

Bail de droit commun

ENTRE :

La commune de GRAND-AIGUEBLANCHE,

dont le siège est à AIGUEBLANCHE- 250 Grand Rue – 73 260 GRAND-AIGUEBLANCHE,

représentée par Monsieur POINTET André, en vertu d'une délibération du Conseil Municipal n° 2020-05-25-08 en date du 25 mai 2020,

Ci-après dénommée : le bailleur ou le propriétaire

D'UNE PART,

ET

L'association dénommée ASSOCIATION DIOCESAINE DE TARENTEISE, dont le siège est à MOUTIERS- 38 Place de l'Hôtel de Ville- BP 51 – 73 600 MOUTIERS Cedex, représentée par Monsieur EULER Michel,

Ci-après dénommée : le preneur ou le locataire

D'AUTRE PART

PREAMBULE

La commune De GRAND-AIGUEBLANCHE est propriétaire d'un bien situé au 20 Place de l'Eglise – 73 260 GRAND-AIGUEBLANCHE. Le présent bail donne à louer ce bien à l'ASSOCIATION DIOCESAINE DE TARENTEISE.

Il est précisé que le présent bail est un bail de droit commun régi par les dispositions du Code civil.

CECI AYANT ETE EXPOSE, IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1- NATURE ET OBJET DU BAIL

Le bailleur donne à bail au locataire, l'immeuble suivant, ci-après désigné locaux loués ou bien :

Les locaux loués d'une surface de 99 m², comprennent :

- Un Rez de chaussée (3 pièces)
- Un étage (3 pièces et salle d'eau)

Les locaux loués figurent au cadastre de la manière suivante : AA 224

La location est consentie et acceptée à destination exclusive de l'ASSOCIATION DIOCESAINE DE TARENTEISE.

La présente location qui n'est soumise à aucun régime particulier et ne relève que des dispositions des Articles 1713 et suivants du Code civil sur le louage de choses, est consentie et acceptée aux charges, clauses et conditions suivantes, que le locataire s'oblige à exécuter et accomplir.

ARTICLE 2 – CONDITION D'OCCUPATION

Etat des lieux :

- A l'entrée :

Les parties dresseront ensemble et amiablement un état des lieux d'entrée contradictoire.

Lors de la livraison, le bailleur s'engage, à ce que le bâtiment livré respecte l'ensemble des règles de sécurité lui incombant et permette ainsi la mise en location des locaux loués.

L'état des lieux, réalisé au moment de la remise des clefs, consigne l'état des locaux et de ses équipements et précise les imperfections constatées, notamment sur les parties immobilières et sur les installations et équipements annexes (électricité, plomberie, appareillages sanitaires et autres matériels).

Les anomalies cachées et les anomalies de fonctionnement, qui n'auraient pu être décelées lors de l'établissement de l'état des lieux, devront être signalées par le preneur dans un délai de UN (1) mois, à compter de la remise des clefs.

- A la sortie :

Les parties dresseront ensemble et amiablement un état des lieux de sortie contradictoire.

A l'expiration du contrat ou à tout moment en cas de résiliation, bailleur et preneur dresseront contradictoirement un état des lieux de sortie afin de s'assurer de l'état des locaux.

Le preneur s'oblige à remettre au bailleur les locaux loués en leur état initial, hors usure normale.

Une liste des réparations locatives à effectuer sera alors établie par comparaison entre l'état des lieux d'entrée et l'état des lieux de sortie.

L'ensemble des réparations relevant des obligations d'entretien du preneur fera l'objet de devis d'entreprises, qui permettront de chiffrer le coût des travaux à réaliser, dont la charge sera supportée exclusivement par le preneur, et les délais d'exécution des travaux de remise en état.

Destination :

Les locaux loués serviront au PRENEUR pour un usage de salle de réunion et de lieu d'accueil des personnes en difficultés pris en charge par l'association.

Le Preneur devra occuper les locaux loués paisiblement, conformément aux Articles 1728 et 1729 du Code Civil et s'engage à n'utiliser le bien qu'à l'usage exclusif visé ci avant à l'exclusion de toutes autres activités. Le Preneur déclare faire son affaire personnelle des installations de matériels, mobiliers et autres nécessaires à l'exercice de son activité et de l'obtention de toutes autorisations administratives nécessaires à l'exercice de cette activité.

Jouissance :

Le preneur s'engage dans le cadre de ses obligations à mettre en œuvre tous les moyens permettant une occupation des locaux conformes à la destination prévue, de telle sorte que le propriétaire ne puisse jamais être inquiété du chef des conséquences d'une occupation non conforme.

Le preneur devra faire son affaire de l'assurance des locaux loués, du mobilier, des risques locatifs et des recours des voisins.

Le preneur s'engage à ne pas apporter de modification à la configuration et à l'utilisation initiale des locaux.

Le preneur s'engage à faire son affaire personnelle, à ses frais, du maintien des locaux loués en conformité au regard de toutes les réglementations en vigueur ou à venir applicables en toute matière tant aux locaux loués qu'à l'activité qui y sera exercée, et notamment des règles relatives à la protection contre l'incendie, l'hygiène, la sécurité, la salubrité, la police la réglementation du travail et à l'accessibilité.

Entretien locatif :

Le preneur est tenu d'entretenir le local et de le maintenir dans l'état dans lequel il a été mis au jour des présentes conformément à l'Article 1754 du Code civil.

Le preneur s'engage à entretenir en bon état et à prendre à sa charge les travaux et réparations qui incombent légalement au locataire pendant toute la durée du bail.

De plus, le preneur a la charge de toutes les réparations, autres que celles visées à l'Article 606 du Code civil, y compris celles mentionnées aux Articles 1719, 1720 et 1721 du Code civil, et celles dues à la vétusté.

Il devra faire entretenir régulièrement, et au moins une fois par an, tous les appareillages et installations diverses pouvant exister dans les lieux loués.

Le preneur devra jouir des lieux en bon père de famille et sera tenu de laisser visiter ceux-ci par le propriétaire ou son représentant dûment habilité. Le propriétaire sera tenu de respecter un délai de prévenance suffisant.

Travaux – Aménagements :

Dans l'hypothèse où le preneur souhaiterait, de sa propre initiative et à ses frais exclusifs, réaliser des travaux ou des aménagements dans les locaux loués, il s'engage au préalable à solliciter l'accord exprès du bailleur.

Le preneur devra informer le bailleur de son projet par courrier simple, ce que le bailleur se réserve le droit d'accepter ou de refuser.

En cas d'acceptation, les travaux se feront sous contrôle du bailleur.

Précision étant ici faite qu'aucun travaux ne pourra être réalisés par le preneur sans l'obtention préalable des autorisations administratives obligatoires en tel domaine (permis de construire, déclaration préalable et/ou autorisation de travaux, etc).

Le preneur s'engage à entretenir en bon état et à prendre à sa charge les travaux et réparations qui incombent légalement au locataire et faire exécuter à ses frais et par des ouvriers qualifiés les réparations au fur et à mesure qu'elles deviendraient nécessaires.

Il se conformera à toutes les recommandations, injonctions et prescriptions qui pourraient émaner des autorités compétentes, et notamment de l'Inspection du Travail, des Commissions d'Hygiène et de Sécurité, et plus généralement de tous les services administratifs concernés, ou qui pourraient résulter d'une modification de la réglementation existante, et procédera, à ses frais, à toute modification des conditions d'utilisation des locaux loués et aux travaux à réaliser pour mettre les locaux loués en conformité avec toutes les règles applicables, sans exception ni réserve.

Il fera en sorte que le Bailleur ne puisse être inquiété, ni même recherché, à ce sujet.

En fin d'occupation tous les travaux ou aménagements réalisés par le preneur deviendront la propriété du bailleur sans indemnité ni compensation.

Gros travaux :

Le preneur exécutera à ses frais et sans aucun recours contre le Bailleur, tous travaux qui pourraient être exigés et dont il pourrait avoir besoin dès lors qu'ils ne relèvent pas des grosses réparations mentionnées à l'Article 606 du Code civil.

Cession – Sous-location :

Le preneur s'interdit ici expressément à céder en tout ou partie les droits qu'il détient du présent bail de droit commun.

Le preneur ne pourra pas donner à sous-location tout ou partie des locaux loués, sauf dans l'hypothèse où cette sous-location serait autorisée expressément par la commune de GRAND-AIGUEBLANCHE.

Si telle est l'intention du preneur, celui-ci doit faire connaître au bailleur son intention de sous-louer par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec accusé de réception. Le silence gardé par le bailleur ne vaut pas acceptation de sa part. En tout état de cause, le sous-locataire ne pourra invoquer à son bénéfice aucun droit au renouvellement de la sous-location à l'expiration du bail.

ARTICLE 3 – DUREE

Le présent bail de droit commun est consenti et accepté à compter de la remise des clefs pour une durée de 2 ans.

Date de de prise d'effet du contrat : 1^{er} mars 2025

Date de fin du contrat : 30/04/2027

Renouvellement :

Le preneur reconnaît ici expressément avoir été parfaitement informé qu'il ne bénéficie d'aucun droit acquis au renouvellement du présent bail de droit commun.

Tacite reconduction :

A son terme, le bail sera reconduit tacitement pour des périodes identiques (deux années) sauf dénonciation intervenue par l'une ou l'autre des parties intervenant au moins deux mois avant la nouvelle échéance par courrier.

ARTICLE 4 – CONDITIONS FINANCIERES

Les Parties conviennent des conditions financières suivantes :

Loyer hors charges : 75 €

TOTAL ANNUEL : 75 €

Le preneur n'étant pas un assujetti à la TVA dans le cadre de cette activité, il n'y aura donc pas d'application de TVA sur le loyer.

Le loyer sera payable annuellement le 1^{er} mars de chaque année.

Le loyer sera révisé le 1^{er} mars de chaque année par application du dernier indice de référence des loyers publié.

ARTICLE 5 – RESPONSABILITE – ASSURANCE

Responsabilité :

Chaque cocontractant a la responsabilité de tout dommage corporel, matériel et/ou immatériel, imputable directement à son activité, qui est susceptible d'être causé à l'autre partie.

Chaque partie est responsable des dommages et préjudices causés aux tiers, à l'occasion de l'exécution du présent Bail, dans le cadre de son activité.

Le preneur est responsable de tout dommage causé par son occupation.

La responsabilité du bailleur ne serait être engagée en raison de tout incident et dommage de toute nature qui pourrait survenir au cours des présentes concernant les locaux loués sauf à démontrer que ce dommage est survenu du fait d'un défaut sur le bien lui-même dont la charge serait celle du propriétaire.

A ce titre, le preneur s'oblige ici expressément à prévenir sans délai et par tout moyen le bailleur dans l'hypothèse d'un dommage ou d'un sinistre dont la charge lui incombe en sa qualité de propriétaire, quand bien même il n'en résulterait aucun dégât apparent. En cas de défaillance dans la transmission de l'information et dont le manque de réactivité aggraverait le sinistre ou le dommage constaté sur le bien, le preneur en sera tenu responsable auprès du bailleur.

Il est en outre ici précisé que le preneur ne pourra exercer aucun recours contre le bailleur en cas d'acte délictueux dont il pourrait être victime concernant le bien, et devra faire son affaire personnelle de toute assurance à ce sujet.

Assurance :

Le preneur est tenu de s'assurer contre les risques locatifs et d'en justifier à la remise des clés puis chaque année à la demande du bailleur de telle sorte que la responsabilité du bailleur en la matière ne puisse en aucun cas être engagée. Le preneur sera notamment tenu de faire assurer le bien loué par une compagnie notoirement solvable contre tous risques (incendie, dégâts des eaux...). Garant et répondant solidaire de tous les risques engendrés par l'occupation du bien, il devra également s'assurer contre les risques civils (responsabilité civile).

S'il ne le fait pas, le bailleur peut demander la résiliation du bail ou souscrire une assurance à la place du preneur en lui répercutant le montant de la prime.

Le bailleur doit remettre une copie du contrat d'assurance au preneur lors de sa souscription et de chacun de ses renouvellements. La production d'une première attestation de l'assureur doit se réaliser, au plus tard, au jour de la signature des présentes. Etant ici précisé que le preneur devra délivrer une attestation d'assurance au bailleur au cours du 1er trimestre de chaque année civile.

ARTICLE 7 – SINISTRE

Le preneur devra déclarer à ses éventuels assureurs et concomitamment informer le Bailleur par lettre recommandée avec accusé de réception, sous un délai de quatre (4) jours ouvrés, tout sinistre se produisant sur les emplacements mis à sa disposition dont il aura connaissance, même s'il n'en résulte aucun dégât apparent sous peine de supporter toutes les conséquences dommageables d'un défaut ou retard de déclaration de sinistre par rapport aux délais contractuels impartis.

Si, à la suite d'un sinistre quelconque, les locaux loués venaient à être détruits en totalité, le présent Bail serait résilié de plein droit, sans indemnité de part et d'autre.

En cas de sinistre partiel, en application de l'Article 1722 du Code civil, le preneur pourra demander la résiliation du Bail. Il n'y aura lieu à aucun dédommagement

ARTICLE 8 – ATTRIBUTION DE JURIDICTION EN CAS DE LITIGE

Tous les litiges dont pourraient faire l'objet l'interprétation du présent Bail de droit commun seront soumis, en cas d'échec de conciliation amiable, à la juridiction compétente sera celle du lieu de situation du bien loué.

ARTICLE 9 – CLAUSE RESOLUTOIRE

Il est expressément convenu qu'à défaut de paiement au terme convenu de tout ou partie du loyer, des charges, et six semaines après un commandement de payer demeuré infructueux, le présent contrat sera résilié de plein droit si bon semble au bailleur, sans aucune formalité judiciaire.

Un commandement visant le défaut d'assurance des risques locatifs, ou encore le non-respect de l'obligation d'user paisiblement des locaux loués, résultant de troubles de voisinage constatés par une décision de justice passée en force de chose jugée, aura les mêmes effets passé le délai d'un mois.

Une fois le bénéfice de la clause résolutoire acquis au bailleur, le preneur devra libérer immédiatement les lieux ; s'il refuse, le bailleur pourra alors l'y contraindre par simple ordonnance de référé.

ARTICLE 10 – ELECTION DU DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties élisent domicile à l'adresse indiquée ci-dessous :

- pour le PRENEUR en l'Hôtel de Ville de MOUTIERS (73600), 38 Place de l'Hôtel de Ville ;
- pour le BAILLEUR, à GRAND-AIGUEBLANCHE (73 260), 250 Grand Rue.

Fait sur 7 PAGES, en DEUX (2) exemplaires

A GRAND-AIGUEBLANCHE (73 260),

Le _____, pour le PRENEUR.

Et le _____, pour le BAILLEUR.

Envoyé en préfecture le 17/02/2025

Reçu en préfecture le 17/02/2025

Publié le



ID : 073-200084572-20250207-D202506-DE