
BAIL PROFESSIONNEL

IMMEUBLE COMMUNAL

situé 12 place du Minage

IDENTIFICATION DES PARTIES

LA COMMUNE DE CLISSON,

Hôtel de ville - 3 Grande rue de la Trinité - 44190 Clisson,

Représentée par **Monsieur Xavier BONNET**, Maire de Clisson, dûment mandaté par délibération du Conseil municipal en date du 09 juillet 2020 conformément à l'article L.2122-22 du Code général des collectivités territoriales,

SIREN 214 400 434

Ci-après dénommée "LE PROPRIETAIRE",

Et

D'une part,

LA SPL CLISSON SEVRE LOIRE TOURISME

Dont le siège social se trouve 13 rue des Ajoncs - 44190 Clisson,

Représentée par **Madame Christelle BRAUD**, Présidente de la SPL Clisson Sèvre Loire Tourisme, dûment mandatée par délibération du Conseil d'administration du 13 juillet 2023

Mail : levignobledenantes-tourisme.com

Portable : 02 40 54 02 95

SIRET 923 832 380 00011

Ci-après dénommée "L'OCCUPANT",

D'autre part.

PREAMBULE

Depuis le 1^{er} janvier 2024, la SPL Clisson Sèvre Loire Tourisme a pour mission de concevoir et mettre en place exclusivement pour le compte de tout ou partie des collectivités territoriales, toutes opérations, activités et missions destinées à organiser, promouvoir et favoriser le développement touristique du territoire des collectivités territoriales et d'une manière plus générale, l'attractivité du territoire du vignoble nantais.

Ainsi, il est convenu que la Ville de Clisson loue à la SPL Clisson Sèvre Loire Tourisme un bâtiment communal, situé dans le centre-ville historique pour lui permettre d'assurer ses missions.

"LE PROPRIETAIRE", par ces présentes, loue par bail professionnel en application notamment des dispositions de l'article 57A et B de la loi du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière, les locaux dont la désignation suit.

DESIGNATION DU BIEN

COMMUNE DE CLISSON (Loire-Atlantique)
12 place du minage

Un local non meublé, à usage de bureaux, cadastré section AK numéro 119, et composé :

Au rez-de-chaussée :

- D'un espace commun de 66,56 m², y compris un linéaire de placards de 6,70 m sur une profondeur de 0,50 m, aménagé d'un bar et d'une banque d'accueil,
- D'un sanitaire de 2,95 m² (WC et lave-mains),
- D'une cage avec un escalier à la française quart tournant de 3,56 m²

Au 1^{er} étage :

- D'une mezzanine de 16,76 m² y compris l'arrivée de l'escalier.
Soit une surface totale de l'ordre de 89,83 m².

Un plan cadastral matérialisant l'emplacement du bien est annexé aux présentes, ainsi qu'un plan du local.

E X P O S É

Préalablement à la signature du présent bail,

"LE PROPRIETAIRE" expose que le bien présentement mis en location, appartient au domaine privé de la commune et qu'elle en est propriétaire.

"L'OCCUPANT" déclare ce qui suit : connaître parfaitement les locaux et les conditions d'occupation. "L'OCCUPANT" est dans les locaux depuis le 1^{er} janvier 2006.

"L'OCCUPANT" déclare également que l'association « Cave des Muscadets » occupe une partie de l'espace commun.

"LE PROPRIETAIRE" accepte cette occupation par l'association « Cave des Muscadets » sous réserve qu'elle soit expressément déclarée dans les contrats d'assurance de "L'OCCUPANT"

"LE PROPRIETAIRE" demande à "L'OCCUPANT" de l'informer expressément de tout changement lié à cette occupation. Un avenant au présent bail sera nécessaire en cas de départ ou de remplacement de ladite association.

Article 1 - DESTINATION DES LIEUX

"LE PROPRIETAIRE", par ces présentes, loue à "L'OCCUPANT" les locaux qui l'accepte, conformément à la désignation faite ci-dessus.

"L'OCCUPANT" s'engage à utiliser les locaux pour la réalisation de son objet tel que mentionné dans ses statuts. Il s'engage à prendre toutes les dispositions nécessaires au bon déroulement de son activité et au maintien de l'ordre dans les lieux loués. Il devra en outre se conformer aux prescriptions administratives relatives à ses activités. Il ne pourra exercer dans le lieu loué même à titre temporaire aucune autre activité que celle mentionnée dans ses statuts.

Article 2 - DUREE

Le présent bail est consenti et accepté pour 10 ans, soit :

- À compter du 1^{er} aout 2024 jusqu'au 31 juillet 2034.

Parvenu à son terme, le présent bail prendra fin et "L'OCCUPANT" devra libérer et restituer les lieux.

Parvenu à son terme, le présent bail pourra être renouvelé de manière expresse. Un nouveau bail devra alors être établi.

Le présent bail pourra être résilié de manière anticipée dans les conditions suivantes :

- A la demande du "PROPRIETAIRE", moyennant un préavis de SIX mois, notifié par lettre recommandée avec accusé de réception. Le courrier devra mentionner le motif de la résiliation. En tout état de cause, il ne pourra s'agir que d'une situation de force majeure ou d'un intérêt public local stratégique. Dans ce cas, "L'OCCUPANT" ne pourra prétendre à aucune indemnité du fait de ce non-renouvellement.

- A la demande de "L'OCCUPANT", moyennant un préavis de SIX mois, notifié par lettre recommandée avec accusé de réception.

Article 3 - ETAT DES LIEUX

Un état des lieux "entrant" sera établi contradictoirement entre les parties et annexé au présent bail.

L'article 1731 du code civil indique que "S'il n'a pas été fait d'état des lieux, le preneur est présumé les avoir reçus en bon état de réparations locatives, et doit les rendre tels, sauf la preuve contraire."

"L'OCCUPANT" prendra les locaux loués dans l'état où ils se trouveront au moment de l'entrée en jouissance, sans pouvoir exiger du "PROPRIETAIRE" aucune réparation, ni remise en état. En outre, "L'OCCUPANT" ne pourra élever aucune réclamation ni exercer aucun recours contre le "propriétaire" pour vices de construction, apparents ou cachés, erreur dans la désignation ou dans la contenance, mauvais état du sol, du sous-sol, insalubrités, dégradations, ou autre cause. Toutefois, en raison du bénéfice des diverses garanties afférentes aux travaux de constructions prévues par les articles 1792 et suivants du code civil auxquelles peut prétendre le "PROPRIETAIRE", "L'OCCUPANT" s'oblige à informer sans délai le "PROPRIETAIRE" de tout fait de nature à mettre en jeu l'exercice de ces garanties, sous peine d'en être responsable, s'il y avait négligence ou rétention d'informations de sa part.

L'état des lieux « sortant » également contradictoire, sera dressé à l'issue de l'occupation, lequel constatera et chiffrera, le cas échéant, les remises en état, les réparations ou charges d'entretien non effectuées.

Article 4 - LOYER

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer mensuel de :
1 200.00 euros (mille deux cents euros).

Précision étant faite que le loyer n'est pas soumis à la TVA.

Il est ici précisé que le loyer sera dû à compter du 1^{er} aout 2024.

Une régularisation des charges sera adressée de manière semestrielle à "L'OCCUPANT" par "LE PROPRIETAIRE" qui procédera au remboursement des charges.

Par charges, « LE PROPRIETAIRE » entend toutes les dépenses liées au fonctionnement quotidien de « L'OCCUPANT » qui seraient payées en lieu et place de « L'OCCUPANT » par « LE PROPRIETAIRE » :

- Electricité
- Gaz
- Eau
- Chauffage
- Maintenance des extincteurs

Il est ici précisé que le remboursement des charges sera dû à compter du 1^{er} aout 2024.

REVISION DU LOYER

Une révision en fonction de l'indice des loyers d'activités tertiaires (ILAT) sera appliquée chaque année selon le dernier indice connu à la date d'anniversaire du contrat de bail. Le trimestre de référence est le deuxième trimestre. A titre indicatif, il est précisé qu'au deuxième trimestre 2023, l'indice des loyers des activités tertiaires s'est établi à 130,64.

Modalités de paiement

Ce loyer sera :

- Payable semestriellement dès réception de l'avis des sommes à payer,
- Par virement d'office (autorisation de prélèvement du compte de "L'OCCUPANT" vers le compte bancaire du service de gestion comptable du vignoble (Banque de France de Paris n° 30001-00589-D443/0000000-86).

La redevance des ordures ménagères s'applique à "L'OCCUPANT" Aussi, "L'OCCUPANT" s'engage à s'inscrire auprès du service "Environnement" de CLISSON, SEVRE ET MAINE AGGLO, 13, rue des ajoncs à Clisson.

"L'OCCUPANT" s'obligera à acquitter directement l'abonnement et les consommations téléphoniques dont il aura besoin. Il est tenu de mettre les pièces justificatives de ces charges à la disposition du "PROPRIETAIRE", en cas de besoin.

Article 5 - CLAUSES ET CONDITIONS

5.1 - CONDITIONS A LA CHARGE DU « PROPRIETAIRE »

Le "PROPRIETAIRE" s'oblige à tenir les lieux loués clos et couverts suivant l'usage.

Resteront donc à la charge de ce dernier, ainsi qu'il a été dit ci-dessus, les grosses réparations, telles que visées à l'article 606 du code civil (réfection en leur entier des couvertures, des poutres, et des gros murs) et les réparations qu'il jugera être à sa charge.

Le "PROPRIETAIRE", à défaut d'exécution de travaux par "L'OCCUPANT", pourra se substituer à "L'OCCUPANT" et faire réaliser des travaux par une entreprise de son choix aux frais exclusifs de "L'OCCUPANT", y compris les frais de remise en état consécutifs à des dommages causés par l'inobservation des dispositions exposées ci-dessous.

5.2- CONDITIONS A LA CHARGE DE "L'OCCUPANT"

L'occupation aura lieu sous les clauses et conditions suivantes :

- A) - "L'OCCUPANT" effectuera pendant toute la durée du bail, à ses frais, toutes les réparations locatives ou de menu entretien, consécutifs à l'usage normal des lieux, hormis les réparations locatives occasionnées par vétusté, force majeure, cas fortuit, malfaçons, vices de construction.
- B) - "L'OCCUPANT" devra tenir les lieux en bon état de réparations locatives et d'entretien pendant toute la durée du présent bail. Il les rendra de même aux termes de son occupation. Il supportera toutes les réparations qui seraient nécessaires par suite du défaut d'exécution des réparations locatives ou d'entretien, ou de dégradations résultant de son fait ou du fait de son personnel, ou du fait de tiers. Il justifiera de ces travaux par la production d'une facture acquittée.
- C) - "L'OCCUPANT" effectuera pendant toute la durée du bail, à ses frais, toute réfection ou remplacement s'avérant nécessaire.
- D) - "L'OCCUPANT" s'obligera à déclarer immédiatement au "PROPRIETAIRE" tout sinistre ou dégradation qui interviendrait dans les lieux loués. A défaut, "L'OCCUPANT" serait responsable de toutes les conséquences de cette omission.
- E) - "L'OCCUPANT" prendra également toutes précautions utiles pour éviter le gel de tous les appareils, conduits et canalisations d'eau, des appareils de chauffage ou autres. Il sera seul responsable des dégâts causés par le gel dont il devra assumer la réparation. Il lui appartiendra en conséquence de prendre toute précaution pour les éviter.
- F) - "L'OCCUPANT" devra, en outre, entretenir tous les équipements spécifiques lorsqu'ils existent, conformément aux normes en vigueur, et les rendre en parfait état d'utilisation.
- G) - Enfin, il devra rendre les revêtements de sols en parfait état, compte tenu d'une usure normale.
- H) - "L'OCCUPANT" ne pourra faire dans les locaux, sans le consentement exprès et écrit du "PROPRIETAIRE", aucune démolition ou amélioration, aucun percement de murs, de cloisons ou plancher, ni aucun changement de distribution, ni aucune surélévation pouvant mettre en péril la solidité de l'immeuble.
- I) - Dans le cas d'installations mises en place par "L'OCCUPANT", dans les locaux loués, la responsabilité du "PROPRIETAIRE" ne pourra en aucun cas être engagée pour une cause d'accident ou autre qui pourrait survenir du fait de ces installations.
- J) - Tous les travaux, embellissements, améliorations, installations réalisées par "L'OCCUPANT", même avec l'autorisation du "PROPRIETAIRE", reviennent immédiatement au "PROPRIETAIRE" par le jeu de l'accession, et ce sans indemnité. Sauf convention contraire, le "PROPRIETAIRE" ne pourra exiger la remise du bien dans son état primitif, et ce aux frais de "L'OCCUPANT", qu'en ce qui concerne les travaux qu'il n'aura pas expressément autorisés.
- K) - Dans le cas de travaux effectués par "LE PROPRIETAIRE", "L'OCCUPANT" supportera la gêne résultant éventuellement pour lui de l'exécution de toutes les réparations, reconstructions.

surélévations et travaux quelconques même de simples améliorations que "LE PROPRIETAIRE" estimerait nécessaires, utiles ou simplement convenables et qu'il ferait exécuter pendant le cours du présent bail dans les locaux loués.

- L) - "L'OCCUPANT" devra jouir raisonnablement du bien et ne rien faire qui puisse en troubler la tranquillité ni apporter un trouble de jouissance quelconque ou des nuisances aux voisins ; il devra notamment prendre toutes les précautions pour éviter tous bruits, odeurs ou trépidations et l'introduction d'animaux nuisibles, se conformer strictement aux prescriptions légales ou réglementaires relatives à son activité (règlements sanitaires, arrêtés de police et autres, et règles concernant l'hygiène, la salubrité, la sécurité et autres).
- M) - "L'OCCUPANT" déclare être informé que les caractéristiques du local professionnel, de ses installations et de ses dégagements doivent répondre aux obligations réglementaires. Il effectuera en ce sens les travaux ordonnés par l'autorité administrative pour cause d'hygiène et de salubrité.
- N) - "L'OCCUPANT" déclare être informé que les caractéristiques du local professionnel, de ses installations et de ses dégagements doivent 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 : obligation d'accessibilité pour la partie publique du local, tenir un registre de sécurité, disposer d'équipements de sécurité (extincteur, alarme, éclairage de sécurité, sécurité incendie, affichage du plan des locaux avec leurs caractéristiques ainsi que des consignes "incendie" et du numéro d'appel de secours), ne pas stocker ou utiliser de produits toxiques explosifs inflammables dans les locaux et dégagements accessibles au public.
- O) - "L'OCCUPANT" ne pourra emmagasiner ou entreposer dans quelque partie que ce soit des lieux loués des marchandises ou objets qui dégageraient des exhalations ou odeurs malsaines, ou qui présenteraient des risques sérieux quels qu'ils soient et notamment d'incendie.
- P) - "L'OCCUPANT" acquittera de tous impôts, contributions, redevances et taxes auxquels il est assujéti professionnellement et dont le "PROPRIETAIRE" pourrait être responsable pour lui et à un titre quelconque, et il devra justifier de leur acquit au "PROPRIETAIRE" à toute réquisition et, notamment, à l'expiration du présent bail.
- Q) - "L'OCCUPANT" devra faire assurer et tenir constamment assurés, pendant tout le cours de son occupation, à une compagnie notoirement solvable, les locaux, objets des présentes, son mobilier personnel contre les risques locatifs et professionnels, les recours de tiers, l'incendie, les dégâts des eaux, les explosions, les bris de glaces et tous autres risques. Il devra s'assurer dans la classe qui correspond à son activité professionnelle. "L'OCCUPANT" fera de son affaire personnelle de façon à ce que le "PROPRIETAIRE" 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 loués. Il devra justifier de ces assurances et de l'acquit régulier des primes à toute demande du "PROPRIETAIRE".
- R) - "L'OCCUPANT" devra laisser le "PROPRIETAIRE", son représentant ou son architecte et tous entrepreneurs, ouvriers, experts, pénétrer dans les lieux occupés pour constater leur état quand le "PROPRIETAIRE" le jugera à propos.
- S) - L'autorisation accordée au bénéficiaire du présent bail est strictement personnelle et ne peut donc faire l'objet d'un transfert sous quelque modalité que ce soit. Toute cession du présent bail, totale ou partielle, sous quelque forme que ce soit, est interdite. En revanche, la sous-location à titre gratuit et précaire, est cependant autorisée avec l'accord exprès et préalable du "PROPRIETAIRE". En cas de sous-location, "L'OCCUPANT" demeure responsable envers "LE PROPRIETAIRE" du respect du contrat de bail par le sous-locataire.
- T) - "L'OCCUPANT" renonce expressément à tout recours en responsabilité contre le "PROPRIETAIRE" :
 - En cas de vol, cambriolage ou tout acte criminel ou délictueux qui pourraient être commis dans les lieux loués.
 - En cas de suppression temporaire ou réduction des services collectifs (eau, électricité...) et problèmes touchant les éléments d'équipement du lieu loué (chauffage...).
 - En cas de trouble apporté à la jouissance de "L'OCCUPANT" par la faute de tiers, quelle que soit leur qualité.

- En cas d'inondation par refoulement d'égouts, humidité, infiltrations, fuites, le "PROPRIETAIRE" n'étant aucunement responsable de tous dégâts ainsi occasionnés, sauf s'il n'a pas rempli ses obligations au titre de l'article 606 du Code civil.

U) - Toute modification des présentes ne pourra résulter que d'un document écrit et bilatéral.

5.3- CONDITIONS PARTICULIERES

Le présent bail échappe aux règles du droit commercial et ne saurait conférer à "L'OCCUPANT" le droit à la propriété commerciale ou à un quelconque droit au maintien ou au renouvellement dans les lieux occupés ou au paiement d'indemnités. "L'OCCUPANT" déclare expressément renoncer, à l'avance, à tout recours.

Article 6 - CLAUSES RESOLUTOIRES DE PLEIN DROIT

Le présent bail sera résolu de plein droit sans indemnité pour "L'OCCUPANT" en cas de dissolution de la SPL, de changement de destination des lieux, de déclaration d'insalubrité, de destruction ou démolition des locaux, qu'elle soit totale ou partielle, par cas fortuit ou de force majeure ou tout autre cause indépendante de la volonté du "PROPRIETAIRE".

D'une manière générale, le présent bail sera résilié par "LE PROPRIETAIRE" de plein droit 1 mois après l'envoi d'une lettre recommandée avec avis de réception pour mise en demeure restée infructueuse :

- ✓ En cas de non-paiement du loyer stipulé.
- ✓ Si "L'OCCUPANT" venait à ne plus satisfaire aux obligations décrites dans les présentes.

Article 7 - FIN DE L'OCCUPATION

Lorsque le présent bail aura atteint son terme, comme au cas de résiliation anticipée ou de délivrance de congé dans les conditions définies aux articles 2 et 6, l'occupant devra quitter les lieux après avoir restitué les clés, à la date d'effet dudit terme.

Article 8 - LITIGES

Tous les litiges nés de l'interprétation ou de l'exécution des clauses du présent bail seront, à défaut d'être résolus à l'amiable, de la seule compétence du tribunal administratif de Nantes.

- Statuts de la SPL Clisson Sèvre Loire Tourisme issus du registre du commerce et des sociétés
- Plan du local
- Diagnostics amiante, termites et diagnostic de performance énergétique
- Etat des risques naturels, miniers et technologiques
- Statuts de la SPL Clisson Sèvre Loire Tourisme issus du registre du commerce et des sociétés

Fait en 2 exemplaires à Clisson, le

LE "PROPRIETAIRE",
Xavier BONNET
Maire



"L'OCCUPANT",
Christelle BRAUD
Présidente de la SPL Clisson Sèvre Loire
Tourisme

Annexes :

- Etat des lieux
- Plan cadastral
- Plan du local
- Diagnostics amiante, termites et diagnostic de performance énergétique
- Etat des risques naturels, miniers et technologiques
- Statuts de la SPL Clisson Sèvre Loire Tourisme issus du registre du commerce et des sociétés