

## DECISION DU PRESIDENT

Décision n°2017-64 : Espace Germain Aubert – Location surface de plateaux entreprise Enclave Services Plus – Signature d'un Bail Commercial

Vu l'article L.2122-22 du code général des collectivités territoriales,

Vu la délibération n°2016-28 du Conseil Communautaire en date du 29 juin 2016, donnant délégation au Président, pour la durée de son mandat, pour agir, selon la liste de l'article L. 2122-22, et notamment de décider de la conclusion et la révision de louage de choses pour une durée d'excédant pas douze ans,

Vu la vacance de locaux d'une surface de plateau de 298.76m<sup>2</sup> situés 17C rue de Tourville à Valréas (84600) en rez-de-chaussée de l'Espace Germain Aubert,

Vu les besoins de l'entreprise Enclave Services Plus, dont le siège social est situé jusqu'au 31 décembre 2017, Traverse du Petit Nice à Valréas (84600),

Le Président de la Communauté de Communes Enclave des Papes – Pays de Grignan :

### DECIDE

Article 1 : DE SIGNER un bail commercial avec Enclave Services Plus, dont le siège social est situé jusqu'au 31 décembre 2017, Traverse du Petit Nice à Valréas et représentée par son Gérant, Monsieur Olivier GRITTI, pour des locaux d'une surface de plateau de 298.76m<sup>2</sup> situés 17C rue de Tourville à Valréas (84600), en rez-de-chaussée de l'Espace Germain Aubert (84600),

Article 2 : DE PRECISER que les principales caractéristiques de ce bail sont les suivantes :

- Nature des locaux : locaux d'une surface de plateau de 298.76m<sup>2</sup>
- Destination : stockage
- Durée : Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de neuf années entières et consécutives, à compter du 01/01/2018, pour se terminer au 31/12/2027.
- Loyer : Le loyer est fixé à 1€/m<sup>2</sup>/mois, soit deux cent quatre-vingt-dix-huit euros et 76 cts (298,76 euros), payable en douze termes égaux, à terme à échoir au 1er du mois, soit 3 585.12€/an.
- Le loyer annuel chargé des frais de consommation électrique est de trois mille sept cent cinq euros et 12 cts (3.705,12 euros), soit trois cent huit euros et 76 cts (308,76 euros) par mois. La CCEPPG conçoit une année de gratuité de loyer (allant du 01/01/2018 au 31/12/2018), hors charges diverses dont devra s'acquitter le Bailleur.

Article 3 : DE SE CONFORMER aux termes de du Bail commercial consentit entre les deux parties,

## Certifié exécutoire :

Envoyé en préfecture le 09/02/2018  
Reçu en préfecture le 09/02/2018  
Affiché le **09 JAN. 2018**  
ID : 084-200040681-20171229-DP\_64\_2017-AU

Article 4 : D'INFORMER le Conseil Communautaire lors de sa prochaine séance de cette décision qui fera l'objet des mêmes règles de publicité que celles applicables aux délibérations, conformément au Code Général des Collectivités Territoriales.

Article 5 : D'ADRESSER la présente décision à M. le Préfet de Vaucluse et à Mme le Receveur Municipal.

Fait à Valréas, le 29 décembre 2017

Le Président,

Patrick ADRIEN



Certifié exécutoire :

Envoyé en préfecture le 09/02/2018  
Reçu en préfecture le 09/02/2018  
Affiché le 09 JAN. 2018  
ID : 084-200040681-20171229-DP\_64\_2017-AU

**BAIL COMMERCIAL**

**ENTRE :**

**La Communauté de Commune Enclave des Papes – Pays de Grignan (C.C.E.P.P.G.)**

Ayant son siège 14A, route de Grillon, 84600 VALREAS  
Représentée par son Président en exercice, Monsieur Patrick ADRIEN,  
La signature du présent bail ayant été validée par Décision du Président en date du  
~~29.11.2017~~

Ci-après dénommé « **le Bailleur** »

**D'une part,**

**ET:**

**ENCLAVE SERVICE PLUS**

EURL, au capital social de 8 000 euros,  
Enregistrée au RCS d'Avignon, sous le n° 415 295 401,  
Ayant son siège social, Traverse du Petit Nice (jusqu'au 31/12/2017)  
17 C rue de Tourville (à compter du 01/01/2018), 84600 VALREAS  
Représentée par son Gérant, Monsieur GRITTI Olivier.

Ci-après dénommé « **le Preneur** »

**D'autre part,**

**Il a été convenu et arrêté ce qui suit :**

Par les présentes, le Bailleur donne à bail à loyer, conformément aux dispositions des articles L.145-1 à L. 145-60, R. 145-1 à R.145-11, R. 145-20 à R. 145-33 et D. 145-12 à D. 145-19 du Code de Commerce, à celles non abrogées du décret du 30 Septembre 1953 modifié et des textes subséquents, à la Société Enclave Service Plus, Preneur qui accepte les biens immobiliers ci-après désignés,

Par les présentes, les deux parties excluent toute application des règles liées au droit administratif général.

## **I. DESIGNATION DU BIEN LOUE.**

### **I.1. Description.**

Les lieux loués sont situés sur la commune de VALREAS (84600), 17C rue de Tourville, en rez-de-chaussée de l'espace « Germain Aubert », anciennement Tiro Clas, comprennent un local d'une surface de plateau de 298,76 m<sup>2</sup> correspondant au plan annexé au présent bail, répartis en surface de stockage.

Le Bailleur précise que l'ensemble du bâtiment est recouvert de panneaux photovoltaïques, étant précisé que l'occupation de la toiture fait l'objet d'une autorisation d'occupation temporaire accordée à la société Cap Solar 13.

Le Preneur disposera d'un accès partagé à son local, en façade nord du bâtiment. Il veillera à ce que le ou les véhicules stationnés devant le portail ou dans la voie de circulation communs ne gênent pas la circulation autour et à l'intérieur du bâtiment.

Le Preneur prendra les lieux loués dans l'état où ils se trouveront au jour de l'entrée en jouissance qui a été fixée par les parties au 1<sup>er</sup> janvier 2018, étant précisé que ces locaux ont été réhabilités par le Preneur (aménagement et équipements apportés par le Preneur précisés en annexe dans l'état des lieux).

Au moment de la prise de possession, un état des lieux sera dressé contradictoirement entre les parties.

### **I.2. Renseignements concernant les locaux.**

#### **• Renseignements hypothécaires.**

Le Bailleur déclare :

- que la COMMUNAUTE DE COMMUNES ENCLAVE DES PAPES – PAYS DE GRIGNAN est bien propriétaire de l'immeuble loué, pour l'avoir acquis de La Société AUB Groupe, SARL au capital de 28.390.220 €, inscrite sous le n° de SIREN 490 033 362 au RCS Paris, dont le siège est situé 7 rue Scribe, 75009 PARIS, aux termes d'un acte administratif en date du 11 juillet 2011.
- que le titre de propriété n'est pas susceptible d'être affecté par une action en résolution, en rescision ou en réduction et que l'immeuble loué n'est pas saisi.

#### **• Servitudes.**

Le Bailleur déclare que l'espace Germain Aubert se trouve sur les parcelles grevées des servitudes suivantes :

- Servitude de protection des monuments historiques : église Notre-Dame de Nazareth protégée au titre des Monuments Historiques
- Zone d'aléa faible au Plan de Prévention des Risques Inondation du bassin versant du Lez approuvé le 13/12/2006 pour les parcelles AL n°446 et 448.
- Zone de présomption de prescription archéologique par arrêté de la DRAC PACA en date du 29/01/2010
- Zone de bruit pour toutes les parcelles sauf pour les parcelles AL n°53 et 506.

#### **• Diagnostic technique amiante – Termites ou insectes xylophages – Risques naturels et technologiques.**

Le Bailleur déclare avoir fait réaliser, avant le début du chantier, le diagnostic amiante avant travaux, conformément aux dispositions de l'article R 1334-26 du code de la santé publique. Etant précisé que la mise à jour du Diagnostic Technique Amiante de 2006 sera réalisée dès réception de l'ensemble des chantiers concernant l'espace Germain Aubert.

Il informe également le Preneur qu'aucune présence de termites ou d'insectes xylophages n'a été détectée dans les lieux loués.

## Certifié exécutoire :

Envoyé en préfecture le 09/02/2018  
Reçu en préfecture le 09/02/2018  
Affiché le 09 JAN 2018  
ID : 084-200040681-20171229-DP\_64\_2017-AU

Concernant les risques naturels et technologiques, les parties reconnaissent que le local loué n'est soumis à aucun Plan de Prévention des Risques.  
S'il s'avérait qu'un tel Plan soit établi entre la conclusion des présentes et l'état des lieux d'entrée, le Bailleur produira un état complet des risques naturels et technologiques du périmètre dans lequel est situé le local commercial.

### **II. DUREE DU BAIL.**

---

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de neuf années entières et consécutives, à compter du 01/01/2018 pour se terminer au 31/12/2027.

A défaut de respect des formes et délais ci-avant indiqués, le bail se poursuivra pour une nouvelle durée de trois ans indivisible.

Le Preneur aura la faculté de donner congé à l'expiration d'une période triennale par lettre recommandée avec accusé de réception ou par acte judiciaire au moins six mois à l'avance.

Le Bailleur aura la faculté de donner congé à l'expiration d'une période triennale par acte d'huissier au moins six mois à l'avance.

Conformément aux articles IV et XII du présent bail, le Preneur devra notamment veiller au respect rigoureux des diverses conditions d'occupation évoquées ci-dessous (art.IV.) et devra veiller aux dispositions stipulées dans la clause résolutoire (art.XII.)

### **III. DESTINATION DES LIEUX LOUES.**

---

Le Preneur ne pourra utiliser les lieux loués qu'à usage de stockage.

De convention expresse entre les parties, le Preneur aura la faculté d'adjoindre à l'activité sus-désignée toute activité connexe ou complémentaire sans que le Preneur n'aie à avertir préalablement le Bailleur ni que ce dernier ne puisse s'y opposer et ce par dérogation aux dispositions de l'article L 145-47 du Code de Commerce. Ces activités connexes ou complémentaires resteront accessoires et ne modifieront aucunement la destination principale des lieux loués.

### **IV. CHARGES ET CONDITIONS D'OCCUPATION.**

---

#### **IV.1. Etats des lieux.**

---

Le Preneur prendra les lieux loués dans l'état où ils se trouveront au moment de son entrée en jouissance, étant précisé qu'il s'agit d'un local de stockage réhabilité par le Preneur.

#### **IV.2. Entretien et réparations.**

---

Le Preneur sera tenu des réparations locatives et de menus entretiens conformément à l'article 1754 du code civil. Aucune réparation liée à la vétusté ou à un cas de force majeure ne pourra être mise à sa charge.

Le Bailleur s'oblige à exécuter et à prendre en charge les grosses réparations visées à l'article 606 du Code Civil, ainsi que toutes les grosses réparations et obligations liées aux normes de sécurité, salubrité et conformité.

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.

Le Preneur ne pourra faire dans les locaux loués sans le consentement préalable et par écrit du Bailleur, aucun changement de distribution.

Tous travaux, embellissements et améliorations quelconques qui seraient faits par le Preneur ne donneront lieu, à l'issue du bail, à aucune indemnité au profit du Preneur.

Le Preneur est également informé qu'il disposera d'un accès partagé à l'espace du rez-de-chaussée (façade nord) et d'un accès indépendant à son activité, de sorte qu'il devra assurer l'entretien, et la réparation si nécessaire de ce dernier (entrée propre à son local).

#### **IV.3. Travaux effectués par le Bailleur.**

---

Le Preneur reconnaît expressément avoir été informé par le Bailleur de la réalisation de travaux d'aménagements sur le site Germain AUBERT.

Il ne pourra demander aucune diminution de loyer quelles que soient l'importance et la durée de ces travaux ou aménagements, alors même que ces derniers excéderaient vingt et un jours. Le Preneur devra souffrir, sans indemnité, toutes les constructions et travaux intéressant le bâtiment de manière générale, ainsi que toutes réparations et tous travaux relatifs à la poursuite de l'aménagement du site.

#### **IV.4. Informations du Bailleur.**

---

Le Preneur devra informer immédiatement le Bailleur de toute réparation qui deviendrait nécessaire en cours de bail, comme tout sinistre ou dégradation s'étant produits dans les lieux loués, quand bien même il n'en résulterait aucun dégât apparent et sous peine d'être tenu personnellement de lui rembourser le montant du préjudice direct ou indirect résultant pour lui de ce sinistre et du retard apporté à sa déclaration aux assureurs.

#### **IV.5. Améliorations.**

---

Le Preneur supportera la charge de toutes les installations, transformations ou améliorations nécessitées par l'exercice de son activité ou obligatoires dans le cadre de l'exercice de ladite activité.

Le Preneur ne pourra toutefois faire dans les lieux loués sans l'autorisation expresse et par écrit du Bailleur, aucun travaux de transformation ou d'amélioration (perçement de mur ou de cloison, changement de distribution, ...).

Les travaux de transformation ou d'amélioration qui seront faits par le Preneur, avec ou sans l'autorisation du Bailleur, ne donneront pas lieu à une quelconque indemnité au profit du Preneur.

En toute hypothèse, le Preneur ne pourra, en fin de jouissance, reprendre aucun élément immeuble ou meuble par destination, qu'il aura incorporé aux biens loués à l'occasion d'une amélioration ou d'un embellissement, de même que les installations et équipements installés lors de la réhabilitation du local en amont de son entrée en jouissance : issue de secours, porte sectionnelle, luminaires, prises et coffrets électriques, menuiseries intérieures et sanitaires.

Le Preneur est pareillement informé qu'il ne tirera aucun bénéfice des éventuelles améliorations qu'il pourrait apporter aux locaux loués en cours d'exécution au présent bail.

#### **IV.6. Constructions.**

Le Preneur ne pourra édifier sur les lieux loués aucune construction nouvelle sans l'autorisation expresse et par écrit du Bailleur.

#### **IV.7. Occupation et jouissance.**

- Le Preneur jouira des locaux loués en bon père de famille. Il ne devra pas faire ou ne laisser faire aucune détérioration aux locaux loués.

Il veillera à ce que la tranquillité et le bon ordre du bâtiment ne soient troublés ni par son fait, ni par celui de ses préposés, de ses fournisseurs ou de ses bénéficiaires. Il devra notamment prendre toutes les précautions pour éviter tous troubles de jouissance, notamment le bruit et éventuellement les odeurs.

- Le Preneur devra en outre faire son affaire personnelle, sans pouvoir exercer de ce fait aucun recours contre le Bailleur, de toute réclamation ou injonction qui pourrait émaner des autorités compétentes concernant les modalités de l'occupation par lui desdits locaux, de toutes les autorisations administratives éventuelles, afférentes à son aménagement et / ou son utilisation des locaux loués ou à l'exercice de son activité dans lesdits locaux. Le Bailleur ne pourra en conséquence encourir aucune responsabilité en cas de refus ou de retard dans l'obtention de ces autorisations.

- Il devra se conformer aux lois et règlements, et prescriptions administratives en vigueur pour l'exploitation de son activité.

Compte tenu de son activité, il devra veiller au respect des normes relatives à l'hygiène, la salubrité et la sécurité des lieux loués, de ses bénéficiaires, et de tout autre occupant exerçant une activité au sein du bâtiment dit Germain AUBERT.

- **Enseigne et signalétique.**

Le Preneur reconnaît que l'installation d'une enseigne ou de toute forme de signalétique doit être accordée par le Bailleur.

Le Preneur veillera à ce que toute enseigne ou signalétique qu'il aura placées après accord du Bailleur soient toujours solidement maintenues. Il sera seul responsable des accidents sur leur pose (*qui sera en tout état de cause à ses frais, risques et périls*) ou que leur existence pourrait occasionner.

- **Entreposage et déchargement de marchandise.**

Le Preneur ne pourra pas emmagasiner ou entreposer des marchandises ou objets quels qu'ils soient et d'autant plus s'ils dégagent des exhalaisons ou odeurs malsaines ou désagréables ou qu'ils présentent des risques sérieux, et, plus particulièrement, d'incendie, en dehors de la zone de stockage de son local d'activité.

- **Exercice de l'activité.**

Le Preneur est informé que la charge admissible estimée du dallage en place pour la mise en place de stockages, est de l'ordre de 800 daN/m<sup>2</sup>, comme en atteste le diagnostic solidité ANDICT du 14 avril 2014, disponible auprès du Bailleur.

- **Obligations diverses.**

Le Preneur s'oblige :

- à faire ramoner les conduits d'évacuation de fumée et de gaz et entretenir les installations de ventilation (*si présentes dans le local*) au moins une fois l'an et en justifier au bailleur à première demande ;

- à ne faire usage d'aucun appareil ou système de chauffage sans avoir fait vérifier à ses frais et sous sa responsabilité la conformité de l'installation avec les règles de sécurité en vigueur ;

- à ne pas jeter dans les descentes, conduits d'écoulement, d'évacuation et vide-ordure de corps ou de produits susceptibles de les détériorer. Les réparations qui deviendraient nécessaires si cette obligation n'était pas respectée seraient à la charge exclusive du locataire.

Les réparations ou le remplacement des éléments de l'immeuble dégradés par la faute du locataire seraient à sa charge exclusive.

Il devra faire effectuer régulièrement l'entretien et la maintenance des appareils de climatisation (filtre, ...) des descentes d'eaux usées intéressant les lieux qui lui sont loués, ainsi que les espaces vitrés et ce au minimum une fois par an.

#### **IV.8. Abus de jouissance et tolérances.**

---

Toutes les tolérances accordées par le Bailleur quelles qu'en soient la fréquence et la durée, ne constitueront aucun droit acquis au profit du Preneur.

Les parties reconnaissent que seul un avenant aux présentes est susceptible de modifier leurs obligations réciproques.

Le Bailleur restera toujours libre d'exiger la stricte application des clauses et stipulations qui n'auraient pas fait l'objet d'une modification expresse.

##### **• Vices cachés.**

Le Bailleur ne sera pas tenu à la garantie des vices cachés pouvant affecter le sol, le sous-sol ou les bâtiments.

#### **IV.9. Sous-location – Cession.**

---

##### **• Sous-location.**

La sous-location est formellement interdite au Preneur.

A ce titre, le Preneur s'engage à exploiter et à occuper personnellement le local.

##### **• Cession.**

Le Preneur ne pourra céder son droit au présent bail sans autorisation expresse et par écrit du Bailleur.

Le Bailleur ne pourra s'opposer à la cession du droit au présent bail lorsqu'elle s'effectue dans le cadre d'une cession, par le Preneur, de son fonds de commerce.

Toute cession devra s'effectuer par acte authentique ou sous seing privé, le Bailleur dûment appelé par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, adressée au moins trente jours à l'avance.

Cette convocation devra indiquer les lieux, jour et heure prévus pour la signature de l'acte portant cession.

Il sera remis au Bailleur dans les 45 jours de la signature de l'acte portant transfert de propriété, sans frais, une expédition ou un exemplaire original enregistré des cessions.

#### **IV.10. Renonciation à recours contre le Bailleur.**

---

Le Preneur renonce à tout recours et à toute réclamation contre le Bailleur :

- en cas d'interruption dans les services des eaux, du gaz, de l'électricité, du chauffage, des fluides, des téléphones et de tous les services et équipements pouvant exister ou être installés dans le bâtiment,

- en cas de vol ou autre acte délictueux commis dans les lieux loués ou l'immeuble, le Bailleur n'assumant aucune obligation de surveillance,

## Certifié exécutoire :

Envoyé en préfecture le 09/02/2018

Reçu en préfecture le 09/02/2018

Affiché le 09 JAN 2018

ID : 084-200040681-20171229-DP\_64\_2017-AU

- en cas de troubles apportés à la jouissance des lieux loués ou de dégradations ou de destructions dans lesdits lieux, par le fait de tiers, quelle que soit leur qualité, le Preneur devant agir directement contre eux, sans pouvoir mettre en cause le Bailleur.

Le Preneur renonce également à réclamer au Bailleur, en cas de dommages matériels ou immatériels, des indemnités pour privation de jouissance et/ou perte d'exploitation du fait de l'arrêt total ou partiel de son activité, et fera son affaire personnelle de la souscription de toute garantie auprès de ses assureurs couvrant ces risques avec renonciation à recours.

### **V. RENOUELEMENT DU BAIL.**

---

#### **V.1. Fixation du loyer du bail renouvelé.**

---

Les modalités de fixation du bail renouvelé seront conformes à la loi et aux dispositions du présent bail en ce qu'elles concernent les modalités de détermination du loyer.

#### **V.2. Établissement d'un nouveau bail.**

---

Après accord sur les modalités du nouveau bail, un acte sera établi pour en constater le renouvellement.

Les clauses et conditions du nouveau bail seront identiques à celles du présent contrat, sauf accord contraire des parties. Toutefois celui-ci pourra être expurgé des clauses qui, à la suite d'un changement de législation ou d'une évolution de la jurisprudence de la Cour de Cassation, seraient devenues illicites.

### **VI. CONTRIBUTIONS ET CHARGES DIVERSES**

---

Le Preneur acquittera ses contributions personnelles, mobilières, d'une façon générale, tous les impôts, contributions et taxes qui lui incombent et dont le Bailleur pourrait être tenu responsable à un titre quelconque, ainsi que la taxe sur l'enlèvement des ordures ménagères.

Il remboursera au Bailleur l'ensemble des taxes et impôts afférents aux locaux loués et notamment :

- La taxe d'enlèvement des ordures ménagères,
- La taxe foncière au prorata des surfaces occupées (298,76 m<sup>2</sup>).

Il devra justifier de leur acquit au Bailleur à toute réquisition et, notamment, à l'expiration du bail, avant tout enlèvement d'objets mobiliers, matériels et marchandises et huit jours au moins avant le départ en fin de bail.

De même, il supportera la quote-part de toutes nouvelles contributions, taxes municipales, charges entraînées par les services collectifs ou autres et augmentations d'impôts pouvant être créées et mises à la charge des locataires par dispositions légales, 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 légalement tenus, le tout de manière que le Bailleur ne puisse aucunement être inquiété ni recherché à ce sujet.

### **VII. ASSURANCES.**

---

Le Preneur devra faire son affaire de l'assurance contre les incendies et les explosions, des marchandises et du matériel.

## Certifié exécutoire :

Envoyé en préfecture le 09/02/2018  
Reçu en préfecture le 09/02/2018  
Affiché le 09 JAN. 2018   
ID : 084-200040681-20171229-DP\_64\_2017-AU

Il s'engage à payer les primes de ces assurances et à en justifier auprès du Bailleur à toute réquisition.

Les lieux loués devront être assurés auprès de compagnies d'assurances notoirement solvables, des manières respectives suivantes :

- **Assurances souscrites par le Bailleur.**

Le Bailleur déclare avoir souscrit des assurances pour garantir l'immeuble, notamment contre les risques d'incendie en valeur à neuf et autres risques divers tels que la foudre, les explosions, les dommages électriques, les tempêtes, les dégâts des eaux et le bris de glace des parties communes, les attentats, les catastrophes naturelles, la responsabilité civile du propriétaire-bailleur, les recours des voisins et des tiers, les honoraires d'expert, les aménagements spécifiques qu'il réalise lui-même dans l'immeuble. Le Bailleur et ses assureurs renoncent à tout recours qu'ils pourraient être amenés à exercer contre le Preneur et ses assureurs en cas de sinistre couvert par les garanties du contrat souscrit par le Preneur.

- **Assurances souscrites par le Preneur.**

Le Preneur devra souscrire des assurances pour garantir ses biens propres, mobiliers, matériels, réalisés par lui, et ce, contre les risques d'incendie en valeur à neuf et autres risques divers tels que la foudre, les explosions, les dommages électriques, les tempêtes, les dégâts des eaux et le bris de glace des locaux loués, la responsabilité civile exploitation, le vol, les recours des voisins et des tiers. Le Preneur et ses assureurs renoncent à tout recours qu'ils pourraient être amenés à exercer contre le Bailleur et ses assureurs.

Il est rappelé 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.

Les polices d'assurance souscrites par le locataire devront prendre effet à compter de la date du début du présent bail.

Le Preneur sera tenu d'acquitter ses primes d'assurance aux dates d'échéance exacte et de justifier de la validité des contrats souscrits et du quittancement des primes auprès du Bailleur. Si les activités exercées par le Locataire venaient à entraîner pour le Bailleur, les voisins, les autres locataires et occupants de l'immeuble, des surprimes d'assurances, le Preneur sera tenu tout à la fois d'indemniser celui ou ceux qui les supporte(nt) du montant de la surprime payée, et de souscrire des garanties complémentaires contre toute réclamation des tiers.

Les polices d'assurance du Preneur devront prendre effet à compter de la date d'entrée en jouissance ci-dessus convenue, quel que soit la date d'entrée effective du Locataire dans les lieux. Elles devront être maintenues de manière continue pendant toute la durée du bail et jusqu'au départ effectif du locataire, quand bien même il occuperait les locaux sans droit ni titre, pour quelle que cause que ce soit.

Le Preneur devra adresser dans les 10 jours de son entrée en jouissance, une attestation détaillée de ses polices d'assurance à effet de l'entrée en vigueur du présent bail. Le Preneur devra déclarer dans un délai de 2 jours ouvrés à son propre assureur d'une part, au Bailleur d'autre part, tout sinistre affectant les locaux, quelle qu'en soit l'importance et même s'il n'en résulte aucun dégât apparent.

Le Preneur s'engage à respecter les réglementations en vigueur concernant les moyens de protection contre l'incendie et la sécurité des personnes. En cas de sinistre, si une règle proportionnelle est appliquée à l'indemnité allouée au Bailleur du fait de l'inobservation par le Locataire des prescriptions en matière de protection contre l'incendie et la sécurité des personnes, ce dernier sera tenu d'indemniser le Bailleur, à concurrence du montant résultant de l'application de la règle proportionnelle du fait de cette et/ou ces inobservations.

A chaque date anniversaire de renouvellement du contrat d'assurance, le Preneur adressera au Bailleur une attestation à jour.

## **VIII. VISITE DES LIEUX.**

---

Le Preneur devra laisser visiter les lieux par le Bailleur (ou par des personnes munies d'une autorisation du Bailleur) ou d'éventuels locataires en fin de bail ou en cas de résiliation ou en cas de mise en vente de l'immeuble, pendant une période de six mois précédant la date prévue pour son départ ; il devra souffrir l'apposition d'écriteaux ou d'affiches aux emplacements convenant au Bailleur pendant la même période, si cela était jugé nécessaire par le Bailleur.

Le Preneur devra laisser le Bailleur ou toutes autres personnes autorisées à pénétrer dans les lieux loués pour constater leur état en présence du Bailleur.

La visite des lieux se fera dans le respect des jours et horaires validés par les deux parties et en informant le Preneur huit jours avant la visite.

## **IX. DESTRUCTION TOTALE OU PARTIELLE DES LOCAUX.**

---

Si les locaux viennent à être détruits en totalité par faits de guerre, guerre civile, émeutes ou cas fortuit ou pour toute autre cause indépendante de la volonté du Bailleur, le présent bail sera résilié de plein droit sans indemnité.

## **X. RESTITUTION DES LIEUX.**

---

Dans tous les cas où le Preneur doit restituer les lieux, cette restitution ne sera considérée comme effective qu'à compter du jour où le Preneur aura remis l'ensemble des clés des locaux loués au Bailleur lui-même ou à son mandataire, y compris les télécommandes et autres éléments liés aux aménagements et installations réalisés par le Preneur lors de son entrée en jouissance dans les lieux.

Le Preneur devra, lors de son départ, et préalablement à tout enlèvement des mobiliers et des marchandises, justifier par présentation des acquits, du paiement des contributions, impositions et taxes à sa charge, tant pour les années écoulées, que pour l'année en cours, dont le Bailleur pourrait être tenu pour responsable envers le créancier.

Il devra également rendre les locaux loués en bon état d'entretien, propreté et de réparations locatives, et acquitter le montant des réparations qui pourraient être dues.  
À cet effet, un mois au plus tard avant le jour de l'expiration du bail ou celui de son départ effectif, s'il a lieu à une autre date, il sera procédé contradictoirement à l'état des locaux loués en présence d'un huissier, qui comportera le relevé des réparations à effectuer incombant au Preneur.

Le Preneur devra faire exécuter à ses frais l'ensemble de ces réparations avant la date prévue pour son départ effectif.

Dans l'hypothèse où le Preneur ne réaliserait pas les réparations dans ce délai, comme dans celle où il ne répondrait pas à la convocation du Bailleur ou se refuserait à signer l'état des locaux, le Bailleur ferait chiffrer le montant desdites réparations par son architecte et le Preneur devrait alors le lui régler sans délai.

## **XI. LOYERS ET CHARGES.**

---

### **XI.1. Montant du loyer et des charges.**

---

#### **XI.1.1. Montant du loyer hors charges**

Le loyer du présent bail est fixé à 1€/m<sup>2</sup>/mois, soit deux cent quatre-vingt-dix-huit euros et 76 cts (298,76 euros). Le loyer est payable en douze termes égaux, à terme à échoir au 1<sup>er</sup> du mois. Le loyer annuel est de trois mille cinq cent quatre-vingt-cinq euros et 12 cts (3.585,12 euros).

Le Preneur s'engage à acquitter entre les mains du Bailleur, en sus du loyer, le montant de la TVA en cas d'option du Bailleur ou de toute autre taxe nouvelle complémentaire ou de substitution qui pourrait être créée, au taux légalement en vigueur au jour de chaque règlement.

En cas de paiement par chèque, le loyer ne pourra être considéré comme réglé qu'après son encaissement nonobstant la remise de la quittance. La clause résolutoire pourrait être acquise au Bailleur dans le cas où le chèque ne serait pas provisionné.

En cas de non-paiement à échéance du loyer dû par le Preneur ou de toute autre somme due en vertu du présent bail et qui n'aurait pas été réglée dans les délais requis, le Bailleur percevra de plein droit et quinze jours après une mise en demeure préalable demeurée infructueuse, un intérêt de retard sur la base de 10% annuel.

#### **XI.1.2. Gratuité d'un an de loyer.**

Conformément aux dispositions actées par les deux parties dans le bail commercial sous conditions suspensives signé en amont des travaux réalisés par le Preneur, le 2 mai 2017, la C.C.E.P.P.G. conçoit pour une période d'un an, à compter de 01/01/2018, et jusqu'au 31/12/2018, une gratuité sur les loyers versés par le Preneur au Bailleur.

Etant précisé que pendant cette année, le preneur devra absolument s'acquitter des charges et taxes inhérentes à l'occupation des lieux susvisés. Il s'agit là d'obligations incontournables portées par le preneur dès son entrée en jouissance le 01/01/2018.

Si les charges et taxes inhérentes à l'occupation des lieux venaient à ne pas être acquittées par le preneur, le bailleur pourrait mettre fin au bail dans les plus brefs délais.

#### **XI.1.3. Montant des charges**

Les locaux loués n'auront pas de compteur et d'abonnement indépendants pour l'électricité. Cependant un sous-compteur a été installé pour pouvoir régulariser annuellement cette charge et ainsi mettre à jour le loyer chargé pour les années suivantes.

Sur la base des justificatifs de consommation fournis par le Preneur, le montant annuel des charges est estimé pour la première année à cent vingt euros, correspondant à dix euros par mois pour l'électricité.

#### **XI.1.3. Montant du loyer chargé**

Le loyer annuel du présent bail chargé des frais de consommation électrique est de trois mille sept cent cinq euros et 12 cts (*3.705,12 euros*), soit trois cent huit euros et 76 cts (*308,76 euros*) par mois.

Etant précisé que pour la première année de gratuité de loyer (allant du 01/01/2018 au 31/12/2018), le Bailleur appellera la somme de cent vingt euros (*120 euros*). Dès le 01/01/2019, le Bailleur régularisera cette charge afin de mettre à jour le loyer de l'année 2019.

#### **XI.2. Indexation du loyer**

Le loyer sera révisable en fonction des variations de l'indice des loyers commerciaux (I.L.C.) publié par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques (INSEE).

L'indice I.L.C. de référence, lors de la prise d'effet du bail, est le dernier indice publié lors de la signature des présentes.

Le loyer sera automatiquement ajusté chaque année à la date anniversaire du bail dans le même sens et dans la même proportion que la variation de l'indice des loyers commerciaux (I.L.C.) publié par l'I.N.S.E.E. constatée par rapport à l'année précédente.

La révision de ce loyer fixe interviendra de plein droit sans aucune formalité ou demande préalable.

Le 01/01/2018, date de signature du présent bail, l'I.L.C. est de : 110,78, valeur de l'indice au 20/12/2017 (cf. site INSEE).

Mode de calcul à la date de la première révision (01/01/2019) :

## Certifié exécutoire :

Envoyé en préfecture le 09/02/2018  
Reçu en préfecture le 09/02/2018  
Affiché le 09 JAN. 2018   
ID : 084-200040681-20171229-DP\_64\_2017-AU

Loyer mensuel de base x nouvel indice au 01/01/2019 / 110,78 = nouveau loyer à payer.

### **XI.3. Dépôt de garantie**

---

Pour garantir l'exécution des obligations incombant au Preneur, celui-ci versera au Bailleur, au jour de l'entrée en jouissance sur les lieux dès le 01/01/2018, une somme d'un montant de deux cent quatre-vingt-dix-huit euros et 76 cts, (298,76 euros) correspondant à un terme de loyer.

Cette somme sera conservée entre les mains du Bailleur et ne sera pas productive d'intérêts. Elle restera aux mains du Bailleur jusqu'à l'expiration du bail en garantie du règlement de toutes sommes que le Preneur pourrait devoir au Bailleur à sa sortie, étant précisé que le dernier terme de loyer ne sera pas imputable sur le dépôt.

Dans le cas de résiliation du présent bail par suite d'inexécution d'une des conditions des présentes, le dépôt de garantie restera acquis au Bailleur à titre de premiers dommages-intérêts, sans préjudice de tous autres.

### **XII. CLAUSE RESOLUTOIRE.**

---

Il est convenu entre les parties, qu'à défaut d'un seul terme de loyer à son échéance ou d'inexécution du présent bail et un mois après un simple commandement de payer ou d'exécuter resté infructueux, le Bailleur sera fondé à saisir Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance territorialement compétent en vue d'obtenir la résiliation du bail et l'expulsion du Preneur.

En cas de manquement à la destination des lieux loués (si le Preneur modifie la nature de son activité), ou d'atteinte aux droits des autres occupants, la résolution du présent bail est encourue, après courrier recommandé avec accusé de réception resté infructueux, en cas de constatation :

- d'une violation de la destination du bien prévu stipulée dans le présent bail,
- ou d'une atteinte portée par le Preneur à la jouissance des lieux loués par d'autres Preneurs présents sur le site de la CITE DU VEGETAL et plus largement du bâtiment dit « de Germain AUBERT ».

### **XIII. ELECTION DE DOMICILE.**

---

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile à Valréas (84600) dont dépend le Bailleur. Cette élection du Bailleur est attributive de juridiction.

### **XIV. TAXES.**

---

Le Bailleur déclare ne pas opter pour l'assujettissement des loyers à la TVA. Il se réserve toutefois la possibilité d'exercer cette option en cours d'exécution du bail.

### **XV. PIECES ANNEXEES AUX PRESENTES.**

---

Les parties reconnaissent que les pièces listées ci-dessous sont biens annexées au présent bail :

- Plan des locaux d'activités.
- Etat des lieux
- Diagnostic Technique Amiante
- Diagnostic ERNT
- Diagnostic de Performance Energétique
- Etat des travaux effectués par le Bailleur au cours des trois années précédant la conclusion du bail.

## Certifié exécutoire :

Envoyé en préfecture le 09/02/2018  
Reçu en préfecture le 09/02/2018  
Affiché le **09 JAN. 2018**  
ID : 084-200040681-20171229-DP\_64\_2017-AU

- Etat prévisionnel des travaux assortis de leur budget pour les trois années suivant la conclusion du bail.

Le présent contrat est établi en deux exemplaires et contient 12 pages hors annexes.

Fait à VALREAS, le 29/12/2017.

<b>Pour la Communauté de Communes Enclave des Papes Pays de Grignan, C.C.E.P.P.G.</b> LE PRESIDENT, Patrick ADRIEN  Signature du Bailleur :	<b>Pour l'EURL Enclave Service Plus</b>  Monsieur Olivier GRITTI  Signature du Preneur :
--	--