

**N° 2023-58- Décision du Président**

**Contrat de location entre LCDAB et la communauté de communes de Haute-Tarentaise  
concernant les locaux situés  
ZAC des la Colombière – 757, rue des Colombières à usage de bureaux, entrepôts et  
garages**

Le Président de la Communauté de Communes Haute-Tarentaise,

**VU** le Code Général des Collectivités Territoriales ;

**VU** l'article L.5211-9 du Code Général des Collectivités Territoriales définissant les attributions du Président ;

**VU** l'article L.5211-10 du Code Général des Collectivités Territoriales ;

**VU** la délibération n°2020-54 du Conseil Communautaire en date du 15 juillet 2020 portant délégation de pouvoirs du Conseil Communautaire au Président ;

**DECIDE**

**ARTICLE 1** – De signer le contrat de bail entre la société LCDAB et la communauté de communes de Haute-Tarentaise concernant les locaux situés au rez de chaussée d'un tènement immobilier en copropriété, sis BOURG SAINT MAURICE – ZAC des la Colombière – 757, rue des Colombières à usage de bureaux , entrepôts et garages cadastrés : section AV n°173, lieu-dit les Peutets, d'une surface d'un are 37 centiares, section AV n°174, lieu-dit les Petets d'une surface de 27 ares 46 centiares et section AV, n°347 Lieu-dit les Petets d'une surface de 24 ares 22 centiares, des locaux comprenant :

- 3 garages d'une surface totale de 307m2 (lots n°9,10 et 11 du bâtiment B) ;
- 1 couvert de lavage de 55m2 (lot 13 du bâtiment D) ;
- 1 zone de travail en goudron (lot n°14 représentant une cour commune aux lots 9,10,11 et 13)

**ARTICLE 2** – Le présent contrat est consenti et accepté pour une durée d'une année à compter rétroactivement du 1<sup>er</sup> octobre 2023 pour se terminer le 30 septembre 2024 ;

**ARTICLE 3** – La présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer mensuel de 2 700 euros hors charges locatives et de copropriété ;

**ARTICLE 4** - le contrat de location fixe en détail les droits et obligations des parties

**ARTICLE 5** - L'entretien et l'ensemble des travaux d'aménagement et d'amélioration seront pris en charge par la Communauté de Communes de Haute-Tarentaise.

**ARTICLE 6** – Le Président de la Communauté de Communes de Haute-Tarentaise est chargé de l'exécution de la présente décision.

Envoyé en préfecture le 14/12/2023

Reçu en préfecture le 14/12/2023

Publié le

Berger  
Levrault

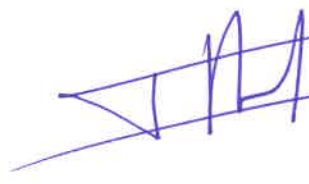
ID : 073-247300254-20231214-D2023\_58-CC

**ARTICLE 7** - Pour extrait conforme certifié par le Président qui transmet à Monsieur le préfet conformément à l'article L.2131-1 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Fait à Sées, le 11 décembre 2023

**Yannick AMET**

Président



## CONTRAT DE LOCATION

### ENTRE LES SOUSSIGNEES :

- La **société LCDAB**, société civile immobilière, au capital de 1 000 euros, dont le siège social est sis 6, Avenue de la Gare – 73700 BOURG SAINT MAURICE, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de CHAMBERY sous le numéro 830 843 348, représentée par Monsieur Bernard MENGEON, Gérant, ayant tous pouvoirs aux fins des présentes.

Ci-après dénommée « Le Bailleur » ou « Le Loueur »,  
D'UNE PART

ET,

- **LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DE HAUTE TARENTEISE**, Etablissement public administratif local dont le siège est à SEEZ CEDEX (73707), 8, rue Saint Pierre BP 1, identifiée au SIREN sous le numéro 247 300 254, représentée à l'acte par Monsieur Yannick AMET président de la Communauté de Communes, ayant tout pouvoir à l'effet des présentes aux termes d'une délibération du Conseil Communautaire en date du .....2023, télétransmise à la Préfecture le ..... 2023,

Ci-après dénommée « Le Preneur », ou « Le Locataire »  
D'AUTRE PART

Ci-après ensemble désignées « les Parties »,

### BAILLEUR ET LOCATAIRE DECLARENT :

- qu'ils ne font l'objet d'aucune mesure ou procédure, notamment relative aux incapables majeurs, susceptible de restreindre leur capacité civile ou de mettre obstacle à la libre disposition de leurs biens,

- qu'ils ne sont pas et n'ont jamais été en état de faillite personnelle, liquidation des biens, règlement judiciaire, redressement judiciaire ou cessation de paiement.

### IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

Le Bailleur donne à bail au Preneur qui accepte, les locaux dont la désignation suit, étant précisé que ce bail sera régi par les articles 1713 et suivants du Code Civil et par les termes du présent bail, ce qui est expressément accepté par le Locataire.



Commenté [DC(J1)]: À nous adresser svp merci

### **I-Désignation des locaux loués**

Au rez-de-chaussée d'un tènement immobilier en copropriété sis BOURG SAINT MAURICE (73700) – ZAC de la Colombière – 757, Rue des Colombières à usage de bureaux, entrepôts et garages cadastré section AV numéro 172, Lieudit Les Peutets d'une surface de 2 ares 63 centiares, section AV numéro 173, Lieudit Les Peutets d'une surface d'un are 37 centiares, section AV numéro 174 Lieudit Les Peutets d'une surface de 27 ares 46 centiares et section AV, numéro 347 Lieudit Les Peutets d'une surface de 24 ares 22 centiares, des locaux comprenant :

#### **1/Les lots numéros 9, 10 et 11 représentant la totalité du bâtiment B :**

- 3 garages d'une superficie totale de 307 m<sup>2</sup>,

#### **2/ Le lot numéro 13 représentant la totalité du bâtiment D :**

- 1 couvert de lavage de 55 m<sup>2</sup>

#### **3/ Le lot numéro 14 représentant une cour commune aux lots numéro 9,10,11 et 13 :**

- 1 zone de travail en goudron,

Tel que figurant sur les plans joints en annexe.

#### **ANNEXE 1**

Il est précisé que le Preneur aura accès à des parkings communs qu'il partagera avec les autres occupants des locaux. Lesdits parkings figurent en hachuré orange sur le plan ci-annexé.

#### **ANNEXE 1**

Il est enfin précisé que toute différence entre les cotes de la surface indiquée ci-dessus et les dimensions réelles des locaux loués ne saurait justifier une réduction ou une augmentation de loyer, les Parties déclarant se référer à la consistance des lieux tels qu'ils existent.

Ainsi que lesdits lieux se comportent sans exception ni réserve, et sans qu'il soit besoin de les désigner plus clairement, le Preneur déclarant parfaitement les connaître pour les avoir vus et visités en vue des présentes.

### **II- Renseignements concernant les locaux loués**

#### **Règlement de copropriété**

Le bâtiment dans lequel se trouvent les locaux loués a fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Maître GARNIER Notaire à Thonon Les Bains le 25 juin 2019 publié au service de la publicité foncière de CHAMBERY 1, volume 2019P, numéro 10359.

**Lotissement**

Il est précisé que les parcelles cadastrées AV n° 172 et 174 forment le lot n° 2 de la deuxième tranche du Lotissement Communal dénommé ( VILLAGE ARTISANAL DES COLOMBIERES) approuvé par arrêté de Monsieur Le Préfet de la Savoie, en date à CHAMBERY (Savoie) du 21 mai 1980, autorisant également la vente des lots, modifié par arrêté du 21 avril 1982, dont les ampliations ont été déposées avec les pièces du lotissement au rang des minutes de Maître Guy BANNAY, notaire à BOURG SAINT MAURICE (73700) le 8 juillet 1982 dont une expédition a été publiée au service de la publicité foncière de CHAMBERY 1<sup>er</sup> le 30 juillet 1982 volume 6379 numéro 9.

Anciennes références cadastrales d'origine		Références cadastrales actuelles correspondantes	
Section	Numéro	Section	Numéro
AV	2422	AV	172
AV	2598	AV	174
AV	110	AV	347

Concordance antérieure

Anciennes références cadastrales d'origine		Références cadastrales correspondantes	
Section	Numéro	Section	Numéro
AV	2076 et 2087	AV	2598
AV	110	AV	2306

**Servitudes :**

Le Bailleur déclare que les locaux loués ne sont grevés d'aucune autre servitude que celles pouvant résulter de la situation naturelle des lieux, de la loi ou de l'urbanisme à l'exception de celle indiquée de manière hachurée rouge sur le plan ci-annexé (**ANNEXE 1**).

**Certificat d'urbanisme simplifié :**

Le Preneur dispense expressément le rédacteur des présentes de la production d'un certificat d'urbanisme simplifié, se déclarant suffisamment informé par les investigations qu'il a faites en vue de la signature des présentes.

**Prévention des risques naturels et technologiques :**

Conformément aux articles L. 125-5, L. 125-6 et L. 125-7 et R. 125-23 à 27 du Code de l'environnement, les locataires de bien immobilier, de toute nature, doivent être informés par le bailleur, qu'il s'agisse ou non d'un professionnel de l'immobilier, des risques et pollutions auxquels ce bien est exposé.

Le Bailleur déclare que les locaux objet des présentes sont situés dans une zone couverte par un plan de prévention des risques naturels, miniers, et technologiques prévisibles, prescrit ou approuvé, dans une zone de sismicité, dans une commune à potentiel radon classée en niveau 3 ou dans un secteur d'information sur les sols.

Par suite, un état des risques et pollutions, fondé sur les informations transmises par le Préfet de département, se trouve ci-annexé.

**ANNEXE 2****Déclaration de sinistre :**

Le Bailleur déclare qu'à sa connaissance, les locaux, objet des présentes n'ont subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles (art. L. 125-2 du Code des assurances), ou technologiques (art. L. 128-2 du Code des assurances).

**Protection de l'environnement :**

Un état des risques de pollutions des sols (ERPS), réalisé à partir des bases de données BASIAS, BASOL et CASIAS, se trouve ci-annexé.

**ANNEXE 2**

En outre, le Bailleur déclare qu'à sa connaissance le bâtiment dans lequel se trouvent les locaux, objet des présentes et son terrain d'assiette n'ont accueilli aucune installation classée autorisée ou simplement déclarée n'ayant pas respecté les dispositions légales et réglementaires, notamment en matière de cessation d'activité et de remise en état du site.

Le Bailleur déclare cependant que le bâtiment dans lequel se trouvent les locaux loués et son terrain d'assiette ont pu par le passé être utilisés aux fins d'une activité nuisible pour l'environnement ou réglementée dans ce cadre, ainsi qu'il résulte d'un diagnostic des sols réalisé en date du 17 mai 2016 et dont une copie demeurera annexée aux présentes.

**ANNEXE 3**

Le Preneur devra informer le Bailleur de tout projet qui, bien que conforme à la destination convenue entre les Parties, pourrait avoir une incidence sur la législation ou la réglementation applicable en matière d'environnement, et il devra justifier auprès de lui du respect des règles légales et réglementaires applicables aux installations classées pour la protection de l'environnement (dites ICPE). De même, le Preneur devra soumettre, si nécessaire, ses équipements aux règles et procédures applicables aux ICPE.

Tout fait du Preneur pendant le cours du bail qui serait contraire aux règles des installations classées et à celle des installations de stockage de déchets pourra permettre au Bailleur d'user de la clause résolutoire prévue aux présentes, sans attendre que la situation environnementale ne s'aggrave.

Le Preneur restera seul responsable de tous dommages causés à l'environnement par son exploitation.

En cas de cession de bail, le Preneur fera son affaire personnelle du respect de la procédure prévue de changement d'exploitant et la cession du bail ne pourra devenir définitive que dès lors que le cessionnaire aura été pris en compte par l'Administration comme nouvel exploitant.

Le Preneur devra, en fin de bail, remettre le bien loué dans l'état dans lequel il l'a reçu, et ne pourra prétendre à indemnisation si l'état de remise est meilleur à celui d'origine.

Le Preneur, ayant l'obligation de remettre au Bailleur en fin de jouissance le bien loué exempt de substances dangereuses pour l'environnement ainsi que des résidus de son activité, devra produire les justifications de ces enlèvements et dépollution (tels que : bordereaux de suite de déchets industriels, factures des sociétés ayant procédé à la dépollution, à l'enlèvement et au transport, déclaration de cessation d'activité, arrêté préfectoral de remise en état). Il supportera toutes les conséquences juridiques et financières d'une éventuelle remise en état des locaux, le tout de façon à ce que le Bailleur ne soit pas inquiété sur ces sujets.

#### **Situation de l'immeuble au regard de la réglementation sur l'amiante :**

Les articles R1334-18 et R1334-29-5 du code de la santé publique font obligation au Bailleur de faire appel à un professionnel habilité pour réaliser un repérage des matériaux et produits des listes A et B de l'annexe 13-9 du code de la santé publique dans les lieux, objet des présentes, et constituer le Dossier Technique Amiante, pour tout immeuble bâti dont le permis de construire a été délivré antérieurement au 1<sup>er</sup> juillet 1997.

Les parties déclarent expressément avoir pris connaissance des diagnostics établis par le Cabinet CONTROLE TECHNIQUE IMMOBILIER sis 542, Chemin des combes – 38500 LA BUISSE en date du 17 janvier 2016 relatifs aux locaux commerciaux qui sont annexés aux présentes dont les conclusions sont les suivantes :

#### **ANNEXE 4**

« Il n' a pas été repéré de matériaux et produits susceptibles de contenir de l'amiante »

#### **Situation de l'immeuble au regard de la réglementation sur le risque de saturnisme :**

Le Bailleur déclare que le permis de construire de l'immeuble dans lequel sont situés les locaux est postérieur au 1er janvier 1949. En conséquence, les locaux n'entrent pas dans le champ d'application des dispositions des articles L 1334-5 et suivants du Code de la santé publique.

#### **Situation de l'immeuble au regard de la réglementation sur les termites :**

Les Parties déclarent avoir été informées des dispositions relatives à la lutte contre les termites issues de la loi numéro 99-741 du 8 juin 1999 en vertu de laquelle découlent notamment les obligations suivantes :

- ✓ l'obligation qui est faite pour l'occupant, quel que soit son titre d'occupation, de déclarer à la Mairie, le cas échéant, la présence de termites dans l'immeuble,
- ✓ l'obligation, en cas de conclusion d'un contrat de bail, de quelque nature qu'il soit, d'indiquer à l'acte si une telle déclaration a été ou non effectuée et, dans la négative, de rappeler cette obligation au locataire.

A cet effet, le Bailleur déclare n'avoir jamais effectué une telle déclaration.

Les locaux, objet des présentes, ne sont pas situés dans une zone contaminée par les termites.

**Diagnostic de performance énergétique :**

Un diagnostic de performance énergétique a été établi conformément aux dispositions de l'ancien article L. 134-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, par le cabinet CAPTES EXPERTISE sis 279 Chemin de Champgros – 38330 SAINT ISMIER en date du 15 janvier 2016 et dont une copie demeurera annexée aux présentes.

**ANNEXE 5**

Les Parties déclarent être parfaitement informées que depuis le 1er juillet 2021, une nouvelle réglementation sur le diagnostic de performance énergétique est entrée en vigueur.

Ce nouveau diagnostic, dont le résultat est opposable au Bailleur, est réalisé au moyen de méthodes de calcul revues et améliorées qui peuvent entraîner des changements de classe énergétique à la hausse ou à la baisse par rapport à la précédente réglementation.

En outre, la durée de validité des diagnostics de performance énergétique réalisés avant cette date a été réduite de la manière suivante :

- les DPE réalisés entre le 1er janvier 2018 et le 30 juin 2021 sont valables jusqu'au 31 décembre 2024,
- et ceux réalisés entre le 1er janvier 2013 et le 31 décembre 2017 sont valables jusqu'au 31 décembre 2022.

Le Bailleur s'engage d'ores et déjà à fournir au Preneur un diagnostic de performance énergétique portant sur les locaux loués, conforme et à jour de la réglementation applicable, à première demande de ce dernier, dans un délai de deux (2) mois.

**Établissement recevant du public :**

Les Parties déclarent que les locaux objets du présent bail ne répondent pas à la définition des établissements recevant du public (ERP) au sens de l'article R 123.2 du Code de la construction et de l'habitation qui dispose que :

*« Constituent des établissements recevant du public, tous bâtiments, locaux et enceintes dans lesquels des personnes sont admises, soit librement, soit moyennant une rétribution ou une participation quelconque ou dans lesquels sont tenues des réunions ouvertes à tout venant ou sur invitation, payante ou non. Sont considérées comme faisant partie du public, toutes les personnes admises dans l'établissement à quelque titre que ce soit en plus du personnel ».*

Dans le cas où les locaux viendraient à répondre à ladite définition, le Preneur s'engage d'ores et déjà à effectuer tous les travaux et formalités nécessaires relatives à l'accessibilité, à ses frais. Il devra également se soumettre à la réglementation existante en matière d'hygiène et de salubrité, et aux injonctions de la commission de sécurité.

**III-Affectation des lieux loués**

Le Locataire ne pourra utiliser les lieux loués qu'à usage d'atelier et de stockage de matériels à l'exclusion de toute autre activité.

#### **IV- Durée du bail**

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée d'une année à compter rétroactivement du 1<sup>er</sup> décembre 2023 pour se terminer le 30 novembre 2024.

Le présent bail sera ensuite renouvelable par tacite reconduction aux mêmes conditions initiales sauf dénonciation à l'échéance par l'une ou l'autre partie moyennant le respect d'un préavis de six (6) mois avant l'expiration de chaque période délivré à l'autre partie par lettre recommandée avec accusé de réception.

#### **V- Conditions financières du bail**

##### **Loyer**

##### **1° Montant**

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer mensuel de 2.700 euros hors charges locatives et de copropriété.

Le présent bail n'est pas soumis à TVA.

Si le présent bail devait être soumis à la T.V.A. soit par option de son Bailleur, soit de plein droit, ladite taxe serait facturée au Preneur lequel s'engage à en régler le montant au Bailleur en même temps que chaque terme de loyer et en sus de celui-ci.

Ce loyer sera payé et fera l'objet de révisions dans les conditions indiquées ci-dessous.

##### **2° Paiement du loyer**

Le loyer convenu, soit 2 700 Euros hors charges sera payable d'avance le 10 de chaque mois entre les mains du Bailleur ou du mandataire qu'il désignera, en leur domicile ou à tout autre endroit indiqué par eux.

##### **3° Révision du loyer**

**Art. 1.-** Le loyer stipulé sera exigible sans variation pour la première année du 1<sup>er</sup> décembre 2023, date d'effet du présent bail, au 30 novembre 2024.

À compter du 1<sup>er</sup> décembre 2024 et, pour chacune des années suivantes à cette même date du 1<sup>er</sup> décembre, le loyer variera automatiquement sans que le Bailleur (ou le preneur) ait à formuler de demande particulière à cette fin.

Les Parties conviennent de retenir comme indice de base le dernier indice paru au jour de l'entrée en jouissance, soit celui du 2<sup>ème</sup> Trimestre 2023, savoir 131,81.

L'indice de comparaison servant à la fixation du loyer en application de la présente clause d'échelle mobile étant celui du 2<sup>ème</sup> trimestre de chaque année.

## **Art. 2. - Retard dans la publication de l'indice**

Si à la date à laquelle la clause d'indexation doit entrer en jeu, un des indices de référence n'est pas publié, le loyer sera payé provisoirement à l'ancien taux. Un réajustement interviendra lors de la publication de l'indice et un rappel de loyer sera alors dû rétroactivement par le locataire.

## **Art. 3. - Disparition de l'indice**

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.

**Art. 4.** - Si, pour une raison quelconque l'une ou l'autre des parties négligeait de se prévaloir du bénéfice de la présente clause, le fait de payer ou d'encaisser le loyer à l'ancien taux ne saurait être, en aucun cas, considéré comme une renonciation implicite à invoquer le jeu de l'indexation. Pour pouvoir être prise en considération, cette renonciation devra résulter d'un accord écrit.

**Art. 5.** - Le Bailleur déclare que la clause d'indexation constitue une stipulation essentielle et déterminante de sa volonté de contracter, sans laquelle le présent bail n'eût pas été conclu.

## **4° Dépôt de garantie**

Pour garantir l'exécution des obligations lui incombant, le Preneur verse ce jour au Bailleur, qui le reconnaît et l'affecte à titre de nantissement, une somme de 2.700 euros correspondant à 1 terme de loyer hors taxes et hors charges, à titre de dépôt de garantie.

Ce dépôt ne sera ni productif d'intérêts, ni imputable sur la dernière échéance de loyer, et sera remboursable après le départ du Preneur, sous réserve d'exécution par lui de toutes les clauses et conditions du bail, notamment après exécution des travaux de remise en parfait état locatif des locaux loués.

En cas de variation du montant du loyer ci-dessus fixé par suite de l'indexation ci-dessus prévues, le présent dépôt de garantie sera réajusté proportionnellement au loyer révisé dans les mêmes conditions.

En cas de résiliation du présent bail, par suite d'inexécution de ses conditions, pour une cause quelconque imputable au Preneur, ledit dépôt restera acquis au Bailleur à titre de premiers dommages et intérêts.

## **5° Charges**

Le Preneur devra supporter et rembourser au Bailleur en sus du loyer, l'intégralité des charges de copropriété, à proportion de la part attachée aux locaux selon les tantièmes de copropriété afférentes aux locaux loués et les millièmes de charges correspondant, le loyer étant stipulé hors charges. De la même manière, le Preneur supportera la quote-part afférente aux locaux des charges entraînées par les services collectifs de l'immeuble et les charges liées à l'administration des parties communes, en ce compris les honoraires et frais de toute nature liés à l'entretien de l'immeuble collectif.

Les charges ci-dessus visées correspondent aux dépenses supportées directement ou indirectement par le Bailleur du fait de la propriété et/ou du fonctionnement des locaux loués et notamment les catégories de charges suivantes :

- Ponts roulants, portes sectionnelles électriques, aérothermes à gaz,
- Installations individuelles,
- Parties communes intérieures au bâtiment ou à l'ensemble des bâtiments,
- Espaces extérieurs au bâtiment ou à l'ensemble des bâtiments (voies de circulation, aires de stationnement, abords et espaces verts, déneigement),
- Nettoyage, services techniques, équipements, élimination des déchets,
- Equipements, travaux et réparations divers du bâtiment ou de l'ensemble des bâtiments,
- Sécurité incendie,
- Assurance,
- Frais et honoraires de syndic liés à l'administration et à la gestion du bâtiment ou de l'ensemble des bâtiments,
- Frais et honoraires liés à toutes procédures relatives aux parties communes du bâtiment ou de l'ensemble des bâtiments,
- Impositions et redevances afférentes au bâtiment ou à l'ensemble des bâtiments.

Pour couvrir les charges susvisées, il n'est pas demandé de provision sur charges en sus de chaque terme de loyer. Le règlement par le Preneur se fera une fois par an sur présentation de justificatifs et devra intervenir dans les 15 jours de la demande du Bailleur.

En outre, le Preneur règlera directement aux différents fournisseurs ou prestataires l'ensemble des dépenses de fourniture de services donnant lieu à des abonnements établis directement à son nom, notamment pour sa consommation en eau, en électricité et en gaz.

#### **6° Impôts et taxes**

Le Locataire acquittera ses impôts personnels : contribution économique territoriale, taxes annexes aux précédentes, et, généralement, tous impôts, contributions et taxes, fiscales ou parafiscales, auxquels il est et sera assujéti personnellement et dont le propriétaire pourrait être responsable pour lui au titre des articles 1686 et 1687 du Code général des impôts ou à tout autre titre quelconque. 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.

Le Preneur remboursera au Bailleur l'ensemble des taxes, impôts et redevances afférents aux locaux loués et notamment la taxe de balayage, la taxe foncière et les taxes additionnelles que la taxe d'enlèvement des ordures ménagères correspondant aux locaux loués.

#### **VI- Etat des lieux loués**

**Art. 1er** - Le Locataire a pris les lieux loués dans l'état où ils se trouvaient au moment de son entrée en jouissance, et sans pouvoir exiger aucune réfection, remise en état, adjonction d'équipements supplémentaires, ou travaux quelconques, même s'ils étaient rendus nécessaires par l'inadaptation des locaux à l'activité envisagée, par la vétusté, ou par des vices cachés.

Il prendra à sa charge tous les éventuels aménagements ou agencements nécessaires à l'exercice de son activité.

Il ne pourra exercer aucun recours contre le Bailleur pour vice de construction, dégradation, insalubrité, humidité, infiltration, cas de force majeure et toutes autres causes quelconques en rapport avec l'état des lieux, le Preneur se déclarant prêt à supporter tous les inconvénients résultant de cet état des lieux.

Le Locataire déclare bien connaître l'état des lieux loués pour les avoir visités antérieurement aux présentes.

Un état des lieux sera établi contradictoirement entre les parties par acte séparé dans les 8 jours de la signature des présentes.

**Art. 2** - Tous travaux, quelle qu'en soit la nature, résultant des prescriptions administratives relatives à l'hygiène, la salubrité, la sécurité ou autres, sont à la charge du locataire, que ces travaux portent sur l'intérieur ou sur l'extérieur des lieux loués, qu'ils soient la conséquence des prescriptions existantes ou à venir.

#### **VII- Entretien des lieux loués**

D'une manière générale, les dépenses d'entretien, de remplacements, d'amélioration, de réparations, d'embellissement et de travaux incombant au Preneur concernant les lieux loués et telles que énumérées ci-dessous, s'entendent de celles engagées pour les parties privatives occupées par le Preneur et leurs équipements et constituant les locaux eux-mêmes, ainsi que de celles engagées dans les parties communes de l'immeuble et pour leurs éléments d'équipement, à proportion de la part attachée aux locaux selon les tantièmes de copropriété attachés aux lots constituant les locaux et les millièmes de charges correspondants.

Le Preneur aura à sa charge exclusive l'entretien des ponts roulants et des portes sectionnelles électriques.

Le Preneur supportera la charge financière des dépenses d'entretien, de remplacement, de réparation et travaux telles que définies ci-dessous, soit par paiement direct auprès des intervenants pour celles qu'il devra exécuter de son propre chef, soit par remboursement au Bailleur pour celles que celui-ci aura engagées, et ce à première demande de ce dernier.

**Art. 1er** - Le Locataire entretiendra les lieux loués en bon état, en effectuant au fur et à mesure qu'elles deviendront nécessaires toutes les réparations auxquelles il est tenu aux termes du présent bail, de manière à restituer les lieux loués en bon état en fin de bail.

**Art. 2** - Il devra plus généralement maintenir en bon état d'entretien, de fonctionnement, de sécurité et propreté l'ensemble des locaux loués, les vitres, plomberie, serrurerie, menuiserie, appareillage électrique et sanitaire, ainsi que les accessoires et éléments d'équipement, procéder à leur remise en peinture aussi souvent qu'il sera nécessaire ; remplacer, s'il y avait lieu, ce qui ne pourrait être réparé, entretenir les revêtements de sols en parfait état et notamment remédier à l'apparition de taches, brûlures, déchirures, trous ou décollements, et reprendre au fur et à mesure toute dégradation qui pourrait se produire dans les locaux loués.

**Art. 3** - Le Preneur aura entièrement à sa charge, sans aucun recours contre le Bailleur, l'entretien complet de la devanture et des fermetures des locaux loués. Le tout devra être maintenu constamment en parfait état de propreté et les peintures extérieures devront être refaites si nécessaire suivant les décisions qui seront prises par l'assemblée générale des copropriétaires de l'immeuble conformément aux dispositions prévues à cet égard par le règlement de copropriété.

**Art. 4** - 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 serait responsable des préjudices de tous ordres engendrés par son silence ou par son retard.

### **VIII-Travaux en cours de bail**

#### **A - Travaux par le preneur**

**Art. 1er** - Le Preneur ne pourra, en toute hypothèse, et même s'il s'agit de travaux imposés par la réglementation, effectuer aucuns travaux concernant les éléments porteurs de fondation et d'ossature participant à la stabilité et à la solidité de l'édifice (gros œuvre) ou au clos, au couvert et à l'étanchéité sans une autorisation écrite et préalable du Bailleur et de son architecte. Les frais d'intervention de l'architecte du Bailleur seront à la charge du preneur.

**Art. 2** - Le Preneur ne pourra faire dans les locaux loués sans le consentement préalable et par écrit du Bailleur aucun changement de distribution.

**Art. 3** - Tous travaux, embellissements et améliorations quelconques qui seraient faits par le preneur, même avec l'autorisation du Bailleur, resteront en fin de bail la propriété de ce dernier, sans indemnité, à moins que le Bailleur ne préfère demander leur enlèvement et la remise des lieux en leur état antérieur, et ce aux frais du preneur.

Pour l'application de la présente clause, il faut entendre par « fin de bail » la fin des relations contractuelles entre les parties, pour quelque cause que ce soit.

#### **B - Travaux effectués par le Bailleur ou par le syndicat de copropriété**

**Art. 1er** - Le Preneur souffrira, sans indemnité, toutes les constructions, surélévations et travaux quelconques, décidés par le bailleur ou le syndicat de copropriété, qui seront exécutés dans les locaux loués ou dans l'immeuble et il ne pourra demander aucune diminution de loyer quelles qu'en soient l'importance et la durée, alors même que cette dernière excéderait vingt-et-un jours. Le Preneur devra souffrir tous travaux intéressant les parties communes, rendus nécessaires pour leur amélioration ainsi que toutes réparations, ainsi enfin que tous travaux relatifs à l'aménagement d'autres parties privatives de l'immeuble.

**Art. 2** - Le Preneur devra déposer à ses frais et sans délai tous coffrages et décorations ainsi que toutes installations qu'il aurait faites et dont l'enlèvement serait utile pour la recherche et la réparation des fuites de toute nature, de fissures dans les conduits de fumée ou de ventilation notamment après incendie ou infiltrations et pour l'exécution du ravalement, ainsi qu'en général tous agencements, enseignes, etc. dont l'enlèvement sera utile pour l'exécution des travaux affectant les lieux loués.

Il est précisé que dans les locaux existent des trappes de visite pour l'accès aux canalisations de climatisation, d'électricité, de téléphone, de télédistribution, etc. 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.

### **IX- Réparations**

**Art. 1** - Le Bailleur n'aura à sa charge que les dépenses relatives aux grosses réparations au sens de l'article 606 du code civil intéressant l'immeuble dans sa structure et sa solidité générale.

Toutes les autres réparations sont à la charge du Preneur, même dans le cas où elles seraient rendues nécessaires par la vétusté, l'usure normale ou rendues nécessaires par la faute d'un tiers ou de son propre fait.

Toutes réparations, quelles qu'en soient la nature, résultant des normes, obligations ou prescriptions administratives de conformité relatives à l'hygiène, la salubrité, la sécurité des locaux, l'accessibilités aux personnes handicapées, l'accueil du public, ou encore liées à des obligations environnementales, ou autres, imposées à raison des activités exercées, sont à la charge du Preneur, que ces réparations portent sur l'intérieur ou sur l'extérieur des lieux loués, qu'ils soient la conséquence des prescriptions existantes ou à venir, à l'exception des dépenses de travaux de mise en conformité relevant des grosses réparations au sens de l'article 606 du code civil.

**Art. 2** - Le Locataire comme le Bailleur s'obligent à effectuer les réparations leur incombant au fur et à mesure qu'elles deviendront nécessaires.

### **X- Obligations du Locataire concernant la jouissance des lieux loués**

#### **A - Modalités de jouissance des locaux**

**Art. 1er** - Le Preneur devra jouir des lieux raisonnablement, se conformer au règlement de copropriété et/ou au règlement intérieur de l'immeuble dont il reconnaît avoir pris connaissance et dont un extrait lui a été remis antérieurement aux présentes. Il devra également respecter les décisions prises par l'assemblée, au même titre que tout copropriétaire.

En cas de différences d'interprétation ou divergences d'obligations entre les clauses du présent bail, et celles du règlement de copropriété de l'immeuble ou de ses modificatifs, ce sont toujours les dispositions les plus strictes qui seront appliquées.

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

Il lui appartiendra de se conformer strictement aux prescriptions de tous règlements, arrêtés de police, règlements sanitaires et veiller au respect des règles d'hygiène, de salubrité etc.

**Art. 2** – Le Preneur devra exercer son activité en conformité avec les prescriptions légales et administratives pouvant s'y rapporter.

**Art. 3** - Le Preneur fera son affaire personnelle, de façon que le Bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet, de toutes réclamations ou contestations qui pourraient survenir du fait de son activité dans les lieux loués. Il aura à sa charge toutes les transformations et réparations quelconques nécessitées par l'exercice de son activité, tout en restant garant vis-à-vis du Bailleur de toute action en dommages-intérêts de la part des autres locataires ou voisins que pourrait provoquer l'exercice de cette activité.

**Art. 4** - Il 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.

## **B - Obligations diverses concernant la jouissance des lieux**

### **Parties communes**

Le locataire ne pourra rien déposer ni laisser séjourner dans les parties communes de l'immeuble, qui devront toujours rester libres d'accès et de passage, de son chef.

### **Etalages extérieurs.**

Le Locataire ne pourra faire aucune installation de marquises, vérandas, auvents, stores extérieurs quelconques sans le consentement exprès et par écrit du Bailleur et sans avoir obtenu au préalable les autorisations administratives nécessaires. Dans le cas où une telle autorisation lui serait accordée, il devra maintenir l'installation en bon état d'entretien et veiller à sa solidité pour éviter tout accident.

Les autorisations qui seraient données par le Bailleur ne pourront, en aucun cas, engager sa responsabilité en raison des accidents qui pourraient survenir à qui que ce soit du fait de ces installations.

### **Enseignes**

Le Locataire ne pourra installer aucune enseigne extérieure.

### **Clause concernant les "charges de ville et de police"**

Le Locataire devra satisfaire à toutes les charges de ville, de police, réglementation sanitaire salubrité, hygiène, ainsi qu'à celles pouvant résulter de la réglementation d'urbanisme de la ville, et autres charges dont les locataires sont ordinairement tenus, de manière que le Bailleur ne puisse aucunement être inquiété ni recherché à ce sujet.

### **Entreposage et déchargement des marchandises**

Le Locataire ne pourra emmagasiner ou entreposer dans quelque partie que ce soit des lieux loués, des marchandises ou objets qui dégageraient des exhalaisons ou odeurs malsaines ou désagréables ou qui présenteraient des risques sérieux quels qu'ils soient et, plus particulièrement, d'incendie.

## Animaux

Le Locataire ne pourra avoir dans les lieux aucun animal pouvant incommoder les voisins par ses cris, sa malpropreté ou la mauvaise odeur qu'il dégagerait, ou dangereux ou agressif.

## C - Obligation de garnissement

Le Preneur garnira les locaux de meubles suffisants en vue de leur utilisation normale, pour garantir le paiement de 3 mois de loyer et l'exécution des clauses et conditions du bail.

## D - Visite des lieux

### 1° En cours de bail

**Art. 1er.** - Le Preneur devra toujours autoriser l'accès au Bailleur, aux hommes de l'art et aux ouvriers pour la recherche et la réalisation de tous travaux affectant les lieux loués.

Il s'engage à laisser au Bailleur ou à tout préposé de ce dernier la faculté de pénétrer dans les lieux pour la surveillance et l'entretien des bâtiments et de toutes les installations servant à l'immeuble toutes les fois que le besoin en sera et sans qu'il soit nécessaire d'en requérir préalablement l'autorisation sous réserve de prévenir le Preneur par avance sauf urgence.

### 2° En cas de vente de l'immeuble ou de relocation en fin de bail

**Art. 2.** - En cas de mise en vente de l'immeuble, le Preneur devra laisser visiter les lieux de 9 heures à 17 heures, sans interruption, les jours ouvrables.

Le Preneur devra laisser visiter les lieux loués, pendant les six mois qui précéderont l'expiration du bail, dans les mêmes conditions que ci-dessus, si le Bailleur envisage sa relocation.

**Art. 3.** - Si l'immeuble loué est mis (ou : les locaux loués sont mis) en vente le Preneur devra laisser apposer sur la façade un calicot, un écriteau ou une enseigne indiquant que les locaux sont à vendre, ainsi que les nom, adresse et numéro de téléphone de la personne chargée de la vente.

Il en sera de même en cas de relocation, mais seulement dans les six mois précédant l'expiration du bail : un écriteau, une enseigne ou un calicot pourront être apposés sur la façade de l'immeuble indiquant que les locaux sont à louer, ainsi que les noms, adresse et numéro de téléphone de la personne chargée de la location.

## XI-Obligations du Bailleur –Recours contre le Bailleur

### Art 1<sup>er</sup> Obligations du Bailleur

Le Bailleur est tenu :

.de délivrer au Locataire les locaux loués en bon état pour l'usage prévu au contrat et les éléments d'équipement en bon état de fonctionnement.

. d'assurer au Locataire la jouissance paisible des locaux loués, toutefois, sa responsabilité ne pourra pas être recherchée à raison des voies de fait dont les autres locataires ou des tiers se rendraient coupables à l'égard du locataire.

## Art.2 - Vices cachés

Le Bailleur ne sera pas tenu à la garantie des vices cachés pouvant affecter le sol, le sous-sol ou le bâtiment dans lequel se trouvent les locaux objet des présentes.

## B - Recours

**Art. 1** - Le Bailleur ne garantit pas le Preneur et, par conséquent, décline toute responsabilité dans les cas suivants :

- a) En cas de vol, de tentative de vol, de tout acte délictueux, d'agissements générateurs de dommages des autres occupants de l'immeuble, de leur personnel, fournisseurs et clients, de tous tiers en général ou de toute voie de fait dont le Preneur pourrait être victime dans les locaux loués, le Preneur renonçant expressément au bénéfice de l'article 1719, alinéa 3 du Code civil.
- 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'équipements communs de l'immeuble ou propres aux locaux loués.
- c) 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.
- d) 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.
- e) En cas de vice ou défaut des locaux loués, le Preneur renonce particulièrement à se prévaloir des dispositions des articles 1719 et 1721 du Code civil.

**Art. 2** - En outre, il est expressément convenu :

- que le Preneur fera son affaire personnelle, sans recours contre le Bailleur, de tous dégâts causés aux locaux par troubles, émeutes, grèves, guerre civile ainsi que des troubles de jouissance en résultant.
- qu'en cas d'expropriation pour cause d'utilité publique, le Preneur ne pourra rien réclamer au bailleur, tous les droits dudit Preneur étant réservés contre l'administration ou l'organisme expropriant.

## XII- Assurances

Le Preneur devra assurer et maintenir assurés contre l'incendie, le vol, les dégâts des eaux, les courts circuits etc. pendant toute la durée du bail desdits locaux tous les aménagements qu'il aura apportés aux locaux loués, les objets, mobiliers, matériels ou immatériels et marchandises lui appartenant les garnissant, tous dommages immatériels consécutifs et notamment ses pertes d'exploitation, la perte totale ou partielle de son fonds de commerce, le recours des voisins ainsi que sa responsabilité civile envers tous tiers, notamment au titre d'accidents corporels survenus dans le local ou dont le Preneur pourrait être responsable, auprès d'une compagnie d'assurances notoirement solvable, acquitter exactement les primes ou cotisations de cette assurance et justifier du tout au Bailleur à chaque réquisition de celui-ci.

Le Bailleur et le Preneur renoncent réciproquement à recours en cas de dommages atteignant leurs biens respectifs et de dommages immatériels consécutifs ; afin que cette renonciation bénéficie également aux assureurs, le Bailleur et le Preneur s'engagent à obtenir de ces derniers une renonciation à recours ayant les mêmes effets.

Le Preneur remet ce jour au Bailleur une attestation justifiant de la souscription d'une assurance dans les conditions ci-dessus.

Si bon semble au Bailleur, celui-ci pourra, annuellement, requérir du Preneur la justification de la souscription de ladite assurance, comportant mention du paiement des cotisations et des garanties souscrites. Le Preneur disposera alors d'un délai de quinze (15) jours pour satisfaire à cette demande.

En cours de bail, toute modification de l'assurance souscrite par le Preneur, notamment les valeurs garanties, devra immédiatement être portée à connaissance du Bailleur.

### **XIII- Destruction des lieux loués**

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

Si toutefois, les locaux loués n'étaient détruits ou rendus inutilisables que partiellement, le Preneur ne pourrait obtenir qu'une réduction du loyer en fonction des surfaces détruites, à l'exclusion de la résiliation du bail.

### **XIV-Expropriation**

En cas d'expropriation totale pour cause d'utilité publique, sous réserve des droits et indemnités du Preneur contre la collectivité expropriante et dont il fera son affaire personnelle, le présent bail sera résilié de plein droit, sans indemnité. En cas d'expropriation partielle pour cause d'utilité publique, le présent bail pourra être résilié sans indemnité à la demande de l'une ou l'autre des parties et ce par dérogation à l'article 1722 du Code civil.

### **XV- Transmission du contrat**

#### **Cession**

Le présent bail ne pourra en aucun cas être cédé par le Locataire.

#### **Sous-location**

Toute sous-location, totale ou partielle, ou plus généralement toute mise à disposition des lieux au profit d'un tiers, de quelque manière et sous quelque forme que ce soit, même à titre gratuit et précaire, est interdite.

## **XVI- Restitution des lieux**

**Art. 1er** - Dans tous les cas où le Locataire doit restituer les lieux, cette restitution ne sera considérée comme effective qu'à compter du jour où le Locataire aura remis l'ensemble des clés des locaux loués au Bailleur lui-même ou à son mandataire.

Si le Locataire se maintenait indûment dans les lieux, il encourrait une astreinte fixée à une somme égale à deux fois le montant du loyer journalier par jour de retard. Il serait en outre débiteur d'une indemnité d'occupation établie forfaitairement sur la base du loyer global de la dernière année de location majoré de 50 %.

Enfin son expulsion, ainsi que celle de tous occupants de son chef, pourrait avoir lieu sans délai en vertu d'une simple ordonnance de référé rendue par M. le Président du tribunal territorialement compétent, à qui compétence de juridiction est expressément attribuée aux termes des présentes.

**Art 2** - Un mois avant de déménager, le Preneur devra préalablement à tout enlèvement même partiel du mobilier, justifier, par présentation des acquits, du paiement des contributions à sa charge, tant pour les années écoulées que pour l'année en cours, et de tous les termes de loyer et de charges, et communiquer au Bailleur sa future adresse.

**Art. 3** - Il devra également rendre les locaux loués en parfait état d'entretien, propreté et de réparations locatives telles que définies ci-avant, 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, sous le contrôle de l'architecte du Bailleur, dont il supportera également les honoraires.

**Art. 4** - 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.

Dans cette même hypothèse, le Preneur serait redevable envers le Bailleur d'une indemnité égale au loyer et aux charges, calculée prorata temporis, pendant le temps d'immobilisation des locaux nécessaire à la réalisation des réparations incombant au preneur.

## **XVII- Changement d'état ou de statut juridique du locataire**

Le changement d'état du Locataire ou de l'occupant, qu'il soit personne physique ou morale, devra être notifié au Bailleur, dans le mois de l'événement.

### XVIII - Clause résolutoire

**Art. 1er.** - À défaut de paiement à son échéance exacte d'un seul terme de loyer ou de tout rappel de loyer consécutif à une augmentation de celui-ci, comme à défaut de remboursement de frais, taxes locatives, imposition, charges, ou frais de poursuite, et prestations qui en constituent l'accessoire, et notamment du commandement destiné à faire jouer la présente clause, ou enfin à défaut de l'exécution de l'une ou l'autre des clauses et conditions du présent bail, ou encore d'inexécution des obligations imposées aux locataires par la loi ou les règlements, et un mois après un commandement de payer ou une sommation d'exécuter restés sans effet, le présent bail sera résilié de plein droit.

**Art. 2.** - Si dans ce cas, le Preneur se refusait à quitter les lieux loués, il encourrait une astreinte fixée à une somme égale à deux fois le montant du loyer journalier par jour de retard. Il serait en outre débiteur d'une indemnité d'occupation établie forfaitairement sur la base du loyer global de la dernière année de location majoré de 50 %.

Enfin son expulsion, ainsi que celle de tous occupants de son chef, pourrait avoir lieu sans délai en vertu d'une simple ordonnance de référé rendue par M. le Président du tribunal territorialement compétent, à qui compétence de juridiction est expressément attribuée aux termes des présentes.

### XIX- Clause pénale

**Art. 1er.** - À 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 à l'huissier 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 4 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.

**Art. 2.** - En cas de résiliation de plein droit ou judiciaire, le montant total des loyers d'avance ainsi que le dépôt de garantie, restera acquis au Bailleur à titre d'indemnisation forfaitaire du dommage causé par cette résiliation. Le Bailleur se réserve de demander le remboursement de tous autres dus et des dommages et intérêts en réparation des préjudices de tous ordres qu'il aura éprouvés de ce chef.

### XX - Conclusion du contrat

Les Parties déclarent que les dispositions du présent acte ont été, en respect des dispositions impératives de l'article 1104 du Code civil, négociées de bonne foi, et qu'en application de celles de l'article 1112-1 du même Code, toutes les informations connues de l'une dont l'importance est déterminante pour le consentement de l'autre ont été révélées.

Les Parties déclarent par ailleurs qu'un projet du présent acte leur a été adressé préalablement et qu'elles ont disposé du temps nécessaire pour en prendre connaissance ; et que par suite, elles n'entendent pas conditionner leurs engagements pris aux présentes par un quelconque droit de réflexion ou de rétractation.

Les Parties affirment enfin que le présent contrat reflète l'équilibre voulu par chacune d'elles.

### **XXI - Imprévision**

En considération des négociations préalables, des informations nécessaires et utiles fournies par et à chacune des Parties pour leur permettre un engagement en toute connaissance de cause, nonobstant les aléas économiques et financiers liés aux activités économiques et professionnelles, chacune des Parties déclare renoncer expressément à se prévaloir des dispositions de l'article 1195 du Code civil et d'invoquer le régime de l'imprévision, s'engageant à assumer ses obligations et à supporter toutes les conséquences économiques et financières, quand bien même des circonstances imprévisibles à la date de conclusion des présentes, rendraient l'exécution excessivement onéreuse pour l'une ou l'autre des Parties.

### **XXII - Données personnelles**

Les données personnelles des intervenants aux présentes font l'objet d'un traitement par la société d'Avocats ARCANE JURIS pour l'accomplissement de la mission qui lui a été confiée.

Pour la réalisation de la finalité précitée, ces données sont susceptibles d'être transférées notamment aux destinataires suivants :

- les administrations ou juridictions ;
- les professionnels du Droit et du Chiffre en relation avec votre dossier ;
- les établissements financiers concernés ;
- la Caisse de Règlement Pécuniaire des Avocats.

La communication de ces données aux destinataires ci-dessus peut être indispensable afin de mener à bien la mission confiée.

Les documents permettant d'établir les actes sont conservés trente (30) ans à compter de la réalisation de l'ensemble des formalités.

Conformément au Règlement (UE) 2016/679 du 27 avril 2016, les personnes concernées peuvent accéder aux données les concernant directement auprès du Cabinet ou du Délégué à la protection des données désigné par le Cabinet à l'adresse email suivante : [dpo@arcane-juris.fr](mailto:dpo@arcane-juris.fr).

Le cas échéant, les personnes concernées peuvent également obtenir la rectification ou l'effacement des données les concernant, la limitation du traitement de ces données ou s'y opposer pour motif légitime, hormis les cas où la réglementation ne permet pas l'exercice de ces droits.

Si les personnes concernées estiment que leurs droits ne sont pas respectés, elles ont la possibilité d'introduire une réclamation auprès de la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés.

### **XXIII-Loi applicable - Attribution de juridiction**

La présente convention est régie par le droit français.

Tous les litiges pouvant naître de l'interprétation ou de l'exécution du présent bail seront de la compétence exclusive des Tribunaux du lieu du bien immobilier, objet des présentes.

### **XXIV- Frais – droits et honoraires**

Tous les frais et droits des présentes et de leurs suites seront supportés par le Preneur qui s'y oblige.

Les honoraires de rédaction du présent bail qui s'élèvent à 1.120 euros hors taxes soit 1.344 euros toutes taxes comprises seront supportés par le Preneur.

### **XXV- Election de domicile**

Pour l'exécution des présentes et notamment la réception de tous actes extrajudiciaires ou de poursuites, les parties font élection de domicile :

- le Preneur en son siège social,
- le Bailleur en son siège social.

### **XXVI - Nombre d'exemplaires**

Conformément à l'article 1375 du Code civil, l'acte sous signature privée qui constate un contrat synallagmatique ne fait preuve que s'il a été fait en autant d'originaux qu'il y a de parties ayant un intérêt distinct. En conséquence, le présent acte sera signé en 3 exemplaires originaux dont un exemplaire reviendra au Bailleur, un exemplaire au Preneur et un exemplaire au Rédacteur des présentes.

Fait à .....  
Le .....2023

**Le Bailleur,**  
**La Société LCDAB,**

**Monsieur Bernard MENGEON**  
**Son Gérant.**

**Le Preneur,**  
**LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DE**  
**LA HAUTE TARENTOISE**  
**Monsieur Yannick AMET**  
**Son Président.**