Dépôt SOUS PREFECTURE DE MARMANDE
Date de réception de l'AR: 27/12/2024
047-200030724-20241219-DE_2024_050-DE

BAIL PROFESSIONNEL ENTRE LE SIVOM DE L'ENTRE-DEUX-MERS ET EPIDROPT

Vu le code général des collectivités territoriales et notamment ses articles L.2241-1, L.2122-21 et L.2122-22 ;

Vu l'article 57 A de la loi n°86-1290 du 23 décembre 1986 modifiée ;

Vu l'article 57 B de la loi n° 2014-626 du 18 juin 2014 ;

Vu l'article 36 de la loi 89-462 du 6 juillet 1989 ;

Vu le code civil, notamment les articles 1708 à 1750 ;

Vu le décret 87-712 du 26 août 1987 ;

Considérant la délibération du conseil syndical du 23 décembre 2024 ;

PREAMBULE

ENTRE LES SOUSSIGNES :

- Le SIVOM de l'Entre-deux-Mers, 33 rue des victimes 33580 MONSEGUR représenté par monsieur le président, Jacques MATIGNON, dûment autorisé par délibération en date du 29 juillet 2020, dont le numéro SIREN est le suivant 200036234.

Ci-après dénommé « le **Bailleur** », d'une part ;

Et

- Le syndicat mixte ouvert EPIDROPT, sis au 23 avenue de la Bastide – 24500 EYMET, dont le siège social est à la mairie d'ALLEMANS DU DROPT - 47800 représenté par monsieur le président, Stéphane FARESIN, dûment autorisé par délibération en date du 19 décembre 2024, dont le numéro SIREN est le suivant 200030724.

Ci-après dénommé « le **Preneur** » d'autre part.

IL A ETE CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIT :

Article 1er : OBJET DU CONTRAT

Le **Bailleur** met à la disposition du **Preneur** les locaux ci-après désignés afin que celui-ci puisse y stocker du matériel.

Article 2 : DESIGNATION ET DESTINATION DU LOCAL, DU MATERIEL ET DES EQUIPEMENTS PRIVATIFS

Les locaux sont situés au Lieu-dit La croix haute 33580 MONSEGUR - Bâtiment Mandin

Par les présentes, **le Bailleur** donne en location au **Preneur** les lieux désignés ci-après :

Un local de surface de 10 m x 5 m Bâtiment bardé en tôle et parpaing avec ~~portail PVC~~ porte de garage métallique,

Et un garage d'environ 102 m2 attenant au garage du SIVOM de l'Entre-Deux-Mers.

Les équipements sont les suivants :

- Electricité : collective,
- Eau : collective.

Autres :

L'entretien au quotidien de ces locaux communs reste assuré par les locataires.

Le **Preneur** déclare bien connaître les locaux pour les avoir vus et visités. Il déclare également que le **Bailleur** lui a communiqué lors de la signature du présent contrat, les extraits du règlement de copropriété concernant la destination de l'immeuble, la jouissance et l'usage des parties privatives et communes et précisant la quote-part afférente au lot loué dans chacune des catégories de charges.

Les locaux sont destinés à un usage professionnel exclusivement.

Le **Preneur** déclare vouloir y exercer l'activité : Stockage de matériel,

Le **Preneur** s'engage à respecter toutes ses obligations pour pouvoir exercer son activité dans les locaux.

Le **Bailleur** déclare que l'affectation desdits lieux ne résulte pas d'une transformation non autorisée de locaux d'habitation en locaux professionnels.

Article 3 : DUREE DU CONTRAT

Le bail est conclu pour une durée de six (6) ans à compter du 01 /01 /2025 pour se terminer le ~~01/01/2031~~ 31/12/2030

Le contrat pourra être résilié par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte extrajudiciaire :

- par le **Preneur**, à tout moment en respectant un délai de préavis de 6 mois ;
- par le **Bailleur**, à l'expiration de la durée du contrat sous réserve d'un préavis de 6 mois.

A défaut de résiliation du contrat, celui-ci se reconduit tacitement pour la même durée.

En cas de congé notifié par le **Preneur**, celui-ci sera redevable du loyer et des charges concernant tout le délai de préavis, sauf si la chose louée se trouve occupée avant la fin deu délai par un autre locataire en accord avec le **Bailleur**.

Article 4 : LOYER ET CHARGES

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel hors taxes et hors charges (sauf électricité et eau, compris dans le prix du loyer) d'un montant de quatre mille huit cent €uros (4 800 €).
Périodicité de paiement : mensuel
Paiement à terme échu
Lieu de paiement : SGC de La Réole
Le loyer fixé ci-dessus pourra être révisé chaque année à la date anniversaire du contrat en fonction de la variation de l'indice des loyers des activités tertiaires publié par l'INSEE.

Si cet indice venait à disparaître, l'indice qui lui serait substitué s'appliquerait de plein droit pour les révisions ultérieures du loyer.

Le Preneur remboursera au **Bailleur** toutes les charges, quelle qu'en soit leur nature, y compris les frais d'entretien et/ou de réparation des parties communes afférentes tant aux locaux qu'à l'immeuble dans lequel il se trouve et entretiendra les abords du bâtiment en tôle. **Le Preneur** ne sera toutefois pas tenu de rembourser les charges afférentes à l'assurance de l'immeuble, aux honoraires de gestion, aux travaux relevant de la vétusté, aux grosses réparations visées à l'article 606 du Code civil et des frais de ravalement.

Article 5 : ETAT DES LIEUX

Un état des lieux contradictoire sera établi lors de la remise des clés au **Preneur** et sera annexé aux présentes.

Le Bailleur remettra au **Preneur** les clés suivantes [type de clé / nombre...] :
1 Clé de chaque garage

De même, en fin de contrat, lors de la restitution des clés au propriétaire, un état des lieux de sortie sera dressé dans les mêmes conditions entre les parties, après rendez-vous pris avec le **Bailleur** huit jours à l'avance, à des heures ouvrables.

Article 6 : PRISE DE POSSESSION DES LIEUX

Le **Preneur**, prendra possession des lieux le 1 janvier 2025.

Le Preneur prendra les biens loués dans l'état où ils se trouveront au moment de l'entrée en jouissance. Il ne pourra exiger du **Bailleur** aucune réfection, remise en état ou travaux quelconques, même ceux qui seraient nécessaires en raison notamment de la vétusté ou d'un vice caché, sauf ceux visés à l'article 606 du Code civil. Il fera son affaire personnelle et exclusive de tous travaux, installations, mises aux normes, quelle qu'en soit la nature, qui seraient imposés par les autorités administratives, la loi ou les règlements, en raison de ses activités présentes ou futures. **Le Preneur**, qui s'y oblige, s'engage en ce cas à en supporter seul toutes les conséquences à ne prétendre à aucun remboursement, indemnité ou avance de la part du **Bailleur**, étant précisé que ce dernier sera toujours réputé satisfaire à toutes ses obligations et notamment à celles visées par l'article 1719 du Code civil.

Article 7 : OBLIGATIONS DU BAILLEUR

Le SIVOM représenté par Monsieur le président, le **Bailleur**, s'engage à :

1. Délivrer au **Preneur** les locaux en bon état d'usage et de réparation ainsi que les équipements mentionnés au présent contrat en bon état de fonctionnement ;
2. Assurer au **Preneur** la jouissance paisible des locaux loués ;
3. Entretenir les locaux en état de servir à l'usage pour lequel ils ont été loués et réaliser, à ce titre, toutes les réparations nécessaires autres que locatives ;
4. Ne pas s'opposer aux aménagements réalisés par le **Preneur** dès lors que ceux-ci ne constituent pas une transformation de la chose louée ;
5. Remettre gratuitement une quittance au **Preneur** lorsqu'il en fait la demande ;
6. Délivrer un reçu dans tous les cas où le **Preneur** effectue un paiement partiel.

Le Bailleur conservera exclusivement à sa charge les grosses réparations nécessaires au « clos et couvert », telles que définies par l'article 606 du Code civil ainsi que les frais de ravalement, les dépenses relatives aux travaux liés à la vétusté ou de mise aux normes lorsqu'il s'agit de grosses réparations.

Article 8 : OBLIGATIONS DU PRENEUR

Le **Preneur** s'engage à :

1. Payer le loyer et les charges aux termes convenus ;

2. Répondre des dégradations et pertes survenant pendant la durée du contrat dans les locaux dont il a la jouissance exclusive, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu par cas de force majeure, par la faute du **Bailleur** ou par le fait d'un tiers qu'il n'a pas introduit dans le logement ;
3. Informer immédiatement le bailleur de tout sinistre ou dégradations se produisant dans les lieux loués même s'il ne résulte aucun dommage apparent ;
4. S'assurer contre les risques d'incendie, d'explosion, de dégâts des eaux, et s'il y a lieu contre les risques locatifs spécifiques à son activité, pendant toute la durée du présent bail, auprès d'une compagnie notoirement solvable. La police d'assurance devra couvrir la reconstruction de l'immeuble du **Bailleur**, tous les aménagements apportés par le **Preneur** aux locaux, le mobilier, les marchandises lui appartenant, tous dommages immatériels consécutifs éventuels et en particulier les pertes d'exploitation, la perte totale ou partielle des autorisations liées à son activité, les recours des voisins et également sa responsabilité civile envers tous tiers. Le **Preneur** devra, le cas échéant, prendre à sa charge toutes les surprimes liées à son activité ou aux produits employés par lui, tant au titre de sa police que de celle du **Bailleur** et/ou des autres locataires et voisins. La police d'assurance devra comporter une renonciation par la compagnie à tous recours contre le **Bailleur**, ses mandataires ainsi que leurs assureurs, pour la part des dégâts ou dommages dont ces derniers pourraient être responsables à quelque titre que ce soit. Le **Preneur** devra s'acquitter exactement des primes ou cotisations d'assurance et devra justifier de cette assurance et de l'acquit des primes et cotisations au **Bailleur** sur simple demande de celui-ci. Le **Preneur** devra déclarer tout sinistre qui surviendrait aux locaux, dans les deux jours, aux compagnies d'assurances intéressées et confirmer cette déclaration au **Bailleur** dans les 2 jours suivants, le tout par lettre recommandée avec accusé de réception.
5. N'effectuer aucuns travaux de transformation ou de changement de destination des locaux sans avoir obtenu au préalable l'accord écrit du **Bailleur**. Le **Preneur** devra déposer à ses frais tout aménagement qu'il aurait réalisé et dont la dépose serait nécessaire par des réparations.

   En cas d'accord du **Bailleur**, le **Preneur** devra effectuer les travaux sous sa seule responsabilité. Si cela semble nécessaire au **Bailleur**, les travaux devront être réalisés sous la surveillance d'un architecte ou d'un technicien habilité dont les honoraires resteront à la charge du **Preneur**, qui devra souscrire une assurance dommages-ouvrage lorsque la nature des travaux l'exige.

   Le **Preneur** aura le droit, dans le respect des lois en vigueur et du règlement de copropriété s'il existe et/ou du cahier des charges du lotissement, d'installer à ses frais, dans le respect de l'emprise de la façade, toute publicité extérieure présentant sa dénomination et sa fonction. Il s'engage à s'acquitter de toute taxe pouvant être due dans le cadre de ces aménagements.

   Lors de la restitution des biens, le **Preneur** devra remettre en parfait état la façade afin de faire disparaître toute trace des installations des supports publicitaires.

   D'une manière générale, toutes les constructions, tous les travaux, les aménagements et les embellissements qui seraient faits par le **Preneur** resteront en fin de bail la propriété du **Bailleur** sans que le **Preneur** ne puisse demander d'indemnité. Le **Bailleur** pourra s'il le souhaite demander la remise des locaux dans l'état initial où l'a trouvé le **Preneur** au début du présent bail ;

6. Accepter la réalisation par le **Bailleur** des réparations urgentes et qui ne peuvent être différées jusqu'à la fin du contrat de location. Conformément à l'article 1724 du Code civil, si ces réparations durent plus de 40 jours, le loyer, à l'exclusion des charges, sera diminué à proportion du temps et de la partie de la chose louée dont le locataire aura été privé ;
7. Prendre à sa charge l'entretien courant du logement et des équipements mentionnés à l'article 2 du contrat, les menues réparations et l'ensemble des réparations locatives définies par le décret 87-712 du 26 août 1987 sauf si elles sont occasionnées par vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure ;
8. Ne pas céder le bail professionnel, ni sous louer le local ;
9. Laisser visiter, en vue de la vente ou de la location, les locaux loués deux heures par jour. L'horaire de visite sera défini par accord entre les parties afin de ne pas gêner l'exercice de son activité ;
10. Remettre au **Bailleur**, dès son départ, toutes les clés des locaux loués ;
11. Jouir des locaux conformément à sa destination et « en bon père de famille » ;
12. Respecter le règlement de copropriété dont il reconnaît avoir eu connaissance ;
13. Tenir constamment garni les locaux de matériel et mobiliers lui appartenant en quantité et de valeur suffisante pour répondre en tout temps du paiement du loyer, des accessoires et de l'exécution de toutes les conditions du présent bail ;
14. Ne pas causer un trouble de jouissance aux voisins ;
15. N'exercer aucune activité contraire aux bonnes mœurs ;
16. Satisfaire à toutes les charges de balayage, d'éclairage, de police, règlementation sanitaire, voirie, salubrité, hygiène, ainsi qu'à toutes celles pouvant résulter des plans d'aménagement de la ville, et à toutes les charges dont les locataires sont ordinairement tenus ;
17. Laisser le **Bailleur**, son mandataire, ou toute personne autorisée par lui, entrer dans les locaux, pour s'assurer de son bon état au moins deux fois par an.

Article 9 : SOUS LOCATION ET CESSION DE DROIT AU BAIL

Toute sous-location, totale ou partielle, toute mise à disposition des locaux au profit d'un tiers, de quelque manière et sous quelque forme que ce soit, et ce même à titre gratuit et temporaire, sont interdites.

Article 10 : CLAUSE RÉSOLUTOIRE

Le présent contrat sera résilié immédiatement et de plein droit, un mois après un commandement demeuré infructueux, sans qu'il soit besoin de faire ordonner cette résolution en justice, dans les cas suivants :
- à défaut d'assurance contre les risques locatifs ou à défaut de justification au **Bailleur** à chaque période convenue ;

- à défaut de paiement aux termes convenus de tout ou partie du loyer et des charges ;

- en cas d'inexécution de l'une quelconque des conditions du présent contrat.

Une fois acquis au **Bailleur,** le bénéfice de la clause résolutoire, le **Preneur** devra libérer immédiatement les lieux. S'il s'y refuse, son expulsion aura lieu sur simple ordonnance de référé.

Article 11 : FIN DU BAIL PAR CAS FORTUIT

En cas de force majeure, si l'immeuble abritant les locaux vient à périr, le présent bail sera résilié de plein droit, sans que le **Preneur** puisse prétendre à quelconque indemnité de la part du **Bailleur**.

Article 12 : FRAIS ET HONORAIRES

Le présent bail fait l'objet d'un enregistrement aux frais du **Preneur**.

Tous les frais et honoraires engagés par chacune des parties relativement aux présentes et à leurs suites resteront à leur charge respective.

Article 13 : REGLEMENT DES LITIGES

En cas de difficultés soulevées par l'exécution ou l'interprétation du présent contrat, les parties s'engagent préalablement à toute action contentieuse à rechercher la conciliation.

En cas de non-conciliation, les conflits portant sur le bail professionnel seront soumis au tribunal de grande instance de Bordeaux.

Article 14 : ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution du présent bail, **le Bailleur** élit domicile à l'adresse indiquée en tête des présentes.

Le Preneur déclare élire domicile au sis 23 avenue de la bastide 24500 EYMET (siège à la mairie d'Allemans du Dropt – 47800).

Article 15 : ANNEXES

Le présent bail comprend en annexe l'état des lieux d'entrée :

Fait en 2 exemplaires, le ……

Signatures des parties précédées de la mention manuscrite " Lu et approuvé "

Le **BAILLEUR** Le **PRENEUR**

ETAT DES LIEUX

D'ENTREE

Etabli contradictoirement entre :

- M. Jacques MATIGNON représentant le SIVOM de l'Entre-deux-Mers, le **Bailleur**, demeurant au 33 rue des victimes 33580 MONSEGUR ;

- M. FARESIN Stéphane représentant de EPIDROPT, le **Preneur**, demeurant au 23 avenue de la bastide 24500 EYMET (siège à la mairie d'Allemans du Dropt – 47800).

DESIGNATION LOGEMENT

Local situé au lieu-dit La croix-haute « Bâtiment Mandin » 33580 MONSEGUR

DESCRIPTION DE L'ETAT DES LIEUX LOUES, EQUIPEMENTS ET MATERIELS :

ELEMENTS	**Très bon état**	**Bon état**	**Etat moyen**	**Equipements** (Electricité, Prises, Interrupteurs, Robinetterie, radiateurs, volets, portes, fenêtres…..)	**Observations particulières** :
Murs					
Sol					
Toiture / charpente					
Plafond					
Installation électrique, éclairage…					
Porte et mécanisme de fermeture					
Autres					

(Indiquer la mention suivante ; Très bon état, correct ou mauvais état)

RELEVE DES COMPTEURS

REMISE DE CLES :

¤ M. FARESIN Stéphane, le **Preneur** atteste qu'~~elle~~ il a reçu le……, …….. clés correspondant à la porte d'ouverture du portail.

COMMENTAIRES PARTICULIERS :

…….

…….

……

Fait en 2 exemplaires

Fait à MONSEGUR, le……

Signatures des parties précédées de la mention manuscrite " Lu et approuvé "

Le **BAILLEUR** Le **PRENEUR**