

AR PREFECTURE

016-200054047-20191106-2019\_11\_06\_20-DE  
Reçu le 08/11/2019

# BAIL DEROGATOIRE

ENTRE LES SOUSSIGNES

## I. – Le propriétaire

La commune de Confolens, représentée par son Maire, Monsieur Jean-Noël DUPRE, dûment habilité à cet effet en vertu d'une délibération en date du 06 novembre 2019, ci-après dénommée le bailleur,

D'une part

## II. – Le preneur

L'association « Centre d'Etude pour le Développement, l'Insertion et la Formation » (CEDIF), représentée par sa Présidente, Madame Sarah BARON, spécialement autorisée à l'effet des présentes aux termes d'une délibération en date .....du 2019, ci-après dénommée le preneur,

D'autre part

Le Bailleur loue au Preneur le local ci-après désigné aux conditions prévues par le présent contrat soumis aux dispositions de l'article L. 141-5 du Code de commerce. Les parties reconnaissent leur volonté commune, claire et non équivoque d'écarter, en raison de la durée du présent bail dérogatoire, l'application des articles L. 145-1 et suivants et R. 145-3 et suivants du Code de commerce relatifs aux baux commerciaux.

## I. – Objet du contrat

---

### Désignation

Le présent bail a pour objet l'occupation d'un bâtiment communal situé 5 boulevard Meaudre d'Assit cadastré AE 189.

Cet immeuble, anciennement bibliothèque départementale de prêt, comprend :

- Au rez-de-chaussée : un hall d'entrée, 6 pièces servant de bureaux et de lieu de stockage, des sanitaires et une chaufferie et une grande salle,
- A l'étage partiel, une grande salle,

AR PREFECTURE

016-200054047-20191106-2019\_11\_06\_20-DE  
Reçu le 08/11/2019

Ainsi que le tout existe, avec ses aisances et dépendances, sans exception ni réserve, et, sans qu'il en soit fait une plus ample désignation, le preneur déclarant parfaitement connaître les lieux loués pour les avoir vus et visités.

### **Destination**

Le preneur ne peut affecter les lieux loués à une destination autre que son objet social. Son activité consistant à une laverie est autorisée.

En conséquence, toute modification de cette affectation, et toute violation de cette affectation, entraînera de plein droit la résiliation du bail sans qu'il soit besoin d'une mise en demeure préalable ou de former une demande judiciaire et sans aucune indemnité versée au preneur.

### **II. – Durée du bail**

---

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de 2 ans, qui commencera à courir le 01/11/2019 date à laquelle les locaux seront mis à la disposition du preneur, jusqu'au 31/10/2021 sauf résiliation anticipée reconnue à son profit au paragraphe ci-après «Résiliation».

Le bail pourra être renouvelé, d'un commun accord entre les parties, une ou plusieurs fois dans la limite d'une durée maximale de trois années à compter de sa date de prise d'effet initiale.

### **III. – Résiliation**

---

Le présent bail pourra être résilié par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte d'huissier de justice :

- par le preneur à tout moment, en respectant un préavis de 03 mois ;
- par le bailleur à l'expiration du contrat en prévenant le preneur 03 mois à l'avance et, si des grosses réparations, au sens de l'article 606 du Code civil, deviennent nécessaires, à tout moment en prévenant le preneur 03 mois à l'avance.

### **IV. – Loyer**

---

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer de 600 euros par mois. Ce loyer sera payable à terme échu, le premier paiement devant être effectué le 1<sup>er</sup> décembre 2019.

Ce loyer sera révisé automatiquement au terme de chaque année du bail en fonction des variations de l'indice des loyers commerciaux (ILC) publié par l'Institut national de la statistique et des études économiques (INSEE). L'indice servant de base à la révision est le dernier indice connu et publié à la date de prise d'effet du bail.

Au 2ème trimestre 2019, l'indice des loyers commerciaux applicable est de 115.21

AR PREFECTURE

016-200054047-20191106-2019\_11\_06\_20-DE  
Reçu le 08/11/2019

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

Les parties conviennent accessoirement au loyer que le preneur devra rembourser au propriétaire les charges et prestations mises à sa charge par la loi notamment tous impôts, droits, contributions, taxes et redevances existant ou à créer mis à la charge de tout preneur correspondant à des services dont le preneur profite directement dont la taxe d'enlèvement des ordures ménagères.

#### IV. – Etat des lieux et remise des clefs

---

##### **Etat des lieux :**

Un état des lieux loués sera réalisé de manière contradictoire lors de l'entrée en jouissance du Locataire par document séparé établi en autant d'exemplaires qu'il y a de parties au contrat, soit deux exemplaires. Une copie de l'état des lieux sera annexée à chacun des exemplaires du présent contrat.

##### **Remise des clefs :**

Le Bailleur remettra au Preneur .....trousseau(x) de clefs comprenant chacun : **(décrire)**

#### IV. – Cession du droit d'occupation

---

Le preneur ne pourra en aucun cas et sous aucun prétexte céder son droit d'occuper les lieux, en totalité ou en partie, sans le consentement exprès, préalable et par écrit du bailleur, sous peine de nullité des cessions consenties au mépris de la présente clause, et même de résiliation immédiate du présent bail et de tous dommages-intérêts, si bon semble au propriétaire.

#### V. – Assurances

---

Le Preneur devra s'assurer contre les risques d'incendie, d'explosion, de dégâts des eaux, ainsi que les risques locatifs de sa profession ou pouvant résulter de sa qualité de locataire, auprès d'une compagnie notoirement connue.

L'assurance devra permettre, en cas de sinistre, la reconstitution du mobilier, du matériel, des marchandises et du fonds de commerce, ainsi que la reconstruction de l'immeuble du Bailleur avec, en outre, pour ce dernier, une indemnité compensatrice des loyers non perçus à cause du sinistre pendant tout le temps de la reconstruction.

Le Preneur devra, le cas échéant, prendre à sa charge toutes les surprimes liées à son activité ou aux produits employés par lui, tant au titre de sa police que de celle du Bailleur.

Le Preneur devra s'acquitter exactement des primes desdites assurances et devra, à sa demande, en justifier au Bailleur, à peine de résiliation du bail.

Le Preneur devra déclarer tout sinistre qui surviendrait à l'immeuble loué, dans les deux jours, aux compagnies d'assurances intéressées et confirmer cette déclaration au Bailleur dans les quarante-huit heures suivantes, le tout par lettre recommandée avec AR.

AR PREFECTURE

016-200054047-20191106-2019\_11\_06\_20-DE  
Reçu le 08/11/2019

## VI. – Clauses diverses état des biens loués

---

Le Preneur prendra les biens loués dans l'état où ils se trouveront au moment de l'entrée en jouissance. Il ne pourra exiger du Bailleur aucune réfection, remise en état ou travaux quelconques, même ceux qui seraient nécessaires en raison notamment de la vétusté ou d'un vice caché, sauf ceux visés à l'article 606 du Code civil.

Il fera son affaire personnelle et exclusive de tous travaux, installations, mises aux normes, quelle qu'en soit la nature, qui seraient imposés par les autorités administratives, la loi ou les règlements, en raison de ses activités présentes ou futures. Le Preneur, qui s'y oblige, s'engage en ce cas à en supporter seul toutes les conséquences à ne prétendre à aucun remboursement, indemnité ou avance de la part du Bailleur, étant précisé que ce dernier sera toujours réputé satisfait à toutes ses obligations et notamment à celles visées par l'article 1719 du Code civil.

### **Entretien, travaux et réparations :**

Le présent bail est consenti et accepté sous les charges et conditions ordinaires et de droit en pareille matière et notamment sous celles suivantes que le Preneur s'oblige à fidèlement exécuter à peine de tous dépens et dommages-intérêts et même de résiliation des présentes si bon semble au Bailleur.

### **Entretien, travaux et réparations à la charge du Bailleur :**

Le Bailleur conservera exclusivement la charge :

- des grosses réparations, telles qu'elles sont définies par l'article 606 du Code civil,
- et les frais de ravalement, que ceux-ci soient afférents aux biens loués ou à l'immeuble dans lequel ils se trouvent.

### **Entretien, travaux, réparations à la charge du Preneur :**

Pendant toute la durée du présent bail et de ses renouvellements, le Preneur devra entretenir les biens loués constamment en bon état d'entretien et de réparations de toutes sortes quelles qu'en soient la nature et l'importance, à l'exclusion de ce que le Bailleur conserve à sa charge. Il devra notamment assurer, sans aucun recours contre le Bailleur, l'entretien complet de la devanture et des fermetures des biens loués.

Le tout devra être constamment maintenu en parfait état de propreté.

En outre, le Preneur supportera toutes les réparations y compris celles visées à l'article 606 du Code civil qui seraient rendues nécessaires en raison d'un défaut d'entretien ou d'exécution de travaux lui incombant ou en cas de dégradations de son fait, de celui de sa clientèle ou de son personnel. Il effectuera également à ses frais et sous sa responsabilité la dépose et la remise en place d'enseignes, coffrages ou autres équipements en cas de travaux devant être effectués par le Bailleur.

Il ne pourra rien faire ni laisser faire qui puisse détériorer les biens loués et devra prévenir le Bailleur, sans aucun retard et par lettre recommandée avec avis de réception, sous peine d'en être personnellement responsable, de toute atteinte qui serait portée à la propriété, de toutes dégradations et détériorations qui viendraient à se produire dans les biens loués et qui rendraient nécessaires tous travaux incombant au Bailleur.

Il aura à sa charge toutes les transformations ou réparations rendues nécessaires par l'exercice de ses activités présentes ou futures y compris en matière d'hygiène et de sécurité, tout en restant garant vis-à-

vis du Bailleur de toute action notamment en dommages et intérêts de la part des voisins que pourraient provoquer l'exercice de ses activités.

Dès à présent, le Bailleur autorise le Preneur à effectuer dans les lieux loués des travaux de mises aux normes qui lui seraient imposés par les autorités administratives, sous réserve que le Preneur obtienne toutes les autorisations qui seraient nécessaires.

À l'expiration du bail, il rendra le tout en bon état de réparations, d'entretien ou de fonctionnement.

En outre, le Preneur souffrira tous travaux quelconques qui seraient exécutés dans les biens loués ou dans l'immeuble dont ils dépendent. Il ne pourra prétendre à cette occasion à aucune indemnité ni réduction de loyer, quand bien même la durée des travaux excéderait quarante jours.

#### **Aménagement des biens loués par le Preneur :**

Le Preneur ne pourra effectuer de travaux de transformation ou changement de distribution sans accord préalable et écrit du Bailleur.

Si le Bailleur les autorise, le Preneur devra effectuer les travaux à ses risques et périls sans que le Bailleur puisse être inquiété ni recherché à ce sujet. Si ces travaux affectent le gros œuvre, ils devront être exécutés sous la surveillance d'un architecte dont les honoraires seront à la charge du Preneur qui devra souscrire une assurance dommages-ouvrage.

Tous les travaux, aménagements ou embellissements qui seraient faits par le Preneur, même avec l'autorisation du Bailleur, resteront en fin de bail la propriété de celui-ci sans que le Preneur puisse prétendre à aucune indemnité, à moins que le Bailleur ne demande pour tout ou partie la remise des biens en leur état primitif aux frais exclusifs du Preneur, à l'exception des travaux qu'il aurait autorisés sans réserve.

Le Preneur devra déposer à ses frais tous coffrages, équipements, installations, décoration qu'il aurait faits dont l'enlèvement serait nécessaire notamment pour la recherche et la réparation de fuites de toute nature, de fissures dans les conduits de fumée ou de ventilation.

#### **Autres charges et conditions :**

Le Preneur devra :

- tenir constamment garnis les biens loués de matériel, objets et effets mobiliers lui appartenant personnellement, en quantité et de valeur suffisante pour répondre en tout temps du paiement du loyer et des accessoires et de l'exécution de toutes les conditions du présent bail;
- jouir des biens loués suivant leur destination en bon père de famille;
- ne rien faire qui puisse apporter un trouble de jouissance aux voisins et à n'exercer aucune activité contraire aux bonnes mœurs;
- satisfaire à toutes les charges de ville, de police, réglementation sanitaire, voirie, salubrité, hygiène, ainsi qu'à toutes celles pouvant résulter des plans d'aménagement de la ville, et autres charges, dont les locataires sont ordinairement tenus, de manière à ce que le Bailleur ne puisse aucunement être inquiété ni recherché à ce sujet.

D'une manière générale, le Preneur fera son affaire personnelle, de façon à ce que le Bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet, de toutes les réclamations ou contestations qui pourraient survenir du fait de son activité dans les biens loués. Par ailleurs, le Preneur devra laisser le Bailleur ou son mandataire, son architecte, tous entrepreneurs et ouvriers, et toutes personnes autorisées par lui, pénétrer dans les biens loués, pour constater leur état quand le Bailleur le jugera à propos.

AR PREFECTURE

016-200054047-20191106-2019\_11\_06\_20-DE  
Reçu le 08/11/2019

En cas de mise en vente, le Preneur devra laisser visiter les biens loués de 9 heures à 18 heures les jours ouvrables. De même, il devra laisser visiter les biens loués selon les mêmes modalités par d'éventuels locataires dès la délivrance du congé donné par l'une ou l'autre des parties.

**Élection de domicile :**

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile à la Mairie de CONFOLENS pour le Bailleur et en son domicile pour le Preneur.

Fait à Confolens, en deux exemplaires originaux

Le .....novembre 2019

**Le Maire**

**La Présidente du CEDIF**

**Jean-Noël DUPRE**

**Sarah BARON**