

BAIL DÉROGATOIRE local 7 boulevard de la Liberté

ENTRE-LES SOUSSIGNES

La Commune de PAULHAN,
Domiciliée à PAULHAN (34230) – 19 Cours National
Représentée par Monsieur Claude VALERO, Maire, dûment habilité aux présentes en vertu d'une délibération du conseil municipal en date du 25 septembre 2023

Ci-après dénommée "Le Bailleur"

ET

L'agence immobilière « REZO'CO » représentée par Monsieur Germain TAVAN, né le 23 septembre 1984 à MARTIGUES (13),
Domicilié à TOURBES 34120 – 16 rue du château
N° SIREN : 951414 416 00010

Ci-après dénommé "Le Preneur"

LES PARTIES AUX PRESENTES ONT CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIT :

EXPOSE :

Les parties se sont rapprochées en vue de conclure un bail dérogatoire tenant compte de circonstances particulières relatées ci-après légitimant le caractère précaire des droits de l'occupant voulu par elles, et ce, en conformité des dispositions de l'article L 145-5-1 du code du commerce.

En l'espèce, l'occupant a sollicité la commune, propriétaire du local, en vue de l'autoriser d'occuper provisoirement les lieux à titre précaire afin de tester son activité immobilière sur la commune pendant six mois.

I - OBJET DU BAIL DÉROGATOIRE

Article 1 - Bail dérogatoire

Le Bailleur loue au preneur le local ci-après désigné aux conditions prévues par le présent bail soumis aux dispositions de l'article L.145-5 du code du 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 du commerce relatifs aux baux commerciaux. Donne à bail, à titre précaire au Preneur, qui accepte, les locaux dont la désignation suit.

II - DÉSIGNATION ET DESTINATION DES LOCAUX LOUÉS

Article 2 – Désignation des locaux loués

Un local d'une superficie de 44 m², sis à PAULHAN (34230) section AC N° 420– 7, boulevard de la Liberté, composé de :

- un local commercial,
- une pièce à l'arrière du local
- un WC équipé d'un point d'eau,

L'ensemble est en parfait état.

Les parties déclarent que le présent bail dérogatoire porte ni ne comprend ni meubles, ni objets mobiliers.

Article 3 - Destination des locaux loués

Les locaux, objet du présent bail, sont exclusivement à usage commercial. Le Preneur exercera dans les lieux loués l'activité suivante : « agence immobilière ».

III - DURÉE

Article 4 - Durée du bail

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de six (6) mois commençant à courir à compter du 1^{er} novembre 2023 pour se terminer le 30 avril 2024.

Article 5 - Congé en cours de bail

1 - Le Preneur aura la faculté de mettre fin à tout moment le présent bail précaire, avec préavis de 15 jours.

2 - Le Bailleur se réserve le droit de résilier à tout moment pour un motif d'intérêt général le présent bail précaire sans préavis.

IV - LOYERS ET CHARGES

Article 6 – Loyer

Montant et paiement - Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer mensuel quatre cent quatre-vingt Euros (480 €) charges non incluses (eau, électricité) payable d'avance le 10 de chaque mois.

Le paiement du premier terme du loyer doit avoir lieu avant le 10 Novembre 2023.
Tous paiements du loyer auront lieu au domicile du Bailleur ou en tout autre endroit indiqué par lui au Preneur un mois avant l'échéance.

Le Bailleur est tenu de remettre gratuitement une quittance au Preneur qui en fait la demande.

Il est précisé aux présentes que le Bailleur renonce à toute caution de garantie.

Article 7 - Charges

1 - Charges proprement dites – Le loyer est stipulé « charges non incluses » (consommations personnelles d'eau, de gaz, d'électricité).

Le preneur acquittera aussi directement toutes les consommations personnelles, notamment celles de téléphonie, sans que le Bailleur puisse être tenu responsable des impayés.

2 - Impôts et taxes - Le Preneur remboursera au Bailleur, sous réserve que ce dernier lui communique tous justificatifs de leur paiement, l'ensemble des taxes et impôts afférents aux locaux loués, notamment :

- taxe de balayage, s'il y a lieu,
- taxe d'enlèvement des ordures ménagères.

Le Preneur acquittera directement ses impôts personnels relatifs à l'occupation des locaux loués afin que le Bailleur ne puisse être inquiété ou poursuivi à ce sujet.

Le Preneur s'oblige à communiquer au Bailleur, sur simple demande de ce dernier, tous justificatifs du paiement desdits impôts.

V - CONDITIONS GÉNÉRALES

Article 8 - Occupation - Jouissance

1 - Jouissance - Le Bailleur s'oblige à délivrer au Preneur les locaux et ses équipements en bon état d'usage et de réparation.

Il assure au Preneur la jouissance paisible des locaux et garantit les vices ou les défauts de la chose louée de nature à y faire obstacle, à l'exception de ceux consignés dans l'état des lieux.

La jouissance des locaux aura lieu à compter du 1^{er} novembre 2023, les locaux devant à cette date être libres de toute location ou occupation quelconque.

Le Preneur usera paisiblement de la chose louée suivant la destination prévue à l'article 3 des présentes.

Il devra veiller à ne pas troubler la jouissance paisible des voisins par le bruit, les odeurs, la fumée ou autrement.

Le Preneur fera son affaire personnelle, à ses risques et périls et frais, sans que le Bailleur puisse être inquiété ou recherché, de toutes les réclamations faites par les voisins ou les tiers pour tous troubles anormaux de voisinage, notamment, pour bruits, odeurs ou trépidations, causés par lui, ses préposés ou des appareils lui appartenant.

Au cas néanmoins où le Bailleur aurait à payer des sommes quelconques du fait du Preneur, ce dernier serait tenu de les lui rembourser sans délais.

2 - Exploitation personnelle - Le Preneur s'oblige à exercer personnellement dans les lieux loués son activité de façon continue.

Il s'interdit de prêter à des tiers tout ou partie desdits lieux, sous quelque prétexte que ce soit.

Il s'oblige à respecter toutes dispositions légales, réglementaires et administratives qui s'imposent à l'exercice de son activité.

Il devra garnir et tenir constamment garnis, pendant toute la durée du bail, les lieux loués de meubles, matériels en quantité et de valeur suffisantes pour répondre à tout moment du paiement du loyer et de l'exécution des conditions du bail.

3 - Visites - Le Preneur s'oblige à laisser pénétrer dans les lieux loués, durant les heures ouvrables, le Bailleur et ses mandataires pour visiter, s'assurer de l'état de l'immeuble, le réparer et l'entretenir.

Sauf cas d'urgence caractérisé, le Preneur sera informé par écrit huit (8) jours avant toutes visites.

Article 9 - État des lieux - Entretien - Réparations

1 - État des lieux - Le Preneur prendra les locaux dans l'état où ils se trouvent lors de son entrée en jouissance, c'est à dire aux normes de sécurité et d'hygiène.

Un état des lieux sera établi contradictoirement par les parties lors de la remise des clés au Preneur.

Ce dernier s'oblige à rendre à son départ les locaux en bon état d'entretien locatif et conformes à l'état dans lequel il les a trouvés lors de son entrée en jouissance.

Un état des lieux contradictoire sera établi par les parties, en fin de bail, lors de la restitution des clés.

2 - Entretien et réparations - Le Preneur sera tenu pendant toute la durée du bail de maintenir les lieux loués en bon état d'entretien de telle sorte qu'en fin de bail et, plus généralement, à son départ, ceux-ci soient rendus en bon état d'entretien locatif.

Le Preneur devra notamment :

- entretenir constamment en bon état les canalisations d'adduction et d'écoulement des eaux, les installations électriques d'éclairage, les portes, les fenêtres, ferrures, serrures et crémones ;
- prendre toutes dispositions pour éviter la rupture par le gel des compteurs, canalisations et tuyaux ;
- assurer par ses propres moyens et à ses frais tous les dégorgements des canalisations d'évacuations desservant les lieux loués.

Article 10 - Travaux

1 - Travaux réalisés à l'initiative du Preneur - Le Preneur pourra effectuer, s'il le juge utile, à ses frais, risques et périls, les travaux supplémentaires qu'il désirera, dans les conditions qui suivent.

Tous aménagements ou constructions nouvelles reviendront en fin de bail au Bailleur, sans que le Preneur ne puisse exiger une quelconque indemnisation.

Les travaux ne modifiant pas substantiellement la destination, la solidité, la forme, la structure des locaux peuvent être réalisés à l'initiative du Preneur, sans qu'il soit nécessaire d'obtenir l'accord du Bailleur.

Tous travaux de nature à transformer la chose louée ou ses équipements nécessitent l'accord écrit et préalable du Bailleur.

A défaut de cet accord, ce dernier pourra exiger du Preneur, à son départ des lieux, leur remise en l'état.

Le Bailleur a toutefois la faculté d'exiger aux frais du Preneur la remise immédiate des lieux en l'état lorsque les transformations mettent en péril le bon fonctionnement des équipements ou la sécurité du local.

2 - Travaux réalisés à l'initiative du Bailleur - Le Preneur souffrira sans indemnité, quelle qu'en soit la durée, même si elle excède quarante jours, les grosses réparations et les améliorations nécessaires et utiles à l'immeuble, même si elles ne doivent pas profiter au Preneur.

Il supportera et sans pouvoir exiger d'indemnité, toutes modifications que le Bailleur jugera nécessaires, tant à l'aspect extérieur qu'à l'aspect intérieur de l'immeuble, soit par de nouvelles constructions ou addition de constructions, soit par des démolitions de bâtiments, soit par l'édification de bâtiments dans les cours et jardins, soit par la couverture des cours et jardins ou de toute autre manière.

Article 11 - Assurances - Responsabilité

1 - Assurances - Le Preneur assurera les risques propres à son activité, notamment les risques d'incendie, d'explosion, de dégâts des eaux ainsi que sa responsabilité civile envers tous tiers. Les polices devront comporter une clause de renonciation à recours contre le Bailleur et ses assureurs.

Le Preneur s'acquittera des primes desdites assurances et en justifiera au Bailleur, à toutes réquisitions de ce dernier, à peine de résiliation à ses torts du présent contrat.

2 - Responsabilité - Le Preneur sera personnellement responsable vis-à-vis du Bailleur et des tiers des conséquences dommageables entraînées par les infractions aux clauses et conditions du présent bail, de son fait, de celui de son personnel ou de ses préposés.

Le Bailleur ne pourra en aucun cas et à aucun titre être responsable de tous vols ou détériorations de biens, de tout acte délictueux ou toute voie de fait dont le Preneur pourrait être victime dans les locaux loués.

Dans le cas où les locaux viendraient à être détruits en totalité par vétusté, faits de guerre, guerre civile, émeutes, en cas de force majeure ou cas fortuit indépendant de la volonté du Bailleur, le présent bail sera résilié de plein droit, sans que la responsabilité du Bailleur ne puisse être, à quelque titre que ce soit, engagée.

Article 12 - Sous-location - Cession

1 - Sous-location - Toute sous-location, totale ou partielle, à quelque titre que ce soit est interdite, sauf autorisation écrite et préalable du Bailleur.

2 - Le Preneur ne pourra céder ses droits au présent bail qu'à son successeur dans son activité professionnelle.

Il s'oblige à communiquer au Bailleur, six (6) mois avant la régularisation de l'acte constatant la transmission de son activité libérale, l'identité et adresse du successeur ainsi que la date et le lieu de la transmission.

Le Preneur restera en tout état de cause garant et solidaire de son successeur pour le paiement des loyers et de l'exécution des conditions du bail.

Un original de l'acte constatant la transmission devra être notifié au Bailleur.

Article 13 - Dépôt de garantie

Le Bailleur ne sollicite pas de dépôt de garantie. En contrepartie, le Preneur s'engage à prendre en charge les menus travaux de rafraichissement du local mis en location.

VI - EXTINCTION - RENOUELEMENT DU BAIL

Article 14 - Résiliation du contrat en cours de bail

1 - Clause résolutoire - En cas de non-exécution par le Preneur de l'une quelconque des conditions du bail ou à défaut de paiement à son échéance de tout ou partie d'un terme de loyer, des provisions sur charges, reliquat de charges et remboursement divers qui sont payables en même temps que celui-ci, le Bailleur aura la faculté de résilier de son plein droit le présent bail trente (30) jours après une mise en demeure restée sans effet.

Si le Preneur ne quittait pas les lieux, l'expulsion pourra avoir lieu en vertu d'une simple ordonnance de référé sans que les offres ultérieures puissent arrêter l'effet de cette clause.

Tous frais de procédure et de poursuite seraient à la charge du Preneur.

2 - Le Preneur pourra résilier le présent bail à tout moment dans les conditions de forme et de préavis visées à l'article 5 des présentes.

VII - DIVERS

Article 15 - Élection de domicile

Pour l'exécution du présent bail et de ses suites, les parties élisent domicile chacun en leur domicile respectif.

Article 16 – Juridiction compétente

Tout litige, différend ou toute réclamation découlant de et/ou lié(e) au présent bail, y compris les questions portant sur son existence, son exécution, son interprétation, sa validité ou son annulation, la résiliation ou la nullité de celui-ci fera l'objet d'une médiation préalable entre les parties. A défaut d'accord tout litige ou différend, est soumis(e) à la compétence du juge judiciaire en matière de baux commerciaux..

Fait à PAULHAN

Le 26 septembre 2023

Le Bailleur
Le Maire,
Claude VALERO



Le Preneur
Germain TAVAN
« REZO'CO »