Envoyé en préfecture le 04/10/2023
Reçu en préfecture le 04/10/2023
Publié le
ID : 034-213401268-20230926-2023_066-DE

BAIL PROFESSIONNEL

L'AN DEUX MILLE VINGT TROIS,
Le 1er octobre

IDENTIFICATION DES PARTIES

ENTRE :

La Commune de LAMALOU LES BAINS, Hérault,

Identifiée au Répertoire National des entreprises et des établissements sous le numéro 213 401 268.
Représentée par *Monsieur Guillaume DALERY, domicilié en l'Hôtel de Ville, 3, avenue Georges CLEMENCEAU à LAMALOU LES BAINS – Hérault, agissant :*

- *Tant en sa qualité de Maire de ladite Commune,*

- Que spécialement habilité à l'effet des présentes suivant délibération du Conseil Municipal du 28 mai 2020 dont un extrait certifié conforme du procès-verbal des délibérations, portant la mention « Rendu exécutoire par envoi à la sous-préfecture, le 02 juin 2020 demeurera annexé à la présente minute après mention.

D'une part,
Ci-après le BAILLEUR

ET :

Docteur xx né le xx à xxx
domicilié xx

D'autre part,
Ci-après le PRENEUR

APRES AVOIR PREALABLEMENT EXPOSE QUE :

Pour les besoins de son exercice professionnel, le PRENEUR a décidé de s'installer dans les locaux professionnels du BAILLEUR.

Par les présentes les parties entendent définir les conditions d'occupation conjointe des locaux sis **5, Boulevard de Mourcairol, dénommé « CENTRE ULYSSE » en rez de jardin.**

DECLARATIONS SUR LA CAPACITE :

Préalablement au bail, les parties déclarent :

- Qu'il n'existe aucune restriction à la capacité de donner à bail du BAILLEUR ainsi qu'à la capacité de s'obliger du PRENEUR par suite de faillite personnelle, redressement ou liquidation judiciaire, cessation des paiements, incapacité quelconque,

- Que les indications portées aux présentes concernant leur identité sont parfaitement exactes,

Envoyé en préfecture le 04/10/2023
Reçu en préfecture le 04/10/2023
Publié le
ID : 034-213401268-20230926-2023_066-DE

Le BAILLEUR seul :

- Qu'il a la libre disposition des locaux loués,

- Qu'aucune clause de réserve de propriété ne peut-être invoque par les fournisseurs des éléments de matériel, mobilier, agencements ou installation compris dans les locaux loués.

BAIL PROFESSIONNEL

Le bailleur loue par ces présentes, à titre de BAIL PROFESSIONNEL au preneur qui accepte, les locaux professionnels dont la désignation suit.

DESIGNATION

Sur la Commune de LAMALOU LES BAINS (Hérault), dans un immeuble sis 5, Boulevard de Mourcairol, dénommé « CENTRE ULYSSE » figurant au cadastre de la manière suivante :

- Section C n° 1971 sis 5 boulevard de mourcairol
- Section C n° 1973 sis 5 boulevard de mourcairol

Composé d'un rez de jardin de 230 m2, d'un rez de chaussée de 905 m2 et d'un étage de 170 m2.

Ledit ensemble immobilier composé d'un seul bâtiment à usage professionnel, administratif et médico-social, auquel on accède par le boulevard Mourcairol.

Il s'agit d'un local à usage professionnel, destiné à l'exercice d'un cabinet xxx. Ledit local est constitué d'une pièce située en rez de jardin, d'une superficie de xx m2 avec salle d'attente commune, ainsi que ce local figure comme mentionné cabinet No 3 sur le plan qui demeurera annexé à la présente minute après mention. L'accès au dit local se fera par l'entrée en rez de jardin tel que lesdits locaux s'étendent, se poursuivent, se comportent, avec toutes leurs aisances et dépendances, sans aucune exception ni réserve, et sans qu'il soit nécessaire d'en faire une plus ample désignation à la demande du preneur qui déclare parfaitement les connaitre pour les avoir vu et visités en vue des présentes.

EFFET RELATIF CARACTERISTIQUES DU BAIL
ARTICLE 1- DUREE DU BAIL- CONGE- RECONDUCTION

Durée

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de 6 années et entrera en vigueur xxxx

Une convention similaire sera signée pour toute modification des conditions d'occupation du cabinet.

Chaque membre du **Cabinet** peut, à tout moment, sous réserve de respecter un délai de prévenance de trois mois, quitter le cabinet.

Chaque membre du Cabinet pourra faire l'objet d'une mesure d'exclusion pour non-respect de ses obligations de participation aux dépenses communes.

Avec un préavis d'un mois.

Envoyé en préfecture le 04/10/2023
Reçu en préfecture le 04/10/2023
Publié le
ID : 034-213401268-20230926-2023_066-DE

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 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 professionnelle *xxxx* et ils serviront à l'usage exclusif de celle-ci.

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, tant précisé que la loi du 1er septembre 1948 et celle du 6 juillet 1989 ne sont pas applicables aux présentes.

- 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.

ARTICLE 3-CHARGES ET CONDITIONS

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 :
Un état des lieux a été établi contradictoirement à l'entrée du local.

Un nouvel état des lieux devra être établi lors de la restitution des locaux.

Envoyé en préfecture le 04/10/2023
Reçu en préfecture le 04/10/2023
Publié le
ID : 034-213401268-20230926-2023_066-DE

Diagnostic de performance énergétique :

Une copie du diagnostic de performance énergétique sera établi et remis par le bailleur au preneur, qui le reconnaît, ce dernier étant averti qu'il ne pourra se prévaloir envers le bailleur des informations contenues dans ce document.

Mode d'exploitation :

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.

Le preneur restera seul responsable de tous dommages causés à l'environnement par son exploitation.

Le preneur, ayant l'obligation de remettre au bailleur en fin de bail le bien loué exempt de substances dangereuses pour l'environnement, supportera toutes les conséquences juridiques et financières d'une éventuelle remise en état des locaux.

Entretien – Réparations :

Le preneur devra entretenir les lieux loués pendant le cours du bail et les rendre à sa sortie en état de réparations 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 réparations et d'entretien restant 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, règlementaires 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 réparation, reconstructions, surélévations, agrandissements et autres quelconques qu'il jugerait nécessaires, sans pouvoir prétendre aucune indemnité, interruption ou diminution du loyer ci-après fixé, quelle que soit l'importance des travaux.

Si ces travaux duraient plus de vingt et un 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.

Envoyé en préfecture le 04/10/2023
Reçu en préfecture le 04/10/2023
Publié le
ID : 034-213401268-20230926-2023_066-DE

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 cependant 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, marchandises, et stocks 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 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 intéressant les parties communes, s'il en existe, ne pourront être menés que par les entreprises autorisées par le bailleur ou le syndic.

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 règlementations 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.

Envoyé en préfecture le 04/10/2023
Reçu en préfecture le 04/10/2023
Publié le
ID : 034-213401268-20230926-2023_066-DE

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 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 tous impôts, contributions et taxes auxquels il est assujetti professionnellement et dont le bailleur pourrait être responsable pour lui et un titre quelconque, et 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 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. 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 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 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.

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.

Consommation de gaz, et d'électricité

Le preneur acquittera régulièrement ses consommations (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 de 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 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.

Envoyé en préfecture le 04/10/2023
Reçu en préfecture le 04/10/2023
Publié le
ID : 034-213401268-20230926-2023_066-DE

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.

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'évènement sous peine de résiliation des présentes, si bon semble au bailleur.

Cession et sous-location

Le preneur ne pourra céder ni apporter ni sous-louer son droit au présent bail, en tout ou partie. Le tout sauf accord préalable et écrit du bailleur.

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, notamment par domiciliation, prêt de son fonds libéral.

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 par voie de fait, en cas d'interruption dans le service des

Envoyé en préfecture le 04/10/2023
Reçu en préfecture le 04/10/2023
Publié le
ID : 034-213401268-20230926-2023_066-DE

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 généralement de tous autres cas fortuits prévus et imprévus sauf son recours contre qui de droit.

Pour plus de sécurité, le preneur devra contracter toutes assurances nécessaires de façon que la responsabilité du bailleur soit entièrement dégagée.

ARTICLE 4-LOYER

La présente location est consentie et acceptée moyennant un loyer mensuel de xxx € HC

Ce loyer correspond à la valeur locative du bureau auquel il faut rajouter les charges mensuelles.

Il s'agit du cabinet n°xx équipé d'une climatisation réversible, de stores vénitiens, d'un lave main, d'une

ventilation avec recyclage d'air et d'un système d'éclairage led.

1. - Paiement des Charges

Des provisions seront réglées par mois et d'avance ; les règlements se feront par prélèvements mensuels au profit du compte du bailleur tous les mois.

Chaque année, le montant des provisions versées mensuellement sera réévalué ou minoré en fonction des frais de l'année précédente.

Le solde annuel qui pourrait être dû sera réglé au vu de l'arrêté de gestion des comptes par l'expert-comptable.

En cas de trop-perçu, le bailleur fera un avoir et restituera le trop-perçu.

2. – Règlements

Les règlements se feront par prélèvements mensuels au profit du compte du bailleur, tous les 3 du mois.

3. – Participation aux frais de la copropriété

Ces charges sont comprises dans le paiement des charges toutes confondues.

4. – Les frais de fonctionnement du bureau compris dans les charges communes

Ces frais comprennent :

- Les frais de chauffage et d'éclairage,
- Les charges eau
- Ainsi que tous autres frais nécessaires au fonctionnement du cabinet qui auront été engagés d'un commun accord.

Envoyé en préfecture le 04/10/2023
Reçu en préfecture le 04/10/2023
Publié le
ID : 034-213401268-20230926-2023_066-DE

Ils seront réglés par provisions qui seront appelées sur la base d'une estimation qui sera faite au début de l'année en fonction des frais réellement déboursés l'année précédente.

Le solde annuel sera réglé au vu de l'arrêté de compte établi.

ARTICLE CINQ - STIPULATION DE PENALITE - CLAUSE RESOLUTOIRE

Stipulation de pénalité

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 égale à deux fois le montant du loyer quotidien, 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 l'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 le Président du Tribunal de Grande Instance 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 SIX - REVISION

Le loyer sera révisé automatiquement 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 « 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.

Envoyé en préfecture le 04/10/2023
Reçu en préfecture le 04/10/2023
Publié le
ID : 034-213401268-20230926-2023_066-DE

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'IN.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 le président du Tribunal judiciaire 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.

DECLARATIONS SUR LA CAPACITE ET LA DESTINATION

Les parties déclarent avoir leur pleine capacité civile et commerciale, et en particulier le bailleur déclare qu'il n'existe aucun obstacle à la conclusion des présentes.

Il est en outre précisé que la destination permise par le bail n'entre pas dans le cadre des dispositions de l'article 631-7 du Code de la construction et de l'habitation et n'est pas prohibée par un quelconquerèglement.

JOUISSANCE DES LIEUX

Le preneur devra jouir des lieux en se conformant à l'usage et au règlement, s'il existe, de l'immeuble, et ne rien faire qui puisse en troubler la tranquillité~ ni apporter un trouble de jouissance quelconque ou des nuisances aux autres occupants ou aux voisins.

Notamment, il devra prendre toutes précautions pour éviter tous bruits et odeurs nauséabondes ainsi que l'introduction d'animaux nuisibles ou dangereux.

Il devra se conformer strictement aux prescriptions de tous règlements, arrêtés de police, règlements sanitaires, et veiller à toutes les règles de l'hygiène et de la salubrité.

Le preneur ne pourra faire aucune décharge ou déballage, même temporaire dans l'entrée de l'immeuble. Il ne pourra, en outre, faire supporter aux sols une charge supérieure à leur résistance, sous peine d'être responsable de tous désordres ou accidents.

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.

A cet effet, un état est établi à partir des informations mises à disposition par le préfet.

Etat des servitudes "risques" et d'information sur les sols

Un état des servitudes "risques" et d'information sur les sols est annexé.

Envoyé en préfecture le 04/10/2023
Reçu en préfecture le 04/10/2023
Publié le
ID : 034-213401268-20230926-2023_066-DE

Absence de sinistres avec indemnisation

Le bailleur déclare qu'à sa connaissance l'immeuble n'a pas subi de sinistres ayant donné lieu au versement d'une indemnité, notamment en application de l'article L 125-2 ou de l'article L 128-2 du Code des assurances.

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.

SOLIDARITE ET INDIVISIBILITE

Les obligations résultant du présent bail professionnel pour le preneur constitueront pour tous ses ayants cause et pour toutes les personnes tenues au paiement et à l'exécution une charge solidaire et indivisible. En cas de décès dudit preneur avant la fin de la présente convention, il y aura solidarité et indivisibilité entre tous ses héritiers et représentants, pour l'exécution des présentes, et le cout des significations prescrites par l'article 877 du Code civil sera supporté par ceux à qui elles seront faites.

CONCLUSION DU CONTRAT

Les parties déclarent que les dispositions de ce contrat ont été, en respect des dispositions impératives de l'article 1104 du Code civil, négociées de bonne foi, et qu'en application de celles de l'article 1112-1 du même Code, toutes les informations connues de l'une dont l'importance est déterminante pour le consentement de l'autre ont été révélées.

Elles affirment que le présent contrat reflète l'équilibre voulu par chacune d'elles.

Elles écartent de leur contrat les dispositions de l'article 1195 du Code civil permettant la révision du contrat pour imprévision.

Le mécanisme de l'imprévision nécessite un changement de circonstances imprévisible lors de la conclusion du contrat, et qui rend l'exécution du contrat excessivement onéreuse.

Fait à LAMALOU LES BAINS, le 1er octobre 2023

Envoyé en préfecture le 04/10/2023
Reçu en préfecture le 04/10/2023
Publié le
ID : 034-213401268-20230926-2023_066-DE