

ASSEMBLEE DE CORSE

DELIBERATION N° 12/066 AC DE L'ASSEMBLEE DE CORSE AUTORISANT LE PRESIDENT DU CONSEIL EXECUTIF DE CORSE A SIGNER LE CONTRAT DE LOCATION DE LOCAUX SITUES A BASTELICA ET DEVANT ABRITER LE CENTRE D'IMMERSION LINGUISTIQUE

SEANCE DU 23 MARS 2012

L'An deux mille douze et le vingt-trois mars, 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.

ANGELINI Jean-Christophe, BARTOLI Marie-France, BASTELICA Etienne, BIANCARELLI Viviane, BIANCUCCI Jean, BUCCHINI Dominique, CASALTA Laetitia, CASTELLANI Michel, CASTELLANI Pascaline, CASTELLI Yannick, CHAUBON Pierre, DONSIMONI-CALENDINI Simone, FEDERICI Balthazar, FEDI Marie-Jeanne, FERRI-PISANI Rosy, GIACOMETTI Josepha, GIOVANNINI Fabienne, HOUEMER Marie-Paule, LACAVE Mattea, LUCIANI Xavier, MOSCONI François, NIVAGGIONI Nadine, ORSINI Antoine, ORSUCCI Jean-Charles, RISTERUCCI Josette, SCIARETTI Véronique, SIMEONI Gilles, SIMONPIETRI Agnès, STEFANI Michel, TALAMONI Jean-Guy, TATTI François, VALENTINI Marie-Hélène, VANNI Hyacinthe

ETAIENT ABSENTS ET AVAIENT DONNE POUVOIR :

Mme COLONNA Christine à M. BIANCUCCI Jean
M. LUCCIONI Jean-Baptiste à Mme FERRI-PISANI Rosy
Mme MARTELLI Benoîte à M. ORSINI Antoine
M. NICOLAI Marc-Antoine à M. ORSUCCI Jean-Charles
Mme NIELLINI Annonciade à Mme VALENTINI Marie-Hélène

ETAIENT ABSENTS : Mmes et MM.

BEDU-PASQUALAGGI Diane, BENEDETTI Paul-Félix, FRANCISCI Marcel, GRIMALDI Stéphanie, GUERRINI Christine, NATALI Anne-Marie, PANUNZI Jean-Jacques, de ROCCA SERRA Camille, RUGGERI Nathalie, SANTINI Ange, SANTONI-BRUNELLI Marie-Antoinette, SINDALI Antoine, SUZZONI Etienne.

L'ASSEMBLEE DE CORSE

VU le Code Général des Collectivités Territoriales, Titre II, Livre IV, IV^{ème} partie,

SUR rapport du Président du Conseil Exécutif de Corse,

SUR rapport de la Commission du Développement Social et Culturel,

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 de Corse à signer, d'une part le contrat de location avec la commune de Bastelica pour un montant mensuel de 1 667,67 € (soit 20 000 € par an), et d'autre part la convention de mise à disposition de ces locaux.

ARTICLE 2 :

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

AJACCIO, le 23 mars 2012

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 le contrat de location de locaux situés à Bastelica et devant abriter le centre d'immersion linguistique

Le développement de l'enseignement de la langue corse est une compétence que la Collectivité Territoriale de Corse assume conjointement avec l'Etat, par le biais d'un dispositif conventionnel.

Celui-ci prévoit notamment la création d'un centre de séjour linguistique en Corse-du-Sud

Les centres de séjour et d'immersion linguistiques avec restauration et nuitées, constituent la structure d'appui indispensable au fonctionnement de l'enseignement bilingue.

La localisation de ces structures, qui ont pour vocation d'accueillir des groupes d'élèves et d'enseignants pour leur permettre d'effectuer des activités immersives en langue corse dans un cadre extrascolaire, doit répondre à un certain nombre de critères d'implantation (implantation dans le rural, localisation au sein d'un village peuplé, existence d'un patrimoine, existence d'un tissu artisanal, possibilités de classes vertes).

La commune de Bastelica a proposé à la location un bâtiment répondant parfaitement aux exigences et par délibération n° 09/272 AC du 14 décembre 2009 l'Assemblée de Corse a approuvé la création d'un centre de séjour et d'études corses par immersion linguistique sur cette commune.

Un projet de contrat de location a été établi. Ses caractéristiques principales sont les suivantes :

- Les locaux d'une surface totale de 939,38 m² seront meublés et équipés par la commune.
- La durée de la location est de 6 ans avec possibilité pour le locataire de résilier le bail, à tout moment, en respectant toutefois un préavis de six mois.
- Le montant du loyer annuel est de 20 000 € soit 1 666,67 € par mois. A cet égard les services de France Domaine ont estimé la valeur locative des biens en cause à 38 200 €.
- Enfin, le présent contrat étant étroitement lié au contrat d'affermage qui sera passé avec le délégataire chargé de la gestion du centre d'immersion linguistique, il prendra effet à la date de prise d'effet du contrat d'affermage.

Par ailleurs, les locaux ainsi loués à la commune de Bastelica seront mis à la disposition du délégataire qui sera retenu à l'issue de la procédure de DSP.

Dans ce cadre, une convention précisera les modalités de cette mise à disposition

Aussi, compte tenu de ce qui précède je vous demande de bien vouloir m'autoriser à signer d'une part le contrat de location dont le projet est joint en annexe et d'autre part la convention de mise à disposition qui sera établie ultérieurement

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.

BAIL PROFESSIONNEL DE DROIT COMMUN

PREAMBULE

Le développement de l'enseignement de la langue corse est une compétence que la Collectivité Territoriale de Corse assume conjointement avec l'Etat, par le biais d'un dispositif conventionnel.

Celui-ci prévoit notamment la création d'un centre de séjour linguistique en Corse-du-Sud.

Par délibération n° 09/272 AC du 14 décembre 2009 l'Assemblée de Corse a approuvé la création d'un centre de séjour et d'études corses par immersion linguistique sur la commune de Bastelica.

Enfin, la gestion d'un tel centre ne pouvant être assurée directement ni par l'Etat, ni par la CTC, l'Assemblée de Corse a décidé par délibération n° 10/030 AC du 11 février 2010, de la déléguer à un tiers sous forme d'un contrat d'affermage.

CECI ETANT EXPOSE, IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT

Entre les soussignés

1. LE BAILLEUR

La commune de BASTELICA représentée par Monsieur GIFFON, Maire, lequel déclare disposer des pouvoirs nécessaires à la conclusion des présentes et représenter valablement ladite collectivité, en vertu des dispositions de la délibération en date du 8 janvier 2010.

Et

2. LE PRENEUR

La Collectivité Territoriale de Corse (CTC), régie par les dispositions du titre II du Code Général des Collectivités Territoriales, dont le siège est à Ajaccio, 22 Cours Grandval, représentée par M. Paul GIACOBBI, Président du Conseil Exécutif de Corse, lequel déclare disposer des pouvoirs nécessaires à la conclusion des présentes et représenter valablement ladite collectivité territoriale, en vertu des dispositions de la délibération n° 12/066 AC de l'Assemblée de Corse du 23 mars 2012

Le preneur fera occuper les locaux par le titulaire du contrat d'affermage et répondra de tout occupant dûment autorisé au titre du présent bail, pour l'exécution des obligations du présent contrat.

A cet effet, le preneur s'engage à intégrer les dispositions des présentes dans l'acte à intervenir entre lui-même et l'occupant.

En tout état de cause, l'occupant ne pourra en aucun cas se prévaloir d'un titre ou d'une qualité juridique opposable au bailleur.

Si pour une raison quelconque la procédure de délégation de service public ne devait pas aboutir, les dispositions du présent contrat seront nulles et non avenues et produiront aucun effet.

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.

Désignation des locaux loués

Dans le bâtiment dénommé « Sampiero Corso » situé au centre du village, les espaces suivants :

TABLEAU DES SURFACES

Niveau RDC	
Espace bibliothèque/audio	51,17
<i>Surface utile totale</i>	<i>51,17</i>
<i>Surface circulations et dégagements</i>	<i>13,23</i>
<i>Surface totale</i>	<i>64,40</i>
Niveau R+1	
Réfectoire	104,92
Cuisine	40,65
Réserve et stockage	16,43
Vestiaire	6,55
Local déchets	3,79
Chambre froide	4,91
Salle repos personnels	10,17
Bureau de direction	16,48
Bureau animateur 1	13,30
Bureau animateur 2	12,83
Sanitaires	5,84
Rangement	4,15
<i>Surface utile totale</i>	<i>240,02</i>
<i>Surface circulations et dégagements</i>	<i>49,77</i>
<i>Surface totale</i>	<i>289,79</i>

Niveau R+2	
Salle de classe 1	61,18
Salle de classe 2	50,32
Salle d'activités 1	63,44
Salle d'activités 2	
Sanitaires	6,66
Rangements	3,19
<i>Surface utile totale</i>	184,79
Niveau R+2 - Logement de fonction	
Séjour	30,56
Cuisine	8,53
Chambre	13,54
Hall	2,40
Salle de bains	5,40
<i>Surface habitable logement</i>	60,43
<i>Surface circulations et dégagements</i>	57,40
Surface totale	302,62
Niveau R+3 - Dortoirs	
Dortoir 1	19,22
Dortoir 2	14,19
Dortoir accompagnateurs	5,81
Dortoir 3	24,82
Dortoir 4	8,65
Dortoir accompagnateurs	8,68
Dortoir 5	25,00
Dortoir 6	6,99
Dortoir accompagnateurs	8,46
Dortoir 7	25,03
Dortoir 8	16,12
Dortoir accompagnateurs	9,94
Sanitaires 1	16,36
Sanitaires 2	16,63
Sanitaires accompagnants	10,84
Laverie	3,47
Rangements	1,89
<i>Surface utile totale</i>	222,10
<i>Surface circulations et dégagements</i>	60,47
Surface totale	343
SURFACE UTILE TOTALE	758,51
SURFACE TOTALE CIRCULATIONS ET DEGAGEMENTS	180,87
SURFACE TOTALE	939,38

Les locaux loués sont équipés de l'ensemble du mobilier et matériel adapté à la destination des lieux.

CONDITIONS DU BAIL

ARTICLE 1 : Durée du bail - Congé - Reconduction

- **Durée**

Le bail est consenti et accepté pour une durée de SIX ans.

Le présent contrat étant étroitement lié au contrat d'affermage qui sera passé avec le délégataire chargé de la gestion du centre d'immersion linguistique, il prendra effet à la date de prise d'effet du contrat d'affermage.

- **Congé -Expiration du bail**

Chaque partie 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 locataire 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'Huissiers 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 accueillir un centre de séjour et d'immersion linguistique avec restauration et nuitées.

Le preneur déclare que le délégataire titulaire du contrat d'affermage et occupant effectif des lieux, aura les qualités professionnelles et les autorisations administratives nécessaires pour l'exercice de son activité.

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. Un état des lieux contradictoire sera établi le jour de l'entrée en jouissance entre les parties ainsi que le jour de la remise des clés au Bailleur en fin de contrat.

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, 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, réglementaires 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 veillera à ne rien faire qui puisse apporter aucun trouble de jouissance aux voisins.

Il 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, l'ensemble du mobilier et des équipements mis à sa disposition par le Bailleur, 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 Mise à disposition

Le Bailleur autorise la Collectivité Territoriale de Corse à mettre les locaux à la disposition du seul délégataire qui sera rendu titulaire du contrat d'affermage à l'issue de la procédure de délégation de service public.

Ce dernier aura les qualités professionnelles et les autorisations administratives nécessaires pour l'exercice de son activité.

Les lieux loués seront indivisibles et ne sauraient faire l'objet d'un droit direct du délégataire opposable au Bailleur, en cas de résiliation du contrat par le Bailleur.

La durée de cette mise à disposition n'excédera pas la durée du présent contrat.

ARTICLE 4 : Loyers et charges locatives

4.1 Loyer

La présente location est consentie et acceptée moyennant un loyer annuel en principal de 20 000 € soit 1 666,67 € par mois.

Le Preneur s'engage à payer le loyer au Bailleur d'avance, le 1^{er} de chaque mois et pour la première fois à la date de prise d'effet du contrat qui sera concomitante avec la prise d'effet du contrat d'affermage passé avec le titulaire de la DSP.

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

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.

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 3^{ème} trimestre 2011 s'élevant à 1 624 points.

L'indice de révision sera l'indice du 3^{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

Le locataire est dispensé du versement au bailleur ou à son mandataire, d'un dépôt de garantie.

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 : Dossier de diagnostic technique

Un dossier de diagnostic technique est annexé au présent contrat de location et comprend :

- Le diagnostic de performance énergétique prévu à l'article L. 134-1 du code de la construction et de l'habitation : le locataire reconnaît avoir reçu l'ensemble des informations concernant le diagnostic de performance énergétique relatif aux biens loués, dont le contenu est annexé au présent bail.
- Le constat des risques d'exposition au plomb prévu aux articles L. 1334-5 et L. 1334-7 du code de la santé publique, lorsque l'immeuble a été construit avant le 1^{er} janvier 1949 : le locataire reconnaît avoir reçu l'ensemble des informations concernant le constat des risques d'exposition au plomb relatif aux biens loués, dont le contenu est annexé au présent bail.
- L'état de risques naturels et technologiques, lorsque, conformément à l'article L. 125-5 du code de l'environnement, le bien est situé dans des zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans des zones de sismicité définies par décret en Conseil d'Etat. De plus, lorsque l'immeuble a subi un sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L. 125-2 ou de l'article L. 128-2 du code des assurances, le bailleur de l'immeuble est tenu d'informer par écrit le locataire de tout sinistre survenu pendant la période où il a été propriétaire de l'immeuble ou dont il a été lui-même informé en application des présentes dispositions. En cas de non-respect des dispositions de l'article L. 125-5 du code de l'environnement, il est en outre rappelé que le locataire peut poursuivre la résolution du contrat ou demander au juge une diminution du loyer.

En conséquence, le bailleur déclare, que les biens objets des présentes :

ne sont pas situés dans une zone couverte par un plan de prévention des risques technologiques, prescrit ou approuvé, ou par un plan de prévention des risques

naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans une zone de sismicité définie par décret en Conseil d'Etat.

sont situés dans une zone couverte par un plan de prévention des risques technologiques, prescrit ou approuvé, ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans une zone de sismicité définie par décret en Conseil d'Etat.

Il a été dressé un état des risques en date du.....sur la base des informations mises à disposition par la Préfecture.

Cet état, datant de moins de six mois à ce jour, est annexé aux présentes, ce que le locataire reconnaît expressément, déclarant faire son affaire personnelle de cette situation.

En outre, le bailleur a déclaré qu'à sa connaissance :

Les biens, objets des présentes, n'ont subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles visés à l'article L. 125-2, ou technologiques visés à l'article L. 128-2 du code des assurances.

Les biens, objets des présentes, ont subi un sinistre ayant son origine¹.....ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles visés à l'article L. 125-2, ou technologiques visés à l'article L. 128-2 du code des assurances.

En conséquence, le bailleur informe par écrit le locataire de la cause de ce sinistre ainsi que tous ceux survenus pendant la période où il a été propriétaire de l'immeuble ou dont il a été lui-même informé en application de l'article L. 125-5 du code de l'environnement.

ARTICLE 10 : 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

¹ Indiquer l'origine du sinistre

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 11 : 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 12 : Election de domicile

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

ARTICLE 13 : 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 »