

ASSEMBLEE DE CORSE

DELIBERATION N° 11/270 AC DE L'ASSEMBLEE DE CORSE AUTORISANT LE PRESIDENT DU CONSEIL EXECUTIF DE CORSE A SIGNER LE BAIL DE LOCATION DE LOCAUX DESTINES A HEBERGER LES SERVICES DE L'ANTENNE DE LA TERRITORIALISATION A PORTO-VECCHIO

SEANCE DU 28 OCTOBRE 2011

L'An deux mille onze et le vingt-huit octobre, l'Assemblée de Corse, régulièrement convoquée s'est réunie au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances, sous la présidence de M. Dominique BUCCHINI, Président de l'Assemblée de Corse.

ETAIENT PRESENTS : Mmes et MM.

BASTELICA Etienne, BEDU-PASQUALAGGI Diane, BENEDETTI Paul-Félix, BIANCARELLI Viviane, BIANCUCCI Jean, BUCCHINI Dominique, CASTELLANI Pascaline, COLONNA Christine, DONSIMONI-CALENDINI Simone, FEDERICI Balthazar, FEDI Marie-Jeanne, FERRI-PISANI Rosy, GIACOMETTI Josepha, GRIMALDI Stéphanie, LACAVE Mattea, LUCCIONI Jean-Baptiste, LUCIANI Xavier, MARTELLI Benoite, MOSCONI François, NIELLINI Annonciade, NIVAGGIONI Nadine, ORSINI Antoine, RISTERUCCI Josette, SANTONI-BRUNELLI Marie-Antoinette, SCIARETTI Véronique, SIMEONI Gilles, SIMONPIETRI Agnès, STEFANI Michel, VANNI Hyacinthe

ETAIENT ABSENTS ET AVAIENT DONNE POUVOIR :

M. ANGELINI Jean-Christophe à M. LUCIANI Xavier
Mme BARTOLI Marie-France à M. ORSINI Antoine
Mme CASALTA Laetitia à Mme NIELLINI Annonciade
M. CASTELLANI Michel à M. SIMEONI Gilles
M. CASTELLI Yannick à M. BASTELICA Etienne
M. CHAUBON Pierre à Mme MARTELLI Benoite
Mme GIOVANNINI Fabienne à Mme NIVAGGIONI Nadine
Mme HOUEMER Marie-Paule à M. MOSCONI François
Mme NATALI Anne-Marie à Mme GRIMALDI Stéphanie
M. NICOLAI Marc-Antoine à M. FEDERICI Balthazar
M. ORSUCCI Jean-Charles à Mme FERRI-PISANI Rosy
M. PANUNZI Jean-Jacques à Mme BEDU-PASQUALAGGI Diane
M. SANTINI Ange à Mme GRIMALDI Stéphanie
M. SINDALI Antoine à Mme SANTONI-BRUNELLI Marie-Antoinette
M. TALAMONI Jean-Guy à Mme SCIARETTI Véronique
M. TATTI François à Mme CASTELLANI Pascaline
Mme VALENTINI Marie-Hélène à Mme DONSIMONI-CALENDINI Simone

ETAIENT ABSENTS : Mmes et MM.

FRANCISCI Marcel, GUERRINI Christine, NATALI Anne-Marie, de ROCCA SERRA Camille, RUGGERI Nathalie, SUZZONI Etienne.

L'ASSEMBLEE DE CORSE

- VU** le Code Général des Collectivités Territoriales, Titre II, Livre IV, IV^{ème} partie,
- VU** l'avis des services fiscaux en date du 8 septembre 2011,
- SUR** rapport du Président du Conseil Exécutif de Corse,
- APRES** avis de la Commission des Finances, de la Planification, des Affaires Européennes et de la Coopération,

APRES EN AVOIR DELIBERE

ARTICLE PREMIER :

AUTORISE le Président du Conseil Exécutif à signer avec la SCI Ogliastro, le bail relatif aux locaux destinés à héberger les services de l'antenne de la territorialisation à Porto-Vecchio, pour un montant annuel hors charges de 12 480 €.

ARTICLE 2 :

La présente délibération fera l'objet d'une publication au recueil des actes administratifs de la Collectivité Territoriale de Corse.

AJACCIO, le 28 octobre 2011

Le Président de l'Assemblée de Corse,

Dominique BUCCHINI

ANNEXES

RAPPORT DU PRESIDENT DU CONSEIL EXECUTIF DE CORSE

OBJET : Habilitation du Président du Conseil Exécutif de Corse à signer un bail pour l'installation d'une antenne des services de la Collectivité Territoriale de Corse à Porto-Vecchio

Dans le cadre de la mise en œuvre de la politique de territorialisation, il a été prévu d'implanter des antennes des services de la Collectivité Territoriale de Corse dans les neuf zones géographiques suivantes :

- le Nord Corse (Bastia)
- la Balagne (Calvi)
- le Centre Corse (Corte)
- la Castagniccia Mare e Monti (Moriani)
- la Plaine Orientale (Ghisonaccia)
- le Pays Ajaccien (U Ricantu Ajaccio)
- le Taravo Sartenais-Valinco (Sartène)
- l'Extrême Sud (Porto-Vecchio)
- Ouest Corse (Vico)

En ce qui concerne l'extrême sud, les agents composant cette antenne sont actuellement installés dans les locaux de l'ODARC.

Toutefois, ce dernier voulant recouvrer l'usage de l'intégralité des bureaux et face à la nécessité d'offrir de bonnes conditions de travail aux personnels concernés, il s'avère indispensable pour la Collectivité Territoriale de Corse de prendre à bail des locaux adaptés.

Les caractéristiques du bail ci-annexé sont résumées ainsi :

- Bailleur : SCI Ogliastro représentée par Monsieur Jean-François MARCHETTI
- Adresse du local : Immeuble Marchetti - Rue des 4 Chemins à Porto-Vecchio
- Superficie : 85 m²
- Loyer annuel hors charges : 12.480 € (1.040 € mensuel)
- Durée : 6 ans renouvelables par tacite reconduction
- Date d'effet : 1^{er} novembre 2011

Il convient de noter que la valeur locative annuelle de ce local a été estimée par France Domaine à 13 600 €.

Considérant ce qui précède, je vous propose de bien vouloir m'autoriser à signer ce contrat de location.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.

BAIL PROFESSIONNEL

Entre les soussignés

La SCI OGLIASTRO, au capital de 1 000 €
ayant son siège social à Porto-Vecchio
immatriculée au RCS
représentée par Monsieur Jean-François MARCHETTI

Ci-après dénommé « le bailleur »,

ET

La Collectivité Territoriale de Corse,
ayant son siège à Ajaccio - 22 Cours Grandval - BP 215 - 20187
représentée par Monsieur Paul GIACOBBI, Président du Conseil Exécutif de Corse,
habilité par délibération de l'Assemblée de Corse n° 11/270 AC du 28 octobre 2011

Ci-après dénommé « le preneur »,

Le Bailleur loue par ces présentes, à titre de BAIL A LOYER PROFESSIONNEL, au
Preneur qui accepte les locaux dont la désignation suit.

Par suite, le contrat se trouve régi par l'article 57 A inséré dans la loi n° 86-1290 du
23 décembre 1986 par l'article 36 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 quant à sa
durée, son renouvellement et ses modalités de résiliation ;

Par le titre huitième du Code Civil ;

Et par les présentes dispositions contractuelles.

DESIGNATION

Un local à usage de bureaux, d'une superficie d'environ 85 m² sis Immeuble
Marchetti - Les 4 Chemins - 20137 PORTO-VECCHIO.

Tel que ledit bien se poursuit et comporte, avec toutes ses aisances, dépendances et
immeubles par destination, servitudes et mitoyennetés, sans exception ni réserve,
autre que celles pouvant être le cas échéant relatées aux présentes.

CONDITIONS DU BAIL

ARTICLE : Durée du bail - Congé - Reconduction

Durée

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de six années consécutives,
commençant à courir du 1^{er} novembre 2011 pour finir le 31 octobre 2017.

Congé - Expiration du bail

Chaque parti peut notifier à l'autre son intention de ne pas renouveler le contrat à l'expiration de celui-ci, en respectant un délai de préavis de six mois.

En outre, le Preneur peut à tout moment notifier au Bailleur son intention de quitter les locaux en respectant un délai de préavis de six mois.

Les notifications ci-dessus doivent être effectuées par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte d'huissier de justice.

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 du délai par un autre Preneur, en accord avec le Bailleur.

Reconduction

A défaut de congé dans les conditions ci-dessus prévues, le contrat est reconduit tacitement pour la même durée, selon les règles prévues aux présentes.

ARTICLE 2 : Destination

Les biens loués sont destinés à l'exercice de l'activité du Preneur et ils serviront à l'usage exclusif de bureaux.

Le Preneur ne pourra pas, notamment, affecter la chose louée, en tout ou en partie, pièce ou partie de pièce, à l'usage d'habitation, que ce soit pour lui-même ou pour tout autre personne, même par simple prêt, commodité personnelle ou autre, même à titre temporaire ou momentané, étant précisé en tant que de besoin que la loi du 1^{er} septembre 1948 et celle du 6 juillet 1989 ne sont pas applicables aux présentes.

La partie preneuse fera son affaire personnelle de tous les griefs qui seraient fait au(x) bailleur(s) à son sujet pour l'exercice de son activité, de manière que le ou les bailleurs ne soient jamais inquiétés et soient garantis de toutes les conséquences qui pourraient en résulter. L'activité prévue sera exercée conformément au règlement de copropriété. Un extrait dudit règlement rapportant le règlement de jouissance a été remis à la partie preneuse qui le reconnaît.

En cours de bail, la partie locataire sera tenue de faire effectuer à ses frais tous les travaux, y compris ceux qualifiés de gros travaux, procédant d'une injonction administrative pour les besoins de mise aux normes des locaux et en application de dispositions spécifiques à l'activité exercée.

ARTICLE 3 : Charges et conditions

Le présent bail est fait sous les charges et conditions ordinaires et de droit en pareille matière et notamment sur celles suivantes, que le Preneur s'oblige à exécuter, à peine de tous dépens et dommages et intérêts et même de résiliation des présentes, si bon semble au Bailleur.

3.1 Etat des lieux

Le Preneur prendra les lieux dans l'état au jour de l'entrée en jouissance.

En cas de cession de bail autorisée, les obligations du cédant à ce sujet seront, de plein droit, transmises au cessionnaire.

En raison du bénéfice des diverses garanties afférentes aux travaux de construction prévues par la loi, auxquelles peut, le cas échéant, prétendre le Bailleur, le Preneur s'oblige à informer sans délai le Bailleur de tous faits de nature à mettre en jeu l'exercice de ces garanties à peine d'en être responsable, s'il y avait négligence d'information de sa part.

3.2 Entretien - Réparations

Le Preneur devra entretenir les lieux loués pendant le cours du bail et les rendra à sa sortie en état de réparation de toute nature, le Bailleur n'étant tenu qu'aux grosses réparations visées à l'article 606 du code civil (réparation des gros murs et voûtes, rétablissement des poutres et couvertures entières, des digues et des murs de soutènement et de clôture en entier), tous autres travaux de réparation et d'entretien restant à la charge exclusive du Preneur.

Il aura à sa charge toutes les transformations, améliorations et aménagements nécessités par l'exercice de son activité professionnelle, tout en restant, vis-à-vis du Bailleur, garant de toute action en dommages et intérêts de la part des voisins, que pourrait provoquer l'exercice de son activité. Il devra faire son affaire personnelle et à ses frais, de toutes adaptations et aménagements nécessaires pour les normes de sécurité qui seraient prescrites par des dispositions législatives, règlementaires ou administratives, sans recours contre le Bailleur à ce sujet.

En cas d'inobservation par la partie locataire des obligations d'entretien ou de travaux à sa charge, la partie bailleuse aura d'autre part la faculté distincte, un mois après une simple notification par lettre recommandée restée sans effet, de faire exécuter l'obligation méconnue par toute entreprise de son choix au frais, risques et périls du preneur. Les frais de cette intervention s'ajouteront de plein droit au premier terme suivant.

3.3 Travaux

Le Preneur souffrira que le Bailleur fasse faire à l'immeuble dont dépendent les locaux loués, pendant le cours du bail, tous travaux de réparations, reconstructions, surélévations, agrandissements et autres quelconques qu'il jugerait nécessaires, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité, interruption ou diminution du loyer ci-après fixé, quelle que soit l'importance des travaux.

Si ces travaux durent plus de quarante jours, il serait fait application des dispositions de l'article 1724 du code civil.

D'une manière générale, tout ce qui serait susceptible de porter atteinte à l'esthétique de l'immeuble, devra être soumis à l'approbation du Bailleur.

Par ailleurs, le Preneur s'engage à respecter toutes prescriptions de l'autorité pour cause d'hygiène, de salubrité et autres causes et sera tenu d'exécuter à ses frais tous travaux qui seraient prescrits à ce sujet, dans les lieux loués.

3.4 Garantie

Le Preneur devra tenir constamment garnis les lieux loués de meubles, matériels et objets mobiliers en quantité et de valeur suffisantes pour répondre en tout temps du paiement de redevance ainsi que des accessoires et de l'exécution de toutes les conditions du présent bail. Il veillera à ne rien faire qui puisse apporter aucun trouble de jouissance aux voisins

Le Preneur devra satisfaire à toutes les charges de ville et de police, règlement sanitaire, règlement intérieur, voirie, salubrité, hygiène, sécurité et autres charges dont les occupants sont ordinairement tenus, de manière que le Bailleur ne puisse aucunement être inquiété ni recherché à ce sujet.

Dans le cas d'installations effectuées par le Preneur dans les lieux ouverts au public, la responsabilité du Bailleur ne pourra en aucun cas être engagée pour une cause d'accident, ou autre qui pourrait survenir du fait de ces installations.

3.5 Modifications des lieux

Le Preneur ne pourra faire dans les lieux loués, aucune construction ou démolition, aucun percement de murs ou planchers, pouvant mettre en péril la solidité de l'immeuble. Les travaux qui seraient autorisés par le Bailleur, seront faits aux frais du Preneur, sous la surveillance et le contrôle d'un architecte ou maître d'œuvre du Bailleur, et dont les honoraires seront en tout état de cause, payés par le Preneur.

3.6 Améliorations

Tous travaux, embellissements, améliorations, installations et décors qui seraient faits dans les lieux mis à disposition par le Preneur, même avec autorisation du Bailleur, deviendront en fin des présentes, de quelque manière et à quelque époque qu'elle arrive, la propriété du Bailleur sans aucune indemnité. Pour les travaux qu'il aura autorisés, le Bailleur ne pourra exiger le rétablissement des lieux loués dans leur état primitif. Pour les travaux effectués sans autorisation, le Bailleur aura toujours le droit d'exiger le rétablissement des lieux loués dans leur état primitif, aux frais exclusifs du Preneur.

3.7 Impôts

Le Preneur acquittera ses contributions personnelles et généralement tous impôts, contributions et taxes auxquels il est assujéti professionnellement et dont le Bailleur pourrait être responsable pour lui à titre quelconque. Il devra justifier de leur acquit au Bailleur et notamment à l'expiration de la présente convention, avant tout enlèvement des meubles et objets mobiliers et mobiliers professionnels.

Il est précisé en tant que de besoin, que le Preneur supportera l'impôt foncier dans son intégralité. Ce remboursement aura lieu dans les huit jours de la réception de l'avis d'imposition par le Preneur.

3.8 Consommation d'eau, de gaz et d'électricité

Le Preneur acquittera régulièrement ses consommations d'eau (ou en effectuera le remboursement intégral si la facture est adressée au Bailleur), de gaz, d'électricité et autres, suivant les indications des compteurs installés dans les lieux loués, ainsi que les frais de mise à disposition, d'entretien, de relevé et de réparations desdits compteurs.

Etant précisé que le Bailleur est exonéré de responsabilité dans le cas où, par fait de force majeure, il y aurait interruption de fourniture.

3.9 Visite des lieux

Le Preneur devra laisser le Bailleur ou son architecte visiter les lieux mis à disposition, au moins une fois par an, pendant le cours du présent bail, afin de s'assurer de leur état.

Il devra également les laisser visiter par les amateurs éventuels, aux heures d'ouverture des bureaux, à condition qu'ils soient accompagnés du Bailleur ou de son représentant, en cas de mise en vente et en vue d'une location, pendant les six derniers mois du présent bail.

Il devra laisser apposer des affiches ou écriteaux de vente ou de location.

3.10 Assurances

Le Preneur devra faire assurer et tenir constamment assurés contre l'incendie, pendant tout le cours du présent bail, à une compagnie notoirement solvable, son mobilier personnel, les risques locatifs, les risques professionnels, les recours des voisins, le dégât des eaux, les explosions, les bris de glace et généralement tous autres risques.

Il devra maintenir et renouveler ses assurances pendant toute la durée du présent bail, et acquitter régulièrement les primes et cotisations et justifier du tout à première réquisition du Bailleur.

Ces polices et contrats devront comporter une clause de renonciation à recours : le Bailleur et ses assureurs envers le Preneur et réciproquement, le Preneur et ses assureurs envers le Bailleur ».

3.11 Démolition de l'immeuble, expropriation

Si pendant la durée du bail les biens loués sont détruits en totalité par cas fortuit, le bail est résilié de plein droit. Si la destruction n'est que partielle, le Preneur aura la faculté, suivant les circonstances, de demander une diminution de loyer pendant les travaux de remise de état, en fonction des surfaces détruites ou inutilisables, ou la résiliation même du bail. Dans l'un ou l'autre cas, il n'y aura lieu à aucun dédommagement.

Le présent bail sera résilié purement et simplement sans indemnité à la charge du Bailleur, en cas d'expropriation pour cause d'utilité publique.

3.12 Sous-location

Le Preneur ne pourra sous-louer son droit au présent bail, en tout ou partie, sauf accord préalable et écrit donné par le Bailleur.

En cas de sous-location autorisée, les lieux loués seront indivisibles et ne sauraient faire l'objet d'un droit direct du sous-locataire opposable au Bailleur, en cas de résiliation du contrat par le Bailleur.

ARTICLE 4 : Loyers et charges locatives

4.1 Loyer

La présente location est consentie et acceptée moyennant un loyer mensuel en principal de mille quarante euros (1 040 €).

Le Preneur s'engage à payer le loyer au Bailleur d'avance, le 1^{er} de chaque mois et pour la première fois le 1^{er} novembre 2011.

Les paiements devront être effectués au domicile du Bailleur ou à tout autre endroit que le Bailleur indiquera au Preneur.

Afin de tenir compte de la date effective d'entrée dans les lieux, le loyer du mois de novembre 2011 versé à la signature du présent bail, s'élève à un montant de 1 040 € hors charges, auquel s'ajoutera la provision pour charge de 60 € (soixante euros).

4.2 Charges locatives

Indépendamment du loyer, le Preneur devra rembourser au Bailleur, sur justification, toutes les charges locatives, contributions et charges de ville, de police et de voirie, auxquelles les locataires sont ordinairement tenus.

Il règlera à chaque terme de loyer, une provision de€, le compte étant soldé une fois l'an et/ou à l'échéance du bail, au vu des comptes définitifs.

ARTICLE 5 : Révision du loyer

Le loyer est révisé chaque année à la date anniversaire du présent bail, en fonction de la variation de l'indice du coût de la construction tel qu'il est publié actuellement par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques, par abréviation INSEE.

L'indice de base est l'indice du 2^{ème} trimestre 2011 s'élevant àpoints.

L'indice de révision sera l'indice du 2^{ème} trimestre de chaque année.

Le retard dans la publication de l'indice n'autorisera pas le Preneur à retarder le paiement du loyer. Celui-ci devra être payé normalement à l'échéance, sur la base de l'échéance précédente, sauf redressement ultérieur.

Pour le cas où l'indice choisi cesserait d'être publié ou viendrait à disparaître au cours du bail, les parties conviennent que les calculs seront établis en se référant à l'indice destiné à remplacer celui disparu, un utilisant le coefficient de raccordement établi par l'INSEE.

A défaut de l'indice de remplacement ou de coefficient de raccordement, les parties devront s'entendre pour substituer à l'indice défaillant un autre indice de leur choix, en rapport avec l'objet du présent bail.

A défaut d'accord, l'indice de remplacement sera déterminé par deux experts choisis d'un commun accord ou désignés d'office à la requête de la partie la plus diligente par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance dans le ressort duquel se trouve l'immeuble.

En cas de désaccord, ces experts auront la faculté de s'adjoindre un troisième expert pour les départager, lequel pourra être désigné par le même Président que dessus, sur simple requête de la partie la plus diligente.

ARTICLE 6 : Dépôt de garantie

Tant à titre de garantie que pour les réparations locatives éventuelles, le Preneur verse ce jour au Bailleur qui le reconnaît et lui en délivre quittance, la somme de 1 040 €.

Cette somme ne constitue pas un loyer d'avance et le Preneur ne pourra en aucun cas prétendre l'imputer sur les derniers termes du loyer.

Elle est non productive d'intérêts. Elle sera restituée au Preneur dans un délai de deux mois à compter du terme du bail, déduction faite des sommes qui pourraient être dues pour quelque cause que ce soit.

En cas de variation du loyer, le dépôt de garantie pourra être modifié dans les mêmes proportions.

ARTICLE 7 : Clause pénale - Clause résolutoire

Clause pénale

En cas de non paiement du loyer ou des charges aux termes convenus, les sommes impayées produiront intérêt au taux légal au profit du Bailleur auquel le Preneur devra en sus, rembourser tous les frais et honoraires de recouvrement, sans préjudice de l'application de l'article 700 du Code de Procédure Civile ni de l'effet de la clause résolutoire ci-après.

En outre, si à l'expiration de la location le Preneur ne libère pas les lieux pour quelque cause que ce soit, il devra verser au Bailleur une indemnité par jour de retard, égale à deux fois le montant du loyer quotidien et ce, jusqu'à complet déménagement et restitution des clés.

Clause résolutoire

Toutes les conditions du présent bail sont de rigueur.

A défaut de paiement à son échéance d'un seul terme de la redevance, ainsi que des frais de commandement et autres frais de poursuites, ou encore d'inexécution d'une seule des conditions du présent bail, et un mois après un commandement de payer ou une sommation d'exécuter, contenant déclaration par le Bailleur de son intention d'user de son bénéfice de la présente clause, demeuré infructueux, le présent bail sera résilié de plein droit si bon semble au Bailleur, même dans le cas de paiement ou d'exécution postérieurs à l'expiration du délai ci-dessus, sans qu'il soit besoin de former aucune demande judiciaire.

Si dans ce cas le Preneur refusait de quitter les lieux loués, il suffirait pour l'y contraindre d'une simple ordonnance de référé rendue par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance de la situation de l'immeuble, exécutoire nonobstant opposition ou appel et sans caution.

ARTICLE 8 : Tolérances

Il est formellement convenu entre les parties que toutes les tolérances de la part du Bailleur, relatives aux clauses et conditions du présent bail, qu'elles qu'en aient pu être la fréquence et la durée, ne pourront jamais, et dans aucune circonstance, être considérées comme entraînant une modification ou suppression de ces clauses et conditions, ni comme engendrant un droit quelconque pouvant être revendiqué par le Preneur. Le Bailleur pourra toujours y mettre fin par tous moyens.

ARTICLE 9 : Information relative à la présence d'amiante

Chacune des parties ou leurs représentants selon le cas, reconnaissent être pleinement informées des dispositions du décret n° 96-97 du 7 février 1996 imposant notamment aux propriétaires de biens à usage de bureaux, de rechercher, sous peine de sanctions pénales, la présence de flocages ou de calorifugeages contenant de l'amiante, et de faire procéder, le cas échéant, à un contrôle périodique, à une surveillance par un organisme agréé ou à des travaux appropriés dans des délais tenant compte de la date de construction de l'immeuble en cause.

Le Bailleur déclare faire son affaire personnelle du respect de cette réglementation de manière à n'apporter aucune nuisance au Preneur, sauf celle éventuelle des travaux pouvant être mis à la charge du Bailleur que le Preneur s'engage à supporter sans indemnité.

ARTICLE 10 : Lutte contre les termites

Les parties connaissent l'obligation qui leur est faite de déclarer à la mairie la présence de termites dans l'immeuble.

Le propriétaire déclare quant à lui, n'avoir pas à ce jour effectué une telle déclaration à la mairie.

Il est précisé que le Maire peut enjoindre les propriétaires d'immeubles se trouvant dans certains secteurs délimités par le Conseil Municipal, de procéder à des recherches et éventuellement à des travaux.

ARTICLE 11 : Protection de l'environnement

Le Bailleur déclare qu'à sa connaissance, le bâtiment dans lequel se trouve les locaux objets des présentes et son terrain d'assiette, n'ont pas été utilisés aux fins d'une activité nuisible pour l'environnement ou règlementée dans ce cadre, et notamment qu'ils n'ont accueilli aucune installation classée autorisée ou simplement déclarée.

De son côté, 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.

Pendant toute la durée des relations contractuelles constituées par les présentes, le Preneur restera seul responsable de tous dommages causés à l'environnement par son exploitation.

Enfin, le Preneur ayant l'obligation de remettre au Bailleur en fin de bail le bien loué exempt de substances dangereuses pour l'environnement, supportera en tant que de besoin toutes les conséquences juridiques et financières d'une éventuelle remise en état des locaux.

ARTICLE 12 : Risques technologiques et naturels

Si les locaux sont situés dans une zone couverte par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan des risques prévisibles prescrit ou approuvé ou dans une zone de sismicité, un imprimé « état des risques » datant de moins de six mois, établi selon le modèle diffusé par le Ministère de l'Environnement et mentionnant les risques naturels ou technologiques ou les zones sismiques dont font état les documents établis par le Préfet en application de l'article L. 125-5 du Code de l'Environnement, est annexé au présent contrat de bail.

La partie bailleuse déclare que depuis qu'il est propriétaire, il n'a reçu aucune indemnisation au titre des catastrophes naturelles ou des catastrophes technologiques affectant les locaux loués.

ARTICLE 13 : Performance énergétique

Un diagnostic de performance énergétique (DPE) du bâtiment, établi conformément aux dispositions de l'article L. 134-1 du Code de la construction et de l'habitation, est annexé au présent contrat.

ARTICLE 14 : Fin de bail

Les lieux loués au jour dit de l'expiration du bail, seront rendus en bon état de réparation et d'entretien, selon les obligations résultant du présent bail, ce qui sera constaté par un état des lieux à la suite duquel les clés seront remises.

Au cas où l'une des parties ne serait pas présente aux jour et heures fixés pour l'état des lieux, celui-ci sera établi par un huissier de justice qui pourra se faire assister d'un serrurier pour pénétrer dans les lieux, les frais correspondants étant à la charge de la partie défaillante.

Si des réparations ou travaux se révélaient nécessaires, ils devront être effectués dans le mois de la notification des devis établis par un bureau d'études techniques ou des entreprises notoirement connues sur la place.

Si l'ancien locataire entend se charger lui-même des travaux, il devra les faire exécuter par des entreprises qualifiées et agréées par le propriétaire ou son gérant et dans les délais d'usage, en fonction de la nature et de l'importance des travaux de remise en état à effectuer.

La libération des lieux ne sera considérée comme effective, qu'après remise des clés et sous réserve que les locaux soient débarrassés de tout objet, mobilier, matériel.

ARTICLE 15 : Frais

Tous les frais et droits des présentes, y compris l'enregistrement s'il est requis, et tous ceux qui en seront la suite ou la conséquence, notamment les frais de poursuite et de procédure dus au profit de qui que ce soit pour non paiement de la redevance et des charges, sans exception ni réserve, seront supportés par le Preneur qui s'y oblige.

ARTICLE 16 : Election de domicile

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile en leur domicile ou siège social respectif.

ARTICLE 17 : Contestation

Toutes contestations relatives au présent bail seront du ressort des tribunaux dont dépendent les locaux loués.

Fait à..... **le**.....
En deux exemplaires originaux remis à chacune des parties qui le reconnaît.

Le Bailleur ou son mandataire

Le Preneur

(précédé de la mention « lu et approuvé » (précédé de la mention « lu et approuvé »

Pièces annexes :

- Etat des lieux
- Etat des risques technologiques ou naturels
- Diagnostic de performance énergétique (DPE) du bâtiment