la délibération n° 23-085 à 23-110 incluse	30	02	01	32

Secrétaire : Mme Marilyne MICHAUD

PRÉSENTS : M. PRIOLLAUD Maire, Mme TERLEZ, M. BIDAULT, Mme PERCHET, M. PIRES, Mme ROUZÉE, M. DUVÉRÉ, Mme LANGEARD, M. BAUCHARD, Mme OUADAH Adjoint, MM. JUBERT, JUHEL, WUILQUE, Mme LETOURNEUR, M. GERMAIN, Mmes KOUYOUMDJIAN, VANDAMME, M. GAUTIER, Mme LEMAN, M. BAZIRE, Mme MICHAUD, M. NIEL, Mme DUCASTEL, MM. TOKDEMIR (à partir de la délibération 23-093), BRUN, ORTEGA, Mmes LÉOSTIC, M. BALSAN, Mme LESAULNIER, M. THOMAS Conseillers municipaux.

ABSENTS EXCUSÉS AYANT DONNÉ POUVOIR :

- M. RIVET ayant donné pouvoir à M. PRIOLLAUD
- M. TOKDEMIR ayant donné pouvoir à Mme TERLEZ (jusqu'à la délibération n°23-092 incluse)
- Mme SEGHIR ayant donné pouvoir à Mme LESAULNIER

\$\$\$\$\$\$\$\$\$\$\$\$

DÉLIBÉRATION : 23-100 Conclusion d'un bail professionnel au profit de la SCM l'Orée du bois portant sur une propriété communale située 4 rue du commandant l'Herminier

CERTIFIÉ EXÉCUTOIRE

PAR TRANSMISSION EN SOUS-PRÉFECTURE

DES ANDELYS

PAR VOIE ÉLECTRONIQUE

LE

Le Maire

François-Xavier PRIOLLAUD

AFFICHÉ

LE

06 JUL. 2023

06 JUL. 2023



Accusé de réception en préfecture
027-212703755-20230703-23-100-DE
Date de télétransmission : 07/07/2023
Date de réception préfecture : 07/07/2023

Accusé de réception en préfecture
027-212703755-20230703-23-100-DE
Date de télétransmission : 07/07/2023
Date de réception préfecture : 07/07/2023

N°23-100

**CONCLUSION D'UN BAIL PROFESSIONNEL AU PROFIT
DE LA SCM L'ORÉE DU BOIS PORTANT SUR UNE
PROPRIÉTÉ COMMUNALE SITUÉE 4 RUE DU
COMMANDANT L'HERMINIER**

RAPPORT

Mme Caroline ROUZÉE expose au Conseil municipal que la Municipalité a inauguré la Maison médicale Simone-Veil en octobre 2018, fruit d'une collaboration entre la Ville et un collectif de professionnels de santé rassemblés au sein de la société civile de moyens (SCM) L'Orée du Bois. Le financement en avait été soutenu par des fonds Feder de l'Union européenne.

Cette maison médicale dont les locaux, propriété de la Ville, sont aujourd'hui entièrement occupés par des praticiens, participe pleinement à l'écosystème qui vise à rendre notre territoire attractif pour l'installation de nouveaux médecins, généralistes comme spécialistes. Dans la même optique, la récente installation d'un scanner au Centre hospitalier intercommunal et l'équipement prochain du centre de radiologie boulevard Clémenceau d'une IRM (imagerie par résonance magnétique) viennent doter le territoire d'équipements indispensables à la qualité des soins aux habitants et propices à l'arrivée de nouveaux professionnels.

Par ailleurs, la Ville et les professions médicales et para-médicales, représentées par la Communauté professionnelle territoriale de santé (CPTS) ont montré toute la qualité de leur collaboration à l'occasion de la création du centre de vaccination contre le Covid-19 à la Maison des sports et des associations entre janvier et mai 2021.

C'est dans cette même politique de soutien et de collaboration avec les professionnels de santé hébergés à la maison médicale Simone-Veil qu'il a été envisagé une révision du bail qui lie la SCM L'Orée du Bois (locataire) et la Ville de Louviers depuis le 5 octobre 2018. Cette révision a été l'objet d'une concertation afin d'en mettre à jour et d'optimiser les conditions pour chacun des partenaires (loyer, prise en charge des abonnements de distribution de fluides). Le précédent bail incluait par exemple des modalités de loyer relative au taux d'occupation des locaux qui se trouvent aujourd'hui obsolètes du fait de l'occupation complète du site depuis plusieurs années.

Le projet de révision du bail est porté à la connaissance du Conseil en annexe.

Le rapporteur propose donc au Conseil municipal d'approuver la conclusion d'un bail professionnel, au profit de la SCM de l'Orée des Bois, portant sur la parcelle située 4 rue du Commandant l'Herminier à Louviers, cadastrée section AS 452, d'une superficie de 2 914 m². Les frais engendrés par l'établissement dudit bail seront à la charge exclusive de la SCM L'Orée du Bois.

DÉCISION

LE CONSEIL MUNICIPAL, ayant entendu le rapporteur et après avoir délibéré,

Vu la délibération 18-076 du 05 juillet 2018 portant sur la location des locaux de la Maison médicale

Considérant le projet de bail ci-annexé.

DÉCIDE de conclure au profit de la SCM de l'Orée des Bois, un bail professionnel portant sur la Maison médicale Simone-Veil, sise à Louviers (27400), 4 rue du Commandant l'Herminier, cadastrée section AS 452 pour une contenance de 2914 m².

AUTORISE Monsieur le Maire ou son représentant à signer les actes correspondants et tout autre document s'y rapportant.

PRÉCISE que les frais d'actes, taxes et honoraires, et plus globalement, tous les frais inhérents à ce bail seront à la charge exclusive de la SCM de l'Orée des Bois.

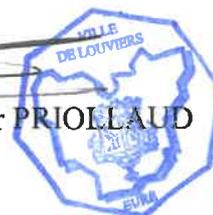
DÉSIGNE la SCP Philippe POTENTIER et Stéphane PELFRENE, notaires à Louviers, pour établir les actes correspondants.

Adoptée à l'unanimité

Pour copie conforme

Le Maire,


François-Xavier PRIOLLAUD



réf : A 2022 04160 / PHP/SB/LLH

L'AN DEUX MIL VINGT-TROIS

Le ---

Maître Philippe POTENTIER, notaire associé, en qualité d'associé et au nom de la Société Civile Professionnelle dénommée "Philippe Potentier et Stéphane Pelfrêne, notaires associés" titulaire d'un office notarial, dont le siège est à LOUVIERS (Eure) 26 rue du Maréchal Foch,

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

BAIL PROFESSIONNEL

IDENTIFICATION DES PARTIES

1) Bailleur

La "**COMMUNE DE LOUVIERS**", collectivité territoriale, personne morale de droit public située dans le département de l'Eure, ayant son siège à LOUVIERS (27400), 19 rue Pierre Mendès France.

Identifiée sous le numéro SIREN 212 703 755.

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

2) Locataire

La société dénommée "**SCM de l'Orée des Bois**",
Société civile de moyens au capital de QUATRE-VINGTS EUROS (80,00 €), dont le siège social est à LA HAYE LE COMTE (27400), 7 impasse de la Ferme.

Immatriculée au registre du commerce et des sociétés d'EVREUX et identifiée sous le numéro SIREN 843 459 744.

**Dont la dénomination sera ci-après
"Le LOCATAIRE" ou "Le PRENEUR"
D'AUTRE PART**

PRESENCE - REPRESENTATION

En ce qui concerne le bailleur :

- La **COMMUNE DE LOUVIERS**, est représentée par Monsieur François-Xavier PRIOLLAUD, ici présent, agissant en qualité de Maire de ladite commune, et en vertu de l'autorisation qui lui en a été donnée par le conseil municipal suivant délibération en date du 25 mai 2020, dont une copie certifiée conforme et exécutoire

Accusé de réception en préfecture
027-212703755-20230703-23-100-DE
Date de télétransmission : 07/07/2023
Date de réception préfecture : 07/07/2023

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.

En ce qui concerne le locataire :

- La société "**SCM de l'Orée des Bois**", est représentée par M---, --- PROFESSION, demeurant à ---, ici présent, agissant en qualité de ---, et en vertu d'une délibération de l'assemblée générale extraordinaire des associés en date à ---, du ---, dont un extrait certifié conforme est demeuré ci-annexé.

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 sont convenus et ont arrêté ce qui suit :

OBJET DU CONTRAT

Le bailleur loue au locataire, qui accepte, les locaux dont la désignation suit :

DESIGNATION DES LIEUX LOUES

LOUVIERS (Eure)

Un ensemble immobilier situé à LOUVIERS (27400), 4 rue du Commandant l'Herminier, composé de locaux, d'espaces verts, d'un parking extérieur composé de 18 places réservées aux professionnels (dont une place pour personne à mobilité réduite), et d'un parking extérieur composé de 32 places réservées à la patientèle (dont une place pour personne à mobilité réduite).

Ledit immeuble cadastré :

Préfixe	Section	N°	Adresse ou lieudit	Contenance
	AS	452	4 rue du Commandant l'Herminier	29 a 14 ca
Contenance totale				29 a 14 ca

- ---.

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.

Etant précisé, en outre, que toute différence entre les contenances, surfaces ou volumes mentionnés dans l'acte et ceux réels ne donneront lieu à aucune modulation du loyer.

DESTINATION

La chose louée est destinée à usage professionnel pour l'exercice des activités médicales, paramédicales et de psychologues à l'exclusion de toute autre profession et de tout autre usage y compris d'habitation.

Le bailleur déclare que les locaux loués ont toujours eu une destination professionnelle depuis leur création.

REGIME JURIDIQUE

Le présent contrat est soumis aux articles 57 A et B de la loi 86-1290 du 23 décembre 1986 modifiée et aux dispositions non contraires des articles 1714 à 1762 du Code civil.

Le bailleur déclare que les locaux loués obéissent à la législation en vigueur en matière d'hygiène et de sécurité des travailleurs conformément à l'article 1er-2° du décret n° 87-149 du 6 mars 1987.

DUREE INITIALE

Le contrat est conclu pour une durée initiale de six ans, à compter du ---, qui prendra fin le ---. La première de ces dates est la "date d'effet" du bail au sens du présent contrat.

RENOUVELLEMENT

A l'expiration de la durée ci-dessus fixée et à défaut de congé donné selon les règles prévues ci-après, le contrat se renouvellera tacitement pour une durée de six ans et il en sera de même à l'expiration de chaque période de renouvellement.

RESILIATION ANTICIPEE

Résiliation par le locataire - Le locataire aura la faculté de résilier le contrat par anticipation, à tout moment, sans avoir à donner de motif.

S'il use de cette faculté, il sera seulement tenu de notifier sa décision au bailleur selon les règles prévues ci-après pour donner congé.

Résiliation par le bailleur - Le bailleur, quant à lui, n'aura aucune faculté de résilier le contrat par anticipation. Il n'aura donc seulement que le droit d'en demander, éventuellement, la résiliation judiciaire, sauf le bénéfice des clauses de résiliation de plein droit prévues ci-après.

CONGE

Celles des parties qui voudra résilier le contrat devra donner congé à l'autre partie dans les conditions suivantes :

Forme du congé - Tout congé devra être notifié, soit par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, soit par acte de commissaire de justice.

Préavis - Le congé devra être notifié à l'autre partie au moins six mois à l'avance.

Effets du congé - En cas de congé notifié par le locataire, celui-ci sera redevable du loyer et des charges concernant tout le délai de préavis sauf si le local se trouve occupé avant la fin du délai de préavis par un autre locataire en accord avec le bailleur.

A l'expiration du délai de préavis, le locataire sera déchu de tout titre d'occupation de la chose louée.

LOYER ET CHARGES

LOYER

Montant initial - La présente location est conclue moyennant un loyer annuel, hors charges, de SOIXANTE ET UN MILLE SOIXANTE EUROS ET VINGT CENTIMES (61.060,20 €), soit, un loyer mensuel de CINQ MILLE QUATRE-VINGT-HUIT EUROS ET TRENTE-CINQ CENTIMES (5.088,35 €) qui sera payable mensuellement et d'avance le PREMIER de chaque mois, le paiement du premier terme étant fixé au ---.

Taxe sur la valeur ajoutée - Le présent bail ne sera pas assujetti à la TVA.

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 des variations de l'indice national des loyers des activités tertiaires (ILAT) publié par l'Institut national de la statistique et des études économiques (INSEE), ayant comme base de référence l'indice 100 au premier trimestre de l'année 2010.

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 3ème trimestre 2022, qui s'est élevé à 124,53.

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.

CHARGES

Accessoirement au loyer, le locataire remboursera au bailleur sa quote-part dans les charges lui incombant, à l'image d'un locataire d'habitation.

Ces charges seront exigibles sur justification en contrepartie :

- Des services rendus liés à l'usage des différents éléments de la chose louée ;
- Des dépenses d'entretien courant et des menues réparations sur les éléments d'usage commun de la chose louée ;
- Des droits et taxes dus sur le loyer et des impositions qui correspondent à des services dont le locataire profite directement.

Notamment, il paiera les contributions personnelles, mobilières, contribution économique territoriale (CET) et généralement, tous impôts, contributions, taxes locatives et autres de toute nature, le concernant personnellement ou relatives à son activité, auxquelles les locataires sont ou pourront être assujettis.

Il supportera la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, la taxe d'écoulement à l'égout, la taxe de balayage, toutes nouvelles contributions, taxes municipales ou autres et augmentations d'impôts pouvant être créées à la charge des locataires, de la nature et sous quelque dénomination que ce soit et remboursera au bailleur les sommes qui pourraient être avancées par lui à ce sujet.

Il satisfera à toutes les charges de ville, de police et de voirie, dont les locataires sont ordinairement tenus, le tout de manière que le bailleur ne puisse aucunement être inquiété ni recherché à ce sujet.

Les charges récupérables feront l'objet de provisions périodiques payables en même temps que le loyer et d'une régularisation annuelle.

La provision périodique est fixée actuellement à CINQ CENTS EUROS (500,00 €) par mois.

Un mois avant la régularisation annuelle, le bailleur devra en communiquer au locataire le décompte par nature de charges ainsi que le mode de répartition.

Durant un mois à compter de l'envoi de ce décompte, les pièces justificatives seront tenues à la disposition du locataire.

CONVENTION PARTICULIERE

1ent - La SCM de l'Orée des Bois est le seul occupant de l'ensemble immobilier, et, à ce titre, souscrira, à son nom, un abonnement auprès d'un fournisseur d'eau afin de supporter directement le montant des consommations et de l'abonnement.

Concernant l'électricité, l'abonnement sera souscrit par la ville de LOUVIERS, il est expressément convenu que le locataire remboursera 45% des

frais d'abonnement et de consommation.

Précision étant ici faite que le montant des frais d'abonnement de de consommation est compris dans les charges.

Zent - Le bailleur aura à sa charge exclusive le règlement de la taxe foncière dans sa totalité.

PAIEMENT DU LOYER ET DES CHARGES

Lieu de paiement - Tous paiements auront lieu au domicile du bailleur.

Le lieu de paiement pourra être modifié par décision du bailleur notifiée au locataire un mois avant l'échéance.

Si le bailleur le souhaite, le locataire devra s'acquitter de ces paiements par prélèvement bancaire automatique.

Quittances et reçus - Lorsque le locataire en fera la demande, le bailleur sera tenu de lui remettre une quittance gratuitement, sous réserve des droits de quittance. Dans tous les cas où le locataire effectuera un paiement partiel, le bailleur sera tenu de lui délivrer un reçu.

La quittance portera le détail des sommes versées par le locataire en distinguant le loyer, la contribution représentative du droit de bail et les charges.

Ce loyer ne comprend pas l'ensemble des charges incombant exclusivement au bailleur, ainsi qu'il est ci-après convenu entre les parties au présent acte au paragraphe "ENTRETIEN-REPARATIONS"

Etant ici précisé que ne peuvent être imputées au locataire les charges et dépenses visées à l'article R.145-35 du Code de commerce. Les parties déclarent à ce sujet que la répartition des charges est conforme à la réglementation en vigueur.

DEPOT DE GARANTIE

Le locataire a déjà versé directement au bailleur, qui le reconnaît, la somme de CINQ MILLE QUATRE-VINGT-HUIT EUROS ET TRENTE-CINQ CENTIMES (5.088,35 €) à titre de dépôt de garantie de l'exécution de toutes les clauses du contrat de location.

Le montant de ce dépôt de garantie ne portera pas intérêt au bénéfice du locataire. Il ne fera l'objet d'aucune révision durant l'exécution du contrat renouvelé.

Il sera restitué dans un délai maximum de deux mois à compter du départ du locataire, déduction faite, le cas échéant, des sommes restant dues au bailleur et des sommes dont celui-ci pourrait être tenu au lieu et place du locataire, sous réserve qu'elles soient dûment justifiées.

A défaut de restitution dans le délai prévu, le solde du dépôt de garantie restant dû au locataire après arrêté des comptes produira intérêt au taux légal à son profit.

Ce dépôt de garantie ne sera, en aucun cas, imputable sur les derniers termes de loyer qui devront être payés à leur échéance régulière.

Dans le cas de résiliation du présent bail par suite d'inexécution d'une des conditions ou pour une cause quelconque imputable au preneur, le dépôt de garantie

restera acquis au bailleur à titre de premiers dommages-intérêts, sans préjudice de tous autres.

CLAUSE PENALE

A défaut de paiement du loyer, des accessoires et des sommes exigibles à chaque terme, quinze jours après réception par le locataire d'une lettre recommandée avec demande d'avis de réception demeurée sans effet, le dossier sera transmis au commissaire de justice et les sommes dues automatiquement majorées de 10% à titre d'indemnité forfaitaire de frais contentieux, et indépendamment de tous frais de commandement et de recette.

En outre, toute somme due en vertu du présent bail qui ne serait pas payée à son échéance exacte, porterait intérêt au taux de base de l'intérêt légal, majoré de 8 points, et ce sans qu'aucune mise en demeure préalable soit nécessaire, le preneur se trouvant en demeure par le seul effet de la survenance du terme.

VISITES CESSION SOUS-LOCATION

Visites - Le bailleur pourra visiter la chose louée ou la faire visiter par toute personne mandatée par lui, pour la surveillance et l'entretien de l'immeuble et de toutes les installations, une fois par an et toutes les fois que cela sera nécessaire.

L'accès des lieux devra toujours être donné pour la vérification, les réparations et l'entretien des colonnes d'eau et descentes pluviales, de gaz, d'électricité, de chauffage.

Pendant toute la durée du bail, le locataire devra laisser le bailleur, son architecte et tous mandataires visiter les lieux loués durant les heures ouvrables pour s'assurer de leur état, à charge de le prévenir au moins 48 heures à l'avance.

Il pourra également, en vue de la vente ou de la relocation de la chose louée, la faire visiter chaque jour ouvrable pendant deux heures qui seront fixées par lui entre --- heures et --- heures.

Cession - Sous-location - Le locataire ne pourra pas céder les droits qu'il tient du présent bail ni sous-louer, ni même prêter tout ou partie de la chose louée sans l'accord écrit du bailleur, sauf s'il s'agit d'un professionnel de santé ou d'un psychologue.

RESPONSABILITE - ASSURANCE

Le locataire répondra des dégradations et pertes qui pourraient survenir pendant la durée du contrat dans les locaux dont il a la jouissance exclusive, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu par cas de force majeure, par faute du bailleur ou par le fait d'un tiers qu'il n'a pas introduit dans les locaux loués.

Il devra, pendant toute la durée du contrat, faire assurer la chose louée auprès d'une compagnie notoirement solvable et pour une somme suffisante contre les risques dont il doit répondre en sa qualité de locataire, notamment contre l'incendie, les dégâts des eaux, les risques locatifs et le recours des voisins. Il devra justifier de cette assurance au bailleur, chaque année, à première demande de celui-ci. De la même manière, il devra également faire assurer son mobilier, et garantir également

les risques de responsabilité civile inhérents à son activité professionnelle.

Il sera seul responsable des dégâts occasionnés à l'immeuble, aux occupants et autres personnes s'y trouvant, par lui-même, par les personnes dont il doit répondre ou par les animaux et les objets qu'il a sous sa garde.

Il ne pourra inquiéter le bailleur à raison des troubles ou des dommages subis du fait des autres locataires ou occupants de l'immeuble ou de toute autre personne; il se réserve la faculté d'agir directement contre l'auteur du dommage.

Dans le cas où l'activité du preneur entraînerait une augmentation de la tarification des assurances souscrites par le propriétaire pour garantir l'immeuble, le preneur sera tenu de lui rembourser le montant des primes supplémentaires.

Il ne pourra prétendre à aucune diminution de loyer ou indemnité en cas de suppression temporaire ou réduction des services collectifs notamment pour l'eau, le gaz, l'électricité, le téléphone.

Le locataire renonce à tous recours en responsabilité ou réclamation contre le bailleur, tous mandataires du bailleur et leurs assureurs, et s'engage à obtenir les mêmes renonciations de tous assureurs pour les cas suivants :

a) en cas de vol, de tentative de vol, de tout acte délictueux ou de toute voie de fait dont le locataire pourrait être victime dans les locaux loués. Le locataire renonce expressément au bénéfice du troisième alinéa de l'article 1719 du Code civil, le bailleur n'assumant aucune obligation de surveillance ;

b) en cas d'irrégularités, de mauvais fonctionnement ou d'interruption des ascenseurs, du service de l'eau, de l'électricité, du téléphone, de la climatisation, des groupes électrogènes de tous systèmes informatiques s'il en existe et plus généralement des services collectifs et éléments d'équipement communs de l'immeuble ou propres aux locaux loués ;

c) en cas de modification ou de suppression des prestations communes, notamment du gardiennage ;

d) en cas de dégâts causés aux locaux loués et/ou à tous éléments mobiliers s'y trouvant, par suite de fuites, d'infiltrations, d'humidité ou autres circonstances. Le locataire sera seul responsable des dégâts causés par le gel, dont il devra assumer la réparation. Il lui appartiendra en conséquence de prendre toutes précautions pour les éviter ;

e) en cas d'agissements générateurs de dommages des autres occupants de l'immeuble, de leur personnel, fournisseurs et clients, de tous tiers en général, le preneur renonçant notamment à tous recours contre le bailleur sur le fondement du troisième alinéa de l'article 1719 du Code civil ;

f) en cas d'accidents survenant dans les locaux loués ou du fait des locaux loués pendant le cours du bail, quelle qu'en soit la cause. Il prendra donc à son compte personnel et à sa charge entière toute responsabilité civile en résultant à l'égard soit de son personnel, soit du bailleur, soit des tiers, sans que le bailleur puisse être inquiété ou poursuivi de ce chef.

ENTRETIEN - REPARATIONS

Locataire - Le locataire aura à sa charge l'entretien courant de la chose louée, les menues réparations et l'ensemble des réparations locatives, sauf si elles sont occasionnées par vétusté, malfaçon, vice de construction ou force majeure ou au même titre qu'un locataire d'habitation.

Les réparations locatives sont définies comme étant celles à la charge d'un locataire d'habitation.

Toutefois, il a été spécialement convenu entre les parties que le bailleur aura à sa charge exclusive :

- l'entretien des équipements de l'alarme incendie (intervention annuelle incendie et désenfumage) ;
- l'entretien des extincteurs (vérification et remplacement) ;

A titre de précision, le locataire aura à sa charge exclusive la tonte des espaces verts.

Le bailleur aura à sa charge exclusive l'entretien et la réparation du système de climatisation.

Obligation de prévenir le bailleur - Le preneur devra prévenir immédiatement le bailleur de tous dommages et dégradations qui surviendraient dans les locaux loués et qui rendraient nécessaires des travaux qui, aux termes du présent bail, seraient à sa charge. Faute de satisfaire à cette obligation, il sera responsable des préjudices de tous ordres engendrés par son silence ou par son retard.

Bailleur - De son côté, le bailleur sera tenu d'entretenir la chose louée en état de servir à l'usage prévu par le contrat et d'y faire toutes les réparations, autres que locatives, nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal de la chose louée. A cette fin, le locataire s'engage à le prévenir immédiatement de toute détérioration qu'il constaterait et qui nécessiterait des réparations à la charge du bailleur.

Troubles de jouissance - Le locataire devra souffrir sans indemnité la réalisation par le bailleur des travaux d'amélioration des parties communes ou des parties privatives de l'immeuble ainsi que les travaux nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal de la chose louée. Mais, si ces travaux durent plus de quarante jours, le loyer sera diminué à proportion du temps et de la partie de la chose louée dont le locataire aura été privé.

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 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 loyer 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'opérations 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'autres locaux contigus, l'accès aux dites 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.

AMENAGEMENTS - TRANSFORMATIONS

Aménagements - Le locataire ne pourra réaliser que des aménagements qui ne constitueront pas une transformation de la chose louée. Le bailleur ne pourra pas

s'opposer à ces aménagements.

Transformations - Toute transformation nécessitera l'accord écrit du bailleur.

A défaut de cet accord, le bailleur pourra exiger la remise en l'état des locaux ou des équipements, au départ du locataire, ou conserver les transformations effectuées, sans que le locataire puisse réclamer une indemnité pour les frais engagés.

Le bailleur pourra également exiger, aux frais du locataire, la remise immédiate des lieux en l'état au cas où les transformations mettraient en péril le bon fonctionnement des équipements ou la sécurité du local.

ETAT DES LIEUX

Le bailleur est tenu de délivrer au locataire la chose louée en bon état d'usage et de réparation et les équipements mentionnés au contrat de location en bon état de fonctionnement.

Conformément aux dispositions de l'article 57 B de la loi du 23 décembre 1986 modifiée précitée, un état des lieux a été établi, lors de la remise des clés au locataire, contradictoirement entre les parties préalablement aux présentes.

Un exemplaire a été remis à chaque partie.

Un autre état des lieux sera établi, contradictoirement ou par commissaire de justice à frais partagés par moitié entre le bailleur et le locataire, en fin de bail, lors de la restitution des clés.

SOLIDARITE - INDIVISIBILITE

En cas de décès du locataire, il y aura solidarité et indivisibilité entre tous ses héritiers et représentants comme aussi entre chacun de ces derniers et tous autres coobligés pour le paiement des loyers et accessoires ainsi que pour l'exécution, en général, du présent contrat et les frais de la signification prescrite par l'article 877 du Code civil seront à la charge exclusive de ceux à qui elle sera faite.

RESILIATION DE PLEIN DROIT

En cas de non-paiement à son échéance de l'une des sommes dues par le locataire au titre du loyer ou des charges récupérables et un mois après un commandement de payer resté sans effet, la présente location sera résiliée de plein droit, si bon semble au bailleur, et l'expulsion du locataire poursuivie, s'il y a lieu, sur décision ou jugement rendu par le juge statuant selon la procédure accélérée au fond ou en référé.

De même, en cas de défaut d'assurance du locataire contre les risques dont il doit répondre en sa qualité de locataire et un mois après un commandement de s'assurer resté sans effet, la présente location sera résiliée de plein droit, si bon semble au bailleur, et l'expulsion du locataire poursuivie, s'il y a lieu, sur décision ou jugement rendu par le juge statuant selon la procédure accélérée au fond ou en référé.

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.

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 concerner l'immeuble sur lequel porte le présent bail.

Renseignements hypothécaires - Il a été obtenu, en vue du présent bail, un état hors formalités duquel il résulte que le droit de propriété du bailleur n'est pas susceptible d'être affecté par quelque motif que ce soit et qu'il n'existe aucune cause pouvant porter atteinte au droit de jouissance preneur.

PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT ET SANTE PUBLIQUE

Lutte contre le saturnisme - L'immeuble loué n'entre pas dans le champ d'application de l'article L.1334-7 du Code de la santé publique imposant l'annexe du constat de risque d'exposition au plomb mentionné à l'article L.1334-5 du même code à tout nouveau contrat de location d'un immeuble affecté en tout ou partie à l'habitation, comme ayant été construit après le 1er janvier 1949.

Par ailleurs, le bailleur déclare n'avoir reçu de la part du préfet du département, dans le cadre des dispositions des articles L.1334-1 et L.1334-2 du Code de la santé publique, aucune notification tendant à l'établissement d'un diagnostic de l'immeuble en vue de déterminer la présence de revêtement contenant du plomb, aucune invitation à prendre des mesures appropriées afin de réduire le risque d'exposition au plomb ni aucune notification d'intention de faire exécuter les travaux nécessaires à la suppression de ce risque.

Les parties reconnaissent avoir été informées par le notaire soussigné de la teneur des dispositions des articles L.1334-1 et suivants du Code de la santé publique relatifs au saturnisme.

Réglementation sur l'amiante - Le bailleur déclare que l'immeuble 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 1^{er} juillet 1997. Par conséquent, aucun diagnostic ne doit être tenu à disposition des occupants.

Termites - A ce jour l'immeuble 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.126-6 et L.131-3 du Code de la construction et de l'habitation dans leur rédaction issue de l'ordonnance n° 2020-71 du 29 janvier 2020, et le bailleur déclare qu'il n'a pas connaissance de la présence de tels insectes dans l'immeuble.

Diagnostic de performance énergétique - L'immeuble entre dans le champ d'application des articles L.126-26 et suivants dans leur rédaction issue de l'ordonnance n° 2020-71 du 29 janvier 2020 et de la Loi n°2021-1104 du 22 août 2021, et R.126-15 et suivants du Code de la construction et de l'habitation issue du décret n°2021-872 du 30 juin 2021, relatifs au diagnostic de performance énergétique.

Conformément à ces dispositions, le bailleur a produit un diagnostic de performance énergétique établi le 8 avril 2022, par la société ADIAMEX dont le siège se situe à STE GENEVIEVE LES GASNY (27620), 5 rue de l'Eau, remplissant les conditions définies à l'article L.271-6 du Code de la construction et de l'habitation, lequel est demeuré ci-annexé. Le numéro d'enregistrement de ce DPE à l'ADEME est le suivant : 2227T0743396V.

Conformément à l'article L.126-26 précité, ledit diagnostic comporte une information sur les caractéristiques du logement, sur le descriptif des équipements (notamment en ce qui concerne les équipements de chauffage, d'eau chaude sanitaire, de refroidissement), sur les conditions d'aération et de ventilation, ainsi que des recommandations destinées à améliorer ces performances et le montant des dépenses théoriques de l'ensemble des usages énumérés dans le diagnostic.

En outre, le preneur déclare être informé, qu'en vertu des dispositions de l'article L.271-4 du Code de la construction et de l'habitation, il ne peut se prévaloir à l'encontre du bailleur des recommandations contenues dans le diagnostic de performance énergétique, seules les informations étant opposables au bailleur.

A titre d'information complémentaire, est ici littéralement reproduit l'article R.126-16 du Code de la construction et de l'habitation, issu du décret n°2021-872 du 30 juin 2021 :

"Le diagnostic de performance énergétique comprend :

- a) Les caractéristiques pertinentes du bâtiment ou de la partie de bâtiment et un descriptif de ses équipements de chauffage, de production d'eau chaude sanitaire, de refroidissement, de ventilation et, dans certains types de bâtiments, de l'éclairage intégré des locaux en indiquant, pour chaque catégorie d'équipements, les conditions de leur utilisation et de leur gestion ayant des incidences sur les consommations énergétiques ;
- b) L'indication, pour chaque catégorie d'équipements, de la quantité annuelle d'énergie consommée ou estimée selon une méthode de calcul conventionnel ainsi qu'une évaluation des dépenses annuelles résultant de ces consommations ;
- c) L'évaluation de la quantité d'émissions de gaz à effet de serre liée à la quantité annuelle d'énergie consommée ou estimée ;
- d) Une information sur les énergies d'origine renouvelable produites par les équipements installés à demeure et utilisées dans le bâtiment ou partie de bâtiment en cause ;
- e) Le classement du bâtiment ou de la partie de bâtiment en application d'une échelle de référence, prenant en compte la zone climatique et l'altitude, établie en fonction de la quantité annuelle d'énergie consommée ou estimée, pour le chauffage, le refroidissement, la production d'eau chaude sanitaire, l'éclairage et les auxiliaires