

BAIL DE DROIT COMMUN

ENTRE LES SOUSSIGNES

La Société dénommée **ICF SUD EST MEDITERRANEE SA D'HLM**, société anonyme à directoire et conseil de surveillance au capital de 16 221 120,00 EUR, dont le siège est à LYON 3^{ème} arrondissement (69003), 118/124 Boulevard Vivier Merle, Immeuble « ANTHEMIS », identifiée au SIREN sous le numéro 775 690 944 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de LYON.

Représentée par Monsieur Patrick AMICO, en sa qualité de Président du Directoire,

Ci-après dénommée : le bailleur ou le propriétaire

D'UNE PART,

ET

La Ville d'OULLINS, dont le siège est à Oullins, Hôtel de Ville – BP 87 – 69923 OULLINS Cedex, représentée par son Maire en exercice, Monsieur François Noël BUFFET, agissant au nom et pour le compte de ladite Ville en vertu d'une délibération du Conseil Municipal n° 20160331_20 en date du 31 mars 2016,

Ci-après dénommée : le preneur ou le locataire

D'AUTRE PART,

PREAMBULE

Il est précisé que le présent bail est un bail de droit commun régi par les dispositions du code civil, étant rappelé que le présent bail n'est pas :

- Un bail commercial car aucune activité commerciale n'y est exercée,
- Un bail professionnel.

ARTICLE 1 : NATURE ET OBJET DU BAIL

Le bailleur donne à bail au locataire, l'ensemble immobilier suivant, ci-après désigné **Locaux Loués** :

1. Des locaux de « services dédiés à la petite enfance », sous réserve de la capacité autorisée par le Service de la Protection Maternelle Infantile, comprenant un jardin privatif, (non compris le mobilier, ni l'électroménager, ni jeux) ;
2. Un emplacement de stationnement automobile non boxé au 1^{er} sous- sol, portant le numéro 4, à usage exclusif du personnel du Pôle Petite Enfance,

La superficie approximative des locaux loués est de 331.22 m² utile (323.11 m² pour le pôle petite enfance et 8.11 m² de terrasse personnelle) à laquelle il convient d'ajouter une surface de 150.61 m² de jardin et terrasse.

Ces locaux sont classés en Etablissement Recevant du Public (ERP) 5^{ème} catégorie TYPE R.

Les locaux loués seront livrés clos, couverts, achevés, hors mobiliers et hors contrats avec les services concédés.

La location est consentie et acceptée à destination exclusive de SERVICES DÉDIÉS À LA PETITE ENFANCE.

Le tout dépendant d'un immeuble en cours de construction, au rez de chaussée, sis 5 rue Ampère à OULLINS (Rhône).

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

ARTICLE 2 : NON GARANTIE DE SUPERFICIE DES LOCAUX LOUES / TOLERANCE

Le bailleur ne confère aucune garantie de superficie des constructions.

L'état des surfaces, "habitables" et "utiles" des locaux loués a été produit par le bailleur, ainsi qu'il résulte du plan « RDC Petite Enfance » DCE Ind.A du 10/12/2014, approuvé par la Mairie le 22/01/15 qui est demeuré annexé au présent bail, et dont le preneur a pris connaissance. Si les surfaces réelles, lors de la livraison, s'avéraient inférieures à celles annoncées, le preneur pourrait demander la révision du prix, à proportion des pertes de surfaces par lui subies, si et seulement si la superficie totale présente une différence de plus de 5% avec la surface déclarée.

Pour le cas où cette différence de 5 % serait dépassée, la charge de la preuve sera assumée par le preneur au moyen d'un relevé dressé, à ses frais, par un géomètre-expert.

ARTICLE 3 : JOUISSANCE DES LOCAUX LOUES / ETAT DES LIEUX

3.1 Etat des lieux

3.1.1 Entrée dans les locaux loués

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

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

Un état des lieux sera établi contradictoirement et amiablement par le Bailleur et le Preneur.

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

Le Bailleur, notifiera au Preneur, par lettre recommandée avec accusé de réception, savoir :

- o au moins six (6) mois à l'avance le trimestre prévisionnel au cours duquel les locaux loués seront livrés,
- o au moins trois (3) mois à l'avance la date précise de cette livraison.

Il est convenu entre les parties que la livraison des locaux loués ne pourra pas être antérieure au premier janvier deux mille dix-sept (01/01/2017) et postérieure au trente et un janvier deux mille dix-sept (31/01/2017).

3.1.2 Sortie des locaux loués

A l'expiration du contrat ou à tout moment en cas de résiliation, le preneur s'oblige à remettre au bailleur les locaux loués en leur état initial, hors usure normale.

Un état des lieux contradictoire devra être établi entre les parties à la sortie des lieux.

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

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

Le preneur s'engage à faire réaliser les travaux de remise en état avant l'expiration du bail. Si, à l'expiration du bail, les travaux de remise en état ne sont pas achevés, le preneur devra verser une indemnité d'occupation. Il est d'ores et déjà convenu que la remise à l'état initial ne concernera pas les modifications acceptées par le bailleur.

Cette indemnité sera égale au montant du loyer hors taxes en cours, outre les charges, calculée *pro rata temporis*, jusqu'à l'achèvement desdits travaux, lequel devra être constaté contradictoirement par le preneur et le bailleur.

3.2 Jouissance des locaux loués

Une fois l'état des lieux d'entrée établi et à l'issue du délai de vingt (20) jours mentionnés à l'article 3.1.1, les locaux loués seront considérés comme ayant été correctement délivrés par le bailleur. Le preneur certifie avoir pris connaissance des plans et contraintes techniques liées aux locaux loués.

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

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

Le preneur s'engage à ne pas apporter de modification à la configuration et à l'utilisation initiale des locaux susceptibles de modifier leur conformité à la réglementation de sécurité, notamment relative au risque incendie.

En particulier, s'agissant des bâtiments ou partie de bâtiment relevant de la réglementation sur les Etablissements Recevant du Public (ERP), tous travaux, modifications et aménagements ne relevant pas de la réglementation sur le permis de construire seront soumis à l'initiative du preneur à vérification par un organisme agréé de la conformité aux règles de sécurité, comme prévu par les dispositions de l'article R. 123-43 du code de la construction et de l'habitation.

Le preneur informera le propriétaire de ces travaux et modifications et lui communiquera les documents de vérification à chaque modification.

ARTICLE 4 : DESTINATION DES LOCAUX LOUES

Le locataire s'engage à n'utiliser, les locaux loués, qu'à l'usage de de SERVICES DÉDIÉS À LA PETITE ENFANCE, dans le respect de la réglementation en vigueur pour ce type d'établissement.

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

Le Preneur pourra au besoin utiliser les locaux loués dans le cadre de ses missions régaliennes (exemple : bureau de vote,...).

ARTICLE 5 : DUREE DU BAIL

Le présent contrat est conclu, à compter de la remise des clefs, pour une durée de QUINZE (15) années fermes.

Le présent contrat sera publié au fichier immobilier tenu par la Conservation des Hypothèques en raison de sa durée supérieure à douze années. Cette publication sera réalisée par le propriétaire et aux frais du preneur, qui lui remboursera les coûts de publication sur présentation de leurs justificatifs.

A l'issue de la période initiale, la présente convention sera expressément renouvelée pour une période de QUINZE (15) ans ferme. Bailleur et Preneur conviennent, à l'initiative de la partie la plus diligente, de se rencontrer UN (1) AN avant l'échéance initiale du bail afin d'envisager les conditions de reconduction du bail existant.

ARTICLE 6 : LOYER

6.1 Montant du loyer HC HT

Les parties conviennent que le montant du loyer s'entend hors charges hors taxes.

La présente location est consentie moyennant un loyer calculé, pour chaque exercice civil allant du 1er janvier au 31 décembre suivant, sur la base des différents éléments du prix de revient y inclus le cout de financement de l'opération.

Pour la première année de gestion, le loyer sera calculé pour les éléments concernés au prorata du nombre de mois restant à couvrir avant la période suivante. Il sera provisoire dans l'attente du calcul du loyer définitif.

Le montant annuel du loyer hors charges hors taxes pour le premier exercice civil est fixé à :

- TRENTE NEUF MILLE HUIT CENT VINGT EUROS (39 820,00 EUR) pour le Pôle petite enfance,
- CENT QUATRE VINGT EUROS (180 €) pour l'emplacement de stationnement automobile.

Soit un loyer mensuel HC HT de : TROIS MILLE TROIS CENT DIX HUIT EUROS ET TRENTE TROIS CENTIMES (3 318.33 EUR) par mois pour le Pôle Petite enfance et QUINZE EUROS (15 EUR) par mois pour l'emplacement de stationnement.

Le loyer sera payable mensuellement à terme à échoir et au plus tard le 5 du mois suivant le quittance. Le paiement du loyer ne pourra intervenir que par mandat administratif.

La première échéance de loyer sera calculée au prorata entre la date de remise des clefs et la date d'échéance du terme du loyer.

6.2 Option TVA

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

6.3 Charges

Le preneur réglera au propriétaire, en sus du loyer, toutes les charges récupérables afférentes à l'immeuble loué, ainsi que toutes les autres taxes et impôts récupérables. Il réglera directement aux fournisseurs de services publics et privés les redevances et contreparties qui leur seront dues.

Il versera à cet effet au Bailleur une provision mensuelle (en sus de son loyer) qui sera calculée au prorata de la surface des Locaux Loués. Ces charges feront l'objet d'une régularisation annuelle.

Le Preneur acquittera en outre directement entre les mains des différentes compagnies concessionnaires, toutes consommations personnelles d'eau, de gaz, d'électricité, de téléphone, etc... selon les indications de ses compteurs et relevés.

6.4 Révision du loyer

Le loyer sera révisé chaque année, à la date d'anniversaire du bail, sans formalité préalable, en fonction de l'augmentation de l'Indice du Coût de la Construction publié trimestriellement par l'INSEE.

L'indice de référence étant le dernier indice publié à la date de prise d'effet du bail.

Il est expressément convenu que le Bailleur se réserve la possibilité de modifier les modalités de révision dudit loyer en cours de bail, dans l'hypothèse où les textes applicables en la matière viendraient à être modifiés, abrogés ou remplacés par des dispositions nouvelles.

ARTICLE 7 – RÉSILIATION ANTICIPEE AVANT LE TERME DU BAIL

En cas de résiliation anticipée de la convention, du fait du preneur, avant le terme de la période de 15 ans ferme, celui-ci devra verser au bailleur, à titre de clause pénale compensatoire, une pénalité égale :

- Si la résiliation intervient plus de trois ans avant l'échéance de la période en cours : à TROIS (3) années de loyer hors charges hors taxes calculées en fonction du montant du loyer en cours à la date de résiliation,
- Si la résiliation intervient moins de trois ans avant l'échéance de la période en cours : au montant du loyer, hors charges hors taxes, dû pour la période restant à courir et calculé en fonction du montant du loyer en cours à la date de résiliation.

Cette somme devra être versée dans les TRENTE (30) jours à compter de la réception de la mise en demeure de payer adressée, par lettre recommandée avec accusé de réception, par le bailleur. La mise en œuvre de cette clause pénale est indépendante des autres sanctions auxquelles la défaillance du preneur peut donner lieu.

ARTICLE 8 : INTERETS MORATOIRES

L'article 40 de la loi n°2013-100 du 28 janvier 2013 portant diverses dispositions d'adaptation de la législation au droit de l'Union européenne en matière économique et financière dispose que " *Le retard de paiement donne lieu, de plein droit et sans autre formalité, au versement d'une indemnité forfaitaire pour frais de recouvrement, dont le montant est fixé par décret* ".

L'indemnité forfaitaire résulte de l'article 7 du décret n°2013-269 du 29 mars 2013 relatif à la lutte contre les retards de paiement dans les contrats de la commande publique aux termes duquel, " *Lorsque les sommes dues en principal ne sont pas mises en paiement à l'échéance prévue au contrat ou à l'expiration du délai de paiement, le créancier a droit, sans qu'il ait à les demander, au versement des intérêts moratoires et de l'indemnité forfaitaire pour frais de recouvrement prévus aux articles 39 et 40 de la loi du 28 janvier 2013*".

Le taux d'intérêts moratoires dus en cas de retard de paiement est de 8.05% (taux BCE : 0.05% majoré de 8 points) auxquels se rajoute une indemnisation forfaitaire de 40€.

ARTICLE 9 : DEPOT DE GARANTIE

D'un commun accord entre les parties aucun dépôt de garantie ne sera versé par le Preneur.

ARTICLE 10 : OBLIGATIONS DU PRENEUR

Il devra jouir des lieux loués sans rien faire qui puisse nuire à la tranquillité des autres locataires et à la bonne tenue des lieux loués.

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

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

Le preneur s'engage à n'effectuer aucun travail de transformation, de perçage des murs et des planchers ainsi que de changement dans la distribution des locaux loués, soit tous travaux qui seraient susceptibles d'affecter la solidité de l'immeuble, sans avoir au préalable sollicité et obtenu l'autorisation expresse et écrite du bailleur. Il devra soumettre, au Bailleur, avant tout commencement d'exécution le projet des travaux à exécuter ainsi que celui d'aménagement du local. Les améliorations, embellissements et d'une manière générale tous les travaux exécutés deviendront de plein droit et sans aucune formalité la propriété du Bailleur sans indemnité ni compensation à l'expiration du présent bail.

A défaut d'accord expresse et écrit du bailleur pour effectuer les travaux, le preneur sera tenu de procéder, à ses frais, à la remise en l'état des locaux loués sur demande du bailleur.

Le Preneur devra souffrir sans indemnité ni réduction de loyer quels qu'en soient les inconvénients et la durée, cette dernière excéderait-elle vingt et un jours (21), toutes réparations y inclus les grosses réparations, urgentes ou non, de même que tous travaux de restructuration, d'amélioration ou autres, toute construction nouvelle, toute reconstruction ou surélévation, toute extension horizontale ou verticale, toute démolition ou addition ou suppression de parkings, que le Bailleur se réserve de faire exécuter et ce, par dérogation à l'article 1724 du Code Civil et même si ces travaux constituent une gêne importante excédant les troubles inhérents à tous travaux ou portent atteinte aux prestations de confort et d'esthétique attendues du PRENEUR ; étant toutefois entendu que le Bailleur fera ses meilleurs efforts pour minimiser la gêne occasionnée, garantira la visibilité et l'accessibilité des locaux loués et fera réaliser lesdits travaux selon un calendrier arrêté d'un commun accord entre les parties et en tout état de cause sans interruption. Dans le cas où les travaux à exécuter dans les locaux loués seraient urgents (risque d'atteinte aux biens et aux personnes), le bailleur pourra les faire réaliser dans les meilleurs délais sous réserves d'informer le Preneur 24 heures avant le début desdits travaux.

Le preneur ne pourra faire aucune réclamation au Bailleur en cas de suppression temporaire ou réduction des services collectifs tels que l'eau, l'électricité, le téléphone, le chauffage etc... par suite d'entretien, réparation, remplacement, défaut d'approvisionnement, panne, grèves ou toutes autres causes quelle qu'en soit la durée.

Le preneur s'engage à faire son affaire personnelle, à ses frais, du maintien des Locaux Loués en conformité au regard de toutes les réglementations en vigueur ou à venir applicables en toute matière tant aux Locaux Loués qu'à l'activité qui y sera exercée, et notamment des règles relatives à la protection contre l'incendie, l'hygiène, la sécurité, la salubrité, la police la réglementation du travail, l'accessibilité, et, le cas échéant, la réglementation relative aux Etablissements Recevant du Public (ERP) ou autres, et exécutera à ses frais et sans aucun recours contre le Bailleur, tous travaux qui pourraient être exigés à cet égard et dont il pourrait avoir besoin dès lors qu'ils ne relèvent pas des grosses réparations mentionnées à l'article 606 du code civil.

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

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

Toute installation d'enseigne, plaque, logos, autocollants, antenne ou parabole, stores, volets ou films réfléchissants, signalisation lumineuse ou, plus généralement, de tous objets modifiant l'aspect extérieur de l'immeuble, est subordonnée à l'autorisation préalable expresse et par écrit du BAILLEUR et sous réserve des autorisations administratives applicables en la matière, et ce, sous la responsabilité du PRENEUR.

Le Preneur faisant son affaire personnelle de l'obtention à ses frais de toute autorisation administrative éventuellement nécessaire pour l'installation de toute enseigne et sera seul responsable de l'entretien de ses enseignes.

ARTICLE 11 : ENTRETIEN ET REPARATION

11-1 Travaux d'entretien et réparations

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

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

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

Tous les contrats d'entretien obligatoires sont à la charge du preneur notamment pour les équipements et installations de sécurité.

11-2 Respect des règlements - Mise aux normes

Le Preneur devra se conformer strictement à tous les règlements, lois et prescriptions administratives, sans exception ni réserve et qu'elle qu'en soit la matière, relatifs aux locaux loués et à l'installation et l'exploitation de son commerce, et notamment, sans que cette liste soit limitative, en ce qui concerne l'hygiène, la sécurité, la voirie, la salubrité, la police, la réglementation du travail, l'accessibilité et exécutera à ses frais et sans aucun recours contre le Bailleur, tous travaux qui pourraient être exigés à cet égard et dont il pourrait avoir besoin (à l'exception des travaux qui constitueraient une grosse réparation au sens de l'article 606 du Code civil si ces travaux ne résultent pas de l'activité du Preneur).

Le Preneur devra en outre s'acquitter de toute contravention ou amende qui serait la conséquence de l'inobservation des ces règlements, de sorte que le Bailleur ne puisse en être inquiété.

Il est également convenu qu'au cas où l'administration ou quelque autorité que ce soit, viendrait à exiger à un moment quelconque une modification des locaux objets du présent bail du fait de l'activité du Preneur, et même si cette exigence est consécutive d'un cas de force majeure, tous les frais et conséquences de ces modifications, aménagements et adaptations seront intégralement supportés par le Preneur qui s'y oblige. Ces travaux devront être réalisés dans les délais prescrits de telle sorte que la responsabilité du Bailleur ne puisse en aucun cas être recherchée à quelque titre que ce soit.

ARTICLE 12 : ASSURANCE / SINISTRE / CLAUSES PARTICULIERES

12.1 Responsabilités

12.1.1 Entre les parties

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

12.1.2 A l'égard des tiers

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

Le Preneur assumera l'entière responsabilité des dommages et nuisances éventuelles pouvant être causés à des tiers ou toute entité ou personne en ayant la qualité, de son fait ou de celui des personnes agissant pour son compte, du fait de ses fournisseurs, de ses prestations et de son matériel.

Le Preneur fera ainsi son affaire personnelle de toutes actions ou réclamations de toutes natures intentées par des tiers, auxquelles pourraient donner lieu les installations objet du présent bail.

12.2 Assurances

Le Preneur est tenu de contracter, à compter de l'entrée en jouissance des locaux loués, auprès d'une ou plusieurs compagnies d'assurances notoirement solvables, une ou plusieurs polices d'assurances garantissant les dommages subis par ses biens immobiliers et/ou mobiliers ainsi que ses risques locatifs, et ce, pendant toute la durée du bail.

Le Preneur devra également souscrire un contrat de responsabilité civile en vue de couvrir tous les dommages corporels, matériels et/ou immatériels pouvant être causés aux tiers, y compris le Bailleur, du fait de l'occupation des locaux loués, des aménagements et installations mis à sa disposition, des travaux qu'il aura exécutés, du fait de ses préposés et, directement ou indirectement, du fait de son activité.

Le Preneur s'engage à produire les attestations correspondantes à la signature du présent bail.

Le Bailleur certifie qu'il a, pour sa part, souscrit auprès d'une compagnie d'assurance, une ou plusieurs polices garantissant les dommages subis par ses biens immobiliers et/ou mobiliers ainsi que sa responsabilité civile résultant de son activité, de ses biens immobiliers et/ou mobiliers, de son personnel.

12.3 Sinistres

Le Preneur devra déclarer à ses éventuels assureurs et concomitamment informer le Bailleur par lettre recommandée avec accusé de réception, sous un délai de quatre (4) jours ouvrés, tout sinistre se produisant sur les emplacements mis à sa disposition dont il aura connaissance, même s'il n'en résulte aucun dégât apparent,

sous peine de supporter toutes les conséquences dommageables d'un défaut ou retard de déclaration de sinistre par rapport aux délais contractuels impartis.

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

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

ARTICLE 13 : SOUS-LOCATION

Le preneur ne pourra sous-louer tout ou partie des locaux loués, que ce soit à titre onéreux ou à titre gratuit, sans l'autorisation préalable et expresse du bailleur.

Si telle est l'intention du preneur, celui-ci doit faire connaître au bailleur son intention de sous-louer par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec accusé de réception. Le silence gardé par ce dernier ne vaut pas acceptation de sa part.

En tout état de cause, le sous-locataire ne pourra invoquer à son bénéfice aucun droit au renouvellement de la sous-location à l'expiration du bail.

ARTICLE 14 : CESSION

a - En cas de cession de l'ensemble immobilier objet du présent bail, les loyers déjà versés restent acquis au bailleur.

b - Le preneur ne pourra céder tout ou partie de son droit au présent bail qu'avec l'agrément préalable du bailleur.

Dans le cas où le preneur céderait son droit au bail, il resterait garant et solidaire du cessionnaire pour l'exécution de l'ensemble des clauses du présent contrat.

ARTICLE 15 : IMPOTS ET ABONNEMENTS

Le Preneur s'engage à supporter tous impôts et taxes, de quelque nature qu'ils soient présents ou futurs ainsi que toutes nouvelles contributions pouvant être créées sous quelque dénomination que ce soit, à l'exclusion des impôts, notamment la contribution économique territoriale, taxes et redevances dont le redevable légal est le bailleur.

En revanche, sont à la charge du Preneur la taxe foncière et les taxes additionnelles à la taxe foncière, ainsi que les impôts, taxes et redevances liés à l'usage du local ou de l'immeuble ou à un service dont le Preneur bénéficie directement ou indirectement.

Les impôts et taxes qui incombent normalement au Bailleur feront l'objet d'une facturation complémentaire dont le montant sera exigible au plus tôt, à la date à laquelle ces impôts et taxes devront être acquittés.

Il remboursera ainsi la quote-part d'impôt foncier (y compris les frais de rôle) correspondant aux Locaux Loués à compter de la remise des clefs. La taxe foncière afférente aux Locaux Loués sera provisionnée mensuellement (en sus du loyer) et fera l'objet d'une régularisation annuelle. Toute année commencée étant due en intégralité.

Le Preneur devra souscrire tous abonnements à l'électricité, au téléphone et à en payer régulièrement les primes. Le défaut de paiement de ses redevances ne pourra en aucun cas être imputé au Bailleur.

ARTICLE 16: CLAUSE RESOLUTOIRE

Dans le cas où le preneur manquerait à une seule de ces obligations, le bailleur se réserve le droit de résilier, de plein droit, le bail, DEUX (2) mois après une mise en demeure restée infructueuse.

La convention pourra être résiliée, de plein droit, à l'initiative seule du bailleur :

- a) en cas de manquement grave, défaut d'exécution, violation par le preneur des clauses et conditions de la présente convention dans un délai d'un mois après une mise en demeure par lettre recommandée d'avoir à exécuter les obligations restée infructueuse, ceci à l'initiative de la partie créancière de l'obligation méconnue, qui notifiera alors la résiliation à l'autre partie dans les mêmes formes,
- b) en cas de retrait par l'administration de l'agrément par le preneur,
- c) Pour défaut d'assurance,
- d) Pour défaut de paiement des loyers.

L'exécution postérieure de ses obligations par le preneur ne suspend nullement la possibilité réservée au bailleur d'exercer cette faculté de résiliation.

Dans le cas où le preneur refuserait de quitter les lieux, il sera procédé à son expulsion par application d'une ordonnance du juge des référés rendue exécutoire. Cependant, jusqu'à son départ définitif, il sera tenu de verser au Bailleur une indemnité d'occupation calculée prorata temporis sur la base du loyer global de la dernière année de location majorée de 50%, outre le montant des charges.

Le preneur sera redevable de l'ensemble des frais d'actes engagés par le bailleur du fait de la défaillance du preneur.

Cette résiliation se produira de plein droit, sans préjudice de la faculté pour la partie lésée de demander en justice réparation du préjudice résultant des manquements contractuels de l'autre partie.

ARTICLE 17 : ENVIRONNEMENT

Le bailleur déclare qu'à sa connaissance, l'immeuble est, au jour de la prise d'effet du présent bail, en conformité avec toutes réglementations en vigueur en France, relatives à la protection de l'environnement et notamment avec les dispositions applicables en matière de protection des risques liés à l'inhalation d'Amiante et des Risques Naturels et Technologiques.

Le preneur déclare prendre acte de cette déclaration.

En conséquence, à compter de la prise d'effet du bail, le preneur fera son affaire personnelle des contrôles périodiques nécessaires pendant toute la durée du bail et de ses renouvellements éventuels pour que les locaux loués soient toujours en conformité avec toute réglementation en vigueur, le tout de telle sorte que le bailleur ne soit jamais inquiété à ce sujet, notamment des contrôles de l'eau, des eaux usées, de la légionellose, sans que cette liste soit limitative. Le bailleur permettra au preneur d'accéder aux installations nécessaires audit contrôle sur demande.

Pour l'exécution des travaux qu'il réalisera, à compter de la prise d'effet du présent bail et pendant toute sa durée et ses renouvellements, le preneur s'engage à n'utiliser aucun matériau susceptible de présenter un danger pour la santé et la sécurité des occupants et/ou la sécurité de l'immeuble et/ou en contravention avec la réglementation en vigueur au moment desdits travaux.

Tous les contrôles et vérifications auxquels les locaux loués, les aménagements, installations et équipements qu'ils contiennent, peuvent ou pourront être assujettis, en raison de réglementations existantes ou à venir, relatives à la santé et à la sécurité des personnes et des biens, seront intégralement à la charge du preneur.

De la même manière, tous les travaux relatifs aux locaux loués, aménagements installations et équipements qu'ils contiennent, rendus nécessaires par la réglementation existante ou à venir, relatives à la santé et à la sécurité des personnes et des biens, seront exécutés par le preneur à ses frais.

1°) Amiante :

Le bailleur et le preneur déclarent bien connaître les dispositions applicables en matière de protection des

risques liés à l'inhalation d'Amiante, résultant du décret n° 9697 du 7 février 1996 modifié par les décrets n° 2001840 du 13 septembre 2001 et n° 2003462 du 21 mai 2003 codifiés aux articles R.1334-14 et suivants du Code de la Santé publique ainsi que de tous les textes subséquents.

Le bailleur déclare que les constructions ont fait l'objet d'un permis de construire délivré postérieurement au 1^{er} juillet 1997.

Par suite, les dispositions sus visées n'ont pas vocation à s'appliquer aux présentes.

2°) Etat des Risques Naturels et Technologiques :

Le preneur reconnaît également avoir été mis en possession dès avant la signature du présent bail de l'Etat des Risques Naturels et Technologiques et ses annexes éventuelles, édicté par les articles L 1255 et R 12523 à 27 du Code de l'Environnement, dont une copie hors annexes est jointe aux présentes.

Le bailleur déclare que l'immeuble dont dépendent les locaux loués n'a pas fait l'objet, depuis qu'il en est propriétaire, d'un sinistre ayant donné lieu à versement d'une indemnité d'assurances garantissant les risques de catastrophes naturelles ou technologiques (article L1255V du Code de l'environnement).

3°) Certificat de performance énergétique :

Conformément aux articles L 1341 à L 1345 du Code de la Construction et de l'habitation (CCH) et aux décrets d'application n° 20061114 du 5 septembre 2006 et n° 20061147 du 14 septembre 2006, un diagnostic de Performance Energétique (le DPE) est annexé au présent bail. Les informations contenues dans le Diagnostic de Performance Energétique n'ont qu'une valeur informative.

Afin de permettre au bailleur de produire et tenir à jour le dossier de Diagnostic de Performance Energétique prévu par les décrets susvisés, le preneur s'engage si nécessaire à lui communiquer copie de l'intégralité des factures de consommation de tout type d'énergie (électricité, gaz, fuel, ...) des trois premières années civiles de jouissance des locaux.

Il adressera ensuite au début de chaque exercice civil, à première demande du Bailleur, la totalité des factures relatives à la consommation de tout type d'énergie (électricité, gaz, fuel, ...) dépensée dans les locaux loués et afférentes à l'exercice civil précédent. Par ailleurs, le preneur laissera le libre accès des locaux loués à tout technicien mandaté par le bailleur à l'effet d'établir le DPE.

4°) Travaux réalisés par le preneur :

Le preneur fera son affaire personnelle des contrôles périodiques relatifs à la recherche des matériaux dangereux, ou des travaux complémentaires nécessaires dans l'avenir, liés aux aménagements spécifiques ou travaux qu'il aura réalisés.

Pour l'exécution des travaux qu'il réalisera, le cas échéant en cours de bail, le preneur s'engage à n'utiliser aucun matériau reconnu comme étant susceptible de présenter, à la date des travaux, un danger pour la sécurité des occupants des locaux loués.

Si les matériaux qu'il utiliserait venaient à être interdits par une disposition nouvelle, il fera son affaire personnelle de toutes les conséquences en résultant : recherches, diagnostic, suppression ou autres, ceci sans aucun recours contre le bailleur.

Tous les contrôles, vérifications auxquels les lieux loués, les aménagements, installations et équipements qu'ils contiennent, peuvent être assujettis, en raison de réglementations existantes ou à venir, relatives à la sécurité des personnes, seront intégralement à la charge du preneur qui renonce à tout recours contre le bailleur pour les dégradations et troubles de jouissance susceptibles d'en résulter.

ARTICLE 18 : 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.

ARTICLE 19 : ATTRIBUTION DE JURIDICTION EN CAS DE LITIGE

En cas de litige entre le bailleur et le preneur sur les termes du bail et son application, la juridiction compétente sera celle du lieu de situation de l'immeuble.

ARTICLE 20 : ENREGISTREMENT

Le preneur s'engage à prendre à sa charge tous les frais relatifs à l'enregistrement du présent bail.

ARTICLE 21 : ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leur suite, les parties font élection de domicile :

Le Bailleur en son siège social

Le Preneur en l'hôtel de Ville

Fait à LYON, le

En SIX (6) exemplaires originaux, dont l'un est remis au Preneur qui le reconnaît

Pour ICF SUD-EST MEDITERRANEE SA D'HLM

Le Président du Directoire,
Patrick AMICO

Pour La Ville d'OULLINS

Le Maire,
François-Noël BUFFET

¹ Signature précédée de la mention « **Lu et Approuvé** »