

L'AN DEUX MILLE VINGT TROIS Le,

A MAINVILLIERS (Eure et Loir), 6 rue Jean Perrin au siège de L'OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT D'EURE ET LOIR « HABITAT EURELIEN »

A ETE FAIT LE PRESENT BAIL PROFESSIONNEL.

IDENTIFICATION DES PARTIES

-BAILLEUR -

La Société dénommée **OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT D'EURE ET LOIR**, Etablissement Public à Caractère Industriel et Commercial dont le siège est SIS à MAINVILLIERS (28300), 6 rue Jean Perrin, identifiée au SIREN sous le numéro 434059192 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de CHARTRES représenté par son Directeur Général Monsieur Philippe BLÉTY,

-PRENEUR-

LA COMMUNE DE NOGENT LE PHAYE, ayant siège à NOGENT LE PHAYE (28630), représentée par son Maire, Monsieur Benjamin BEYSSAC.

PRESENCE - REPRESENTATION

- La Société dénommée OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT D'EURE ET LOIR est représentée à l'acte par Monsieur Philippe BLÉTY, demeurant à MAINVILLIERS, 6 rue Jean Perrin, agissant en sa qualité de Directeur Général dudit Office et en vertu des dispositions de l'article R421-22 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Le " Bailleur" s'engage à louer par ces présentes, à titre de **BAIL PROFESSIONNEL** au « Preneur » qui accepte, les locaux professionnels dont la désignation suit.

Un Local situé Place Amand MAY 28630 NOGENT LE PHAYE d'une superficie de 110.23 m².

Par suite, le contrat se trouvera régi :

- par l'article 57 A de la loi numéro 86-1290 du 23 Décembre 1986, repris par l'article 36 de la loi numéro 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.

Il est précisé en tant que de besoin que les parties ne veulent pas déroger à l'article 57 A sus visé car elles n'entendent pas adopter dans leurs rapports les dispositions du statut des baux commerciaux régi par les articles L 145-1 et suivants du Code de commerce.

DESIGNATION

Commune de NOGENT LE PHAYE (28630 Eure et Loir)

Dans un immeuble **situé Place Armand May** ci-après désignés :

Un local comprenant une pièce principale et annexe wc .

L'ensemble d'une superficie de 110.23 m² .

Tel que ledit BIEN existe, s'étend, se poursuit et comporte, avec toutes ses aisances, dépendances et immeubles par destination, servitudes et mitoyennetés, tous droits et facultés quelconques y attachées, sans exception ni réserve, autres que celles pouvant être le cas échéant relatées aux présentes.

DUREE

Le bail est conclu pour une durée ~~de~~ six années entières et consécutives qui commenceront à courir le 1^{ER} 2023, pour se terminer le.. 2029.

Le congé peut être donné par le preneur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte extrajudiciaire, à son libre choix moyennant un préavis de 6 mois.

DROIT AU RENOUVELLEMENT

Le preneur bénéficiera du droit au renouvellement du bail à son expiration de telle sorte que le statut des baux professionnels soit toujours applicable à cette époque.

Le bailleur devra adresser au preneur plus de trois mois avant l'expiration du bail, exclusivement par voie d'Huissier, un congé avec offre de renouvellement.

A défaut de congé, le preneur devra, soit dans les trois mois précédant l'expiration du bail, soit à tout moment au cours de sa prolongation, former une demande du renouvellement et ce par voie d'huissier ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

A défaut de congé de la part du bailleur et de demande de renouvellement de la part du preneur dans les délais et formes sus-indiqués, le bail se prolongera pour une durée indéterminée aux mêmes clauses et conditions.

DESTINATION

Les biens loués sont destinés à 'exercice de l'activité professionnelle du Preneur " et ils serviront à l'usage exclusif de « ».

Le " Preneur " déclare avoir les qualités professionnelles et les autorisations administratives nécessaires pour l'exercice de cette activité.

L'exercice de la profession sus-indiquée s'effectuera à l'exclusion de tout autre profession et de tout autre usage. 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 toute 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 1er Septembre 1948 et celle du 6 Juillet 1989 ne sont pas applicables aux présentes. Il ne pourra y être exercé aucune activité commerciale, industrielle ou artisanale.

En outre :

- le "Bailleur" déclare que l'affectation desdits lieux ne résulte pas d'une transformation non autorisée de locaux d'habitation
- le "Bailleur" déclare que le bien présentement loué ne comprend pas d'appareils, machines ou éléments de machine dont la construction, la disposition, la protection ou la commande ne sont pas conformes aux prescriptions réglementaires, au sens de l'article L 233-5 du Code du travail et des textes subséquents.

CHARGES ET CONDITIONS

Préalablement aux charges et conditions qui vont suivre il est précisé que si le présent bail intervient entre plusieurs occupants et plusieurs bailleurs, ceux-ci agiront solidairement entre eux et seront dénommés par abréviation "Bailleur" et "Preneur" au singulier, et que cette même dénomination au singulier sera appliquée si le "Bailleur" et le "Preneur" sont des personnes de sexe féminin ou une société.

Le présent bail est conclu 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 ».

ETAT DES LIEUX

Le "Preneur" prendra les lieux dans l'état ou ceux-ci lui auront été donnés. Il sera réputé avoir reçu les locaux en l'état.

Il s'engage à remettre les locaux dans l'état ou ceux-ci se trouvaient avant travaux effectués par ses soins si tel était le cas.

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 constructions prévues par la loi, auxquels 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.

Etablissement recevant du public

La loi n°2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées fixe le principe d'une accessibilité généralisée intégrant tous les handicaps. Tous les établissements recevant du public (ERP) sont concernés par cette réglementation. Ils doivent être accessibles aux personnes atteintes d'un handicap (moteur, auditif, visuel ou mental) et aux personnes à mobilité réduite (personne âgée, personne avec poussette, etc.).

L'obligation d'accessibilité porte sur les parties extérieures et intérieures des établissements et installations, et concerne les circulations, une partie des places de stationnement automobile, les ascenseurs, les locaux et leurs équipements.

En l'espèce les locaux ressortent de la cinquième catégorie.

Le "Preneur" est informé qu'à défaut de travaux ou de changement d'affectation la mise aux normes d'accessibilité devra être effectuée.

Le "Preneur" déclare être informé que les caractéristiques des dégagements du local professionnel doivent répondre aux obligations réglementaires et être en rapport avec l'effectif de la clientèle qu'il envisage de recevoir dans le cadre de son activité.

Les règles de sécurité de base pour les établissements recevant du public sont les suivantes, outre les dégagements évoqués ci-dessus

- Tenir un registre de sécurité.
- Installer des équipements de sécurité : extincteur, alarme, éclairage de sécurité, sécurité incendie, antivol, matériaux ayant fait l'objet de réaction au feu pour les aménagements intérieurs, afficher le plan du local avec ses caractéristiques ainsi que les consignes d'incendie et le numéro d'appel de secours.
- Utiliser des installations et équipements techniques présentant des garanties de sécurité et de bon fonctionnement.
- Ne pas stocker ou utiliser de produits toxiques, explosifs, inflammables, dans les locaux et dégagements accessibles au public.

Entretien – Réparations

Le "Preneur" est tenu d'effectuer dans le local loué, et ce pendant toute la durée du bail et à ses frais, les réparations locatives conformément aux dispositions des articles 1754 et 1755 du code civil. Il veille également au bon entretien courant du local.

Le "Bailleur" est tenu quant à lui de délivrer le local présentement loué en bon état de réparation de toute espèce. Il y fera, pendant toute la durée du bail, toutes les réparations qui pourraient être nécessaires, autres que les réparations locatives ou de menues réparations qui incombent au preneur comme indiqué ci-dessus. Le bailleur a en outre, la charge des grosses réparations, y compris celles 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). Toutefois, les réparations, quelles qu'elles soient, qui deviendraient nécessaires au cours du bail aux devantures, vitrines, glaces, vitres et fermetures, seront à la charge exclusive du "Preneur".

Le "Preneur" fera son affaire personnelle de façon que le "Bailleur" ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet, de toutes réclamations ou contestations qui pourraient survenir du fait de son activité professionnelle dans les lieux mis à disposition.

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 cette 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.

Le "Preneur" devra aviser immédiatement et par écrit le "Bailleur" des désordres de toute nature dans les lieux loués. Il déclare avoir été informé des conséquences éventuelles de sa carence.

Travaux

Le " Preneur " souffrira que le " Bailleur " fasse effectuer sur 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 duraient plus de 21 jours, il ne sera pas fait application des dispositions de l'article 1724 du Code civil. Toutefois, en contrepartie de cette renonciation du " Preneur ", le " Bailleur " s'engage à faire tous ses efforts pour limiter la gêne que de tels travaux pourrait causer au "Preneur".

Toutefois, cette clause deviendrait inapplicable dès lors que les travaux empêcheraient purement et simplement la délivrance des lieux loués que l'article 1719 du Code civil impose au « Bailleur »

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

Le " Preneur " devra déposer à ses frais et sans délai, lors de l'exécution du ravalement, toutes enseignes et d'une manière générale tous agencements dont l'enlèvement serait utile pour l'exécution des travaux.

Signalement extérieur

Le " Preneur" ne devra faire ni autoriser sur les murs des lieux loués un quelconque affichage autre que celui concernant son activité.

Il pourra apposer à ses frais, et après avoir obtenu les autorisations administratives nécessaires, ainsi que l'accord écrit du " Bailleur ", une ou deux plaques relatives à son activité, selon les règles et les formats prévus par sa profession. Ces plaques ne pourront en aucun cas déborder les lieux loués.

Il sera seul responsable des conséquences de l'existence ou de la pose de ces plaques.

Le " Preneur " aura droit, en outre, lorsqu'il quittera les lieux, d'apposer à l'emplacement de ladite plaque un tableau de mêmes dimensions et portant l'indication de transfert de son local professionnel ainsi que sa nouvelle adresse, et ce pendant une période d'une année à compter du jour de son départ.

Garantie

Le "Preneur"devra tenir constamment garnis les lieux loués de matériel, mobilier, en quantité et de valeur suffisantes pour répondre en tout temps du paiement du loyer et des charges, ainsi que des accessoires, et de l'exécution de toutes les conditions du présent bail.

Il veillera à ne rien faire qui puisse apporter un 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 être inquiété ni recherché à ce sujet.

En aucun cas, même après le décès, ou en vertu d'une décision de justice, il ne pourra être procédé dans les locaux mis à disposition à une vente publique de meubles ou autres.

Le " Preneur "devra prendre toutes les précautions nécessaires pour éviter toute détérioration, qui serait causée par le gel, aux installations d'eau.

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 celles-ci.

Modification des lieux

Le " Preneur " ne pourra pas faire dans les lieux loués de construction ou de démolition, ni de 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 supportés par le " Preneur ".

Les travaux touchant à la structure des locaux ou à des éléments d'équipement nécessaires les parties communes, s'il en existe, ne pourront être menés que par les entreprises autorisées par le " Bailleur ".

Le " Preneur " s'engage, pour tous travaux de transformation ou d'amélioration qu'il entreprendra, à respecter et à faire respecter, outre les règles de l'art, toutes normes et réglementations en vigueur, notamment les normes relatives à la protection de l'environnement et au respect du développement durable, et tous documents techniques relatifs à l'immeuble et aux locaux.

Il s'engage à n'utiliser ou ne laisser utiliser aucun matériau susceptible de présenter un danger pour la santé ou la sécurité des personnes.

Améliorations

Tous travaux, embellissements, améliorations, installations et décors qui seraient fait 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 son autorisation, le " Bailleur " aura toujours le droit d'exiger le rétablissement des lieux dans leur état primitif, aux frais exclusifs du " Preneur ".

Impôts

Le " Preneur " acquittera ses contributions personnelles, taxe locative, taxe locale sur la publicité extérieure et la contribution économique territoriale, et généralement tous impôts, contributions et taxes auxquels il est assujéti professionnellement et dont le " Bailleur " pourrait être responsable pour lui et à un titre quelconque, et il devra justifier de leur acquit auprès du " Bailleur ", et notamment à l'expiration de la présente convention, avant tout enlèvement des meubles et objets mobiliers.

Il est ici précisé en tant que de besoin que le " Bailleur " supportera l'impôt foncier dans son intégralité.

Le " Preneur " remboursera chaque année au " Bailleur " les taxes et impôts suivants afférents aux locaux loués la taxe de balayage, la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, ainsi que les frais de confection de rôle.

Ce remboursement aura lieu dans les huit jours de la réception de l'avis d'imposition par le " Preneur ".

Charges locatives diverses

En sus du loyer principal convenu aux présentes, Le " Preneur " devra rembourser au " Bailleur ", sur justifications, les charges lui incombant en contrepartie des services rendus liés à l'usage et à l'exploitation des différents éléments de la chose louée, ainsi que les différentes prestations et fournitures que les propriétaires sont en droit de récupérer contre les locataires.

Le paiement de ces charges récupérables s'effectuera notamment par provisions dont le montant pourra être modifié au cours de la location. Ces provisions, en s'ajoutant à chaque terme de loyer, seront exigibles

avec ce terme et seront justifiées par la communication des résultats antérieurs arrêtés lors de la précédente régularisation.

Pour la première année, le montant de ces **provisions sera de 18.47 € par mois correspondant à la taxe sur les Ordures Ménagères.**

Ces provisions seront réajustées annuellement en fonction de l'évolution réelle du coût des charges.

En cas de copropriété, le " Preneur " paiera les charges dont il s'agit concernant les parties communes des locaux, et ce en fonction des tantièmes de charges attachés aux lots de copropriété.

Les autres charges et contrats restent à l'entière charge du preneur.

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 et de relevé et les réparations desdits compteurs. Etant précisé que le "Bailleur" est exonéré de responsabilité pour le cas où par fait de force majeure, il y aurait interruption de fourniture.

Visite des lieux

Le " Preneur "devra laisser le " Bailleur "ou son architecte visiter les lieux loués à tout moment pendant le cours de la présente convention afin de s'assurer de leur état ou si des réparations urgentes venaient à s'imposer.

Sauf urgence manifeste, le " Bailleur " devra aviser le " Preneur " de ces visites au moins quarante-huit heures à l'avance.

Il devra également les laisser visiter par les acquéreurs 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.

Assurances

Le bailleur fera garantir les conséquences pécuniaires qu'il peut encourir en qualité de propriétaire.

En outre, il assurera la totalité de l'ensemble immobilier, en valeur de reconstruction à neuf, notamment contre les risques d'incendie, d'explosion, foudre, dommages électriques, tempête, ouragan, cyclone, dégâts des eaux, chute d'appareils de navigation aérienne, sabotage, catastrophes naturelles, émeutes, mouvements populaires, actes de terrorisme, auprès d'une ou plusieurs compagnies notoirement solvables et maintiendra ces assurances pendant toute la durée du bail

Le bailleur et ses assureurs renoncent à tous recours envers le preneur et ses assureurs.

Le preneur sera tenu de contracter auprès d'une ou plusieurs compagnies d'assurances notoirement solvables, une ou plusieurs polices d'assurances garantissant notamment les risques d'incendie, d'explosion, Dommages électriques, tempête, ouragan, cyclone, dégâts des eaux, chute d'appareils de navigation aérienne, sabotage, catastrophes naturelles, émeutes, mouvements populaires, actes de terrorisme, et couvrant les risques locatifs, le mobilier, le matériel, les marchandises qui pourraient garnir les lieux loués, ainsi que le recours des voisins et des tiers, les risques de responsabilité civile et tous risques spéciaux (pollution notamment) inhérents à son activité professionnelle.

Le preneur et ses assureurs renoncent à tous recours envers le bailleur et ses assureurs.

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

Si l'activité exercée par le " Preneur " entraînait soit pour le propriétaire, soit pour les voisins, des surprimes d'assurances, le " Preneur " devra rembourser aux intéressés le montant de ces surprimes.

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 en 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.

Changement d'état

Tout changement d'état de la personne du " Preneur " devra être notifié au Bailleur " dans le mois de l'événement sous peine de résiliation des présentes, si bon semble au " Bailleur " et sous réserve de la notification prescrite par l'article 1690 du Code civil.

Cession et sous location

Le " Preneur " ne pourra céder ni apporter son droit au présent bail, en tout ou partie sauf accord préalable et écrit du Bailleur ".

La sous-location est autorisée exclusivement dans le cadre de l'activité devant être exercée dans ce local. Cependant, si le preneur sous-loue, le PRENEUR demeurera débiteur de la totalité des loyers, charges et accessoires et restera tenu de toutes les obligations dues en vertu du Bail.

Par « sociétés du groupe du PRENEUR », les Parties entendent toute société contrôlée, directement ou indirectement à titre exclusif ou conjoint par le PRENEUR [ou sa société-mère], au sens des dispositions de l'article L.233-3 I du Code de commerce.

Il est interdit au " Preneur " de concéder la jouissance des lieux loués à qui que ce soit, sous quelque forme que ce soit, même temporairement et à titre gratuit et précaire.

Lois et usages locaux

Pour tout ce qui n'est pas prévu aux présentes, les parties entendent se soumettre aux lois et usage locaux.

Remise des clefs

Le " Preneur " devra prévenir le " Bailleur " de la date de son déménagement un mois à l'avance afin de permettre à ce dernier de faire à l'administration fiscale les déclarations nécessaires.

Il devra remettre les clés des lieux mis à sa disposition dès son déménagement effectué.

La remise des clefs par le " Preneur " et leur acceptation par le " Bailleur ne portera aucune atteinte au droit de ce dernier de répéter contre le " Preneur le coût des réparations de toute nature dont celui-ci est tenu suivant la loi et les clauses du présent bail.

Non responsabilité du Bailleur

Le " Bailleur " ne garantit pas le " Preneur ", et, par conséquent, décline toute responsabilité en cas de vol cambriolage et tous troubles apportés par les tiers.

En cas d'interruption dans le service des installations de l'immeuble, en cas d'accident pouvant survenir du fait de l'installation desdits services dans les lieux loués notamment en cas d'inondation, fuite d'eau.

Le " Preneur " devra faire son affaire personnelle des cas ci-dessus et devra, contracter toutes assurances nécessaires.

ARTICLE 4 – LOYER

La présente location est consentie et acceptée moyennant un loyer mensuel de QUATRE CENT SOIXANTE DOUZE EUROS ET VINGT SIX CENTIMES D'euros (472.26 €) soit CINQ MILLE SIX CENT SOIXANTE SEPT EUROS ET DOUZE CENTIMES ANNUEL (5667.12 €).

Ce loyer correspond à la valeur locative et s'entend hors droits, taxes et charges.

Ce loyer est payable mensuellement à terme échu et pour la première fois le ^{1ER}..... 2023.

A ce loyer il y aura lieu d'ajouter le montant de la provision de charge mensuelle de 18.47 € ainsi que les régularisations qui peuvent en découler .

ARTICLE 5- DEPOT DE GARANTIE

Correspondant à 1 mois de loyer net soit 472 €.

ARTICLE 6- CLAUSE PENALE - CLAUSE RESOLUTOIRE

Clause pénale

En cas de non-paiement du loyer ou des charges aux termes convenus, les sommes impayées produiront intérêt au taux légal majoré de quatre points 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 du montant du loyer quotidien majorée de 10 %, et ce jusqu'à complet déménagement et restitution des clés, et sans que cela puisse valoir accord de bail.

Clause résolutoire

Toutes les conditions du présent bail sont de rigueur.

A défaut de paiement à son échéance d'un seul terme de loyer ou de charges, ainsi que des frais de commandement et autres frais de poursuites, ou en cas 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 professionnel sera résilié de plein droit même dans le cas de paiement ou d'exécution postérieurs à 'expiration du délai ci-dessus. 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 Judiciaire de la situation de l'immeuble, exécutoire nonobstant opposition ou appel et sans caution.

En ce cas, si une somme a été remise à titre de dépôt de garantie, elle restera acquise au " Bailleur " à titre d'indemnité, sans préjudice de tous dommages et intérêts.

En outre, le " Preneur " sera de plein droit débiteur envers le " Bailleur " d'une indemnité journalière d'occupation égale au double du dernier loyer journalier en vigueur, augmentée de la taxe sur la valeur ajoutée si le présent bail y est assujetti.

ARTICLE 7- REVISION

Le loyer sera révisé automatiquement chaque année à la date anniversaire du présent bail en fonction de la variation de L'IRL Indice de Référence des Loyers tel qu'il est publié actuellement par l'institut National de la Statistique et des Etudes Economiques, par abréviation " I.N.S.E.E. ".

Pour effectuer la révision, le dernier indice connu à la date de l'indexation sera comparé à l'indice du même trimestre de l'année précédente.

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 en utilisant le coefficient de raccordement établi par l'I.N.S.E.E.

A défaut d'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 soit avec leurs activités respectives soit 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.

TOLERANCES

Il est formellement convenu entre les parties que toutes les tolérances de la part du " Bailleur " relatives aux clauses et conditions du présent bail, quelles 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.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile en leurs domiciles ou sièges respectifs.

PLAN DE PREVENTION DES RISQUES

Le plan de prévention des risques est un document élaboré par les services de l'Etat avec pour but d'informer, à l'échelle communale, de l'existence de zones à risques, et de définir, pour ces zones, les mesures nécessaires à l'effet de réduire les risques à l'égard de la population.

La production de cet état est régie par les dispositions de l'article L 125-5 du Code de l'environnement.

MENTION LEGALE D'INFORMATION

Conformément à l'article 32 de la loi n°78-17 « Informatique et Libertés » du 6 janvier 1978 modifiée et au règlement UE 2016/679 relatif aux données personnelles, l'Office dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des formalités d'actes. A cette fin, l'Office est amenée à enregistrer des données concernant les parties. Chaque partie peut exercer ses droits d'accès et de rectification aux données la concernant auprès de l'Office Public de l'Habitat d'Eure et Loir 6, rue Jean Perrin 28300 MAINVILLIERS.

Pour HABITAT EURELIEN
« Le Bailleur »

Pour La Commune de Nogent-le-Phaye.
« Le Preneur »

Le Directeur Général,

Le Maire,

Mr Philippe BLÉTY

Mr Benjamin BEYSSAC

