



ATELIERS DAZELLE

BAIL DEROGATOIRE

ENTRE

La Commune de Sainte Marie de Ré, identifiée au SIREN sous le n° 211 703 608, Sise 32, rue de la République – 17 740 Sainte Marie de Ré, représentée par son Maire en exercice, Gisèle VERGNON,

Ci-après dénommée "le BAILLEUR"

D'une part,

ET

XX, immatriculé au Registre du Commerce et des Sociétés sous le N°....., domicilié.....

Ci-après dénommé (e) "LE PRENEUR"

D'autre part,

IL EST PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUI

La commune a fait l'acquisition d'un ancien atelier de menuiserie situé rue Chante Corps, sur une parcelle de 485 m², en zone UA (surface utile : 280 m²) pour y créer 6 ateliers.

La destination de ce lieu est de regrouper, à l'année, des artisans d'art qui se verraient attribuer un local d'activités permettant de les voir travailler et y commercialiser leurs créations.

L'implantation de ce nouvel espace de vie a pour objectif de redynamiser le secteur et d'offrir un nouvel attrait touristique par la découverte de métiers d'art.

XX a sollicité la commune afin de pouvoir bénéficier d'un BAIL pour l'occupation d'un atelier au sein du site DAZELLE, en vue de lancer et/ou développer une activité dans le domaine :

.....

CECI ETANT EXPOSE, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 – DESIGNATION

Le BAILLEUR consent par les présentes au PRENEUR qui accepte, le droit d'occuper les lieux ci-après désignés sans aucune exception ni réserve, sans qu'il soit besoin d'en faire plus ample désignation, le PRENEUR déclarant bien le connaître pour l'avoir vu et visité en vue des présentes et le trouver dans les conditions nécessaires et suffisantes à l'usage auquel il est destiné.

- **Occupation à titre exclusif :**

L'atelier n° **XX** situé sur le site DAZELLE – 2, rue Chante Corps – 17740 Sainte Marie de Ré, d'une surface totale de **XX** m².

- **Occupation à titre partagé :**

Le PRENEUR aura accès :

- à une cour commune, exclusivement réservée aux occupants et au public. Cet espace ne sera en aucun cas un lieu de stockage et ne pourra servir de lieu de travail en extérieur.

ARTICLE 2 – DUREE

Le présent bail est consenti et accordé, pour une durée de 36 mois, **à compter du XX** Il prendra donc fin de plein droit au **XX**, sans qu'il soit nécessaire de donner congé.

Le PRENEUR devra considérer le BAILLEUR comme un partenaire privilégié qu'il tiendra informé de tout élément ayant une incidence directe sur le développement du projet d'entreprise hébergé, cette stipulation prenant fin à l'expiration du présent bail.

Le PRENEUR s'engage pour lui-même et tous ceux qui collaboreront directement ou non sur son projet d'entreprise, à ne pas tenter d'obtenir des informations confidentielles concernant les autres projets hébergés. La responsabilité du BAILLEUR ne saurait d'aucune manière être recherchée par quiconque en cas de non-respect de cet engagement par le PRENEUR.

La responsabilité du BAILLEUR ne pourra d'aucune manière être recherchée, en cas d'échec du projet pour quelque raison que ce soit.

Sauf opposition expresse du PRENEUR pour des informations qui ne seraient pas déjà dans le domaine public à la date de communication, le BAILLEUR sera autorisé à faire état de l'existence et de l'activité du projet d'entreprise ainsi que de l'entreprise constituée.

ARTICLE 3 – MONTANT DU LOYER

Le PRENEUR est hébergé dans des locaux individualisés et s'oblige à payer pour leur occupation un loyer déterminé selon les modalités qui suivent.

Le droit d'occupation est consenti et accepté moyennant une indemnité annuelle de CENT TRENTE EUROS (130 €) HT par m², soit pour un local de **XX** m², la somme mensuelle de **XX** EUROS (**XX** €) HT.

Ce loyer sera majoré de la TVA applicable ou toute autre taxe qui viendrait s'y substituer.

L'actualisation du loyer sera calculée en fonction de l'indice de référence des loyers (INSEE).

Le PRENEUR s'oblige à payer ce loyer mensuellement et à terme échu au BAILLEUR, laquelle somme sera versée auprès de la Trésorerie de Saint Martin de Ré, dans un délai de 10 jours à compter de la réception de l'avis des sommes à payer.

ARTICLE 4 – DEPOT DE GARANTIE

Le PRENEUR verse ce jour entre les mains du BAILLEUR une somme de MILLE EUROS (1000,00 €), à titre de dépôt de garantie non productif d'intérêts. Cette somme lui sera restituée, à son départ des locaux occupés, sous déduction, le cas échéant, de toutes sommes qui seraient dues au BAILLEUR au titre de cette occupation, sans préjudice des éventuels dommages et intérêts et du solde des dettes dont le PRENEUR serait en outre redevable envers le BAILLEUR.

ARTICLE 5 – CONCURRENCE

Le PRENEUR ne bénéficie du BAILLEUR d'aucune clause de non-concurrence à l'encontre des autres entreprises implantées sur le site DAZELLE. Le PRENEUR ne pourra en aucun cas mettre en cause la responsabilité du BAILLEUR à raison de la concurrence que quiconque pourrait faire au PRENEUR, le BAILLEUR ayant toute latitude pour louer à qui bon lui semble.

ARTICLE 6 – SOUS-OCCUPATION – MUTATION – CESSION

Le PRENEUR s'interdit expressément d'accorder à un quelconque tiers, à titre gratuit ou onéreux, un contrat de "sous-occupation" ou d'occupation, d'apporter en Société, de mettre en location gérance ou de céder les droits qu'il tient des présentes, même à son successeur dans la même activité, sans solliciter au préalable l'agrément écrit du BAILLEUR.

En cas de cession du droit d'occupation, le PRENEUR cédant sera solidairement tenu avec son cessionnaire de toutes les obligations mises à sa charge par les présentes et notamment du paiement des indemnités à échéance et de l'entière exécution de toutes les clauses pendant la durée de la présente convention.

ARTICLE 7 – ASSURANCES

Le BAILLEUR assurera la totalité de l'ensemble immobilier pendant toute la durée de la convention.

Le PRENEUR sera tenu de contracter une assurance couvrant la responsabilité civile à l'égard des accidents et incidents pouvant survenir aux visiteurs et pourra également contracter une assurance contre les risques de vol et d'endommagement de l'équipement et des objets exposés, la commune n'assurant pas les œuvres contre le vol ou le

vandalisme. Le BAILLEUR se dégage de toutes responsabilités concernant les dommages pouvant survenir sur les objets exposés.

Il devra maintenir ces assurances pendant toute la durée du bail. L'absence de ces assurances, ou leur résiliation pour quelque motif que ce soit, entraînera la rupture immédiate du bail.

L'attestation d'assurance annuelle est à transmettre systématiquement sans délai au BAILLEUR.

ARTICLE 8 – CLAUSE RESOLUTOIRE

A défaut de paiement à son échéance exacte d'un seul terme ou de remboursement de frais, charges et prestations qui en constituent l'accessoire, ou à défaut d'exécution ou de respect de l'une ou l'autre des conditions du présent bail quelles qu'elles soient, et un mois après un simple commandement de payer ou une sommation d'exécuter restés sans effet et contenant déclaration par le BAILLEUR de son intention d'user de la présente clause et de s'en prévaloir, le présent bail sera résilié de plein droit, si bon semble au BAILLEUR, sans qu'il soit besoin de former une demande en Justice.

Le PRENEUR ne pourra invoquer aucun délai moratoire, même consacré par les usages, soit pour le paiement de l'indemnité ou l'exécution de ses obligations, soit pour l'évacuation de ses locaux, les dates ou échéances prévues étant toujours de rigueur.

Tout commandement de payer ou sommation d'exécuter sera mis en œuvre aux frais du PRENEUR.

ARTICLE 9 - RESILIATION UNILATERALE

Le BAILLEUR se réserve la faculté, pour des motifs d'intérêt général, de résilier de manière unilatérale le présent bail. Cette résiliation unilatérale interviendra par lettre recommandée avec accusé de réception avec un délai de préavis de TROIS (3) mois.

ARTICLE 10 – RESILIATION ANTICIPEE

La 1^{ère} année d'occupation est considérée comme ferme. En cas de départ anticipé avant cette échéance, les loyers seront dus jusqu'à la fin des 12 premiers mois.

A l'issue de la 1^{ère} année, le PRENEUR aura la faculté de résilier de manière anticipée, sous réserve d'accord du BAILLEUR, et après lettre recommandée avec accusé de réception avec un délai de préavis de TROIS (3) mois, pour quelque raison que ce soit, le présent bail en cours.

ARTICLE 11 – CONDITIONS GENERALES DES LIEUX OCCUPES

Le présent bail est consenti et accepté, outre l'indemnité précisée à l'article 3, sous les clauses et conditions suivantes, indépendamment de celles pouvant résulter de la loi, des règlements et de l'usage, que le PRENEUR s'engage à respecter sous peine de résiliation de plein droit de la

présente convention à intervenir selon les modalités prévues à l'article 8 des présentes, sans préjudice de tous autres indemnités et dommages intérêts.

Article 11.1 – Etat des lieux – entretien – jouissance

Le PRENEUR prendra les lieux objet de la présente convention dans l'état où ils se trouveront lors de l'entrée en jouissance sans pouvoir exiger du BAILLEUR aucune remise en état ou réparation.

Un état des lieux contradictoire sera dressé préalablement à l'entrée du PRENEUR et à la remise des clés.

Le PRENEUR devra jouir du local en bon père de famille pendant toute la durée du bail, suivant sa destination telle qu'elle sera indiquée ci-après.

Il devra prévenir immédiatement le BAILLEUR de toute atteinte qui serait portée à la propriété, de dégradations et détériorations qui viendraient à se produire dans les locaux objets du présent bail et qui rendraient nécessaires des travaux incombant au BAILLEUR.

A l'expiration pour quelque raison que ce soit du présent bail, un état des lieux contradictoire sera établi entre les parties, et le PRENEUR devra restituer les clés en sa possession au moment de cet état des lieux. Il devra rendre les biens occupés en bon état de réparations, et devra répondre de toutes dégradations, sauf celles occasionnées par vétusté, usure normale ou cas de force majeure.

Article 11.2 – Destination des lieux et vocation du site DAZELLE

Le BAILLEUR se réserve le droit de contrôler, directement ou par personne morale ou physique dûment mandatée, le respect par le PRENEUR de la destination des lieux et de la vocation des ateliers DAZELLE.

Si cette condition n'était pas (ou plus) remplie, la résiliation du présent bail pourra être prononcée discrétionnairement par le BAILLEUR avec un préavis d'un mois, notifié par lettre recommandée avec accusé de réception.

Article 11.3 – Travaux – modifications – réparations

Le PRENEUR ne pourra faire dans les lieux objet du présent bail aucune construction ni démolition, aucun changement de distribution, de structure et d'aspect, sans le consentement écrit et préalable du BAILLEUR, sauf installation de cloisons amovibles.

Dans hypothèse de travaux effectués sans consentement écrit et préalable du BAILLEUR, le PRENEUR devra prendre en charge les réparations rendues nécessaires par ces modifications et constructions. A l'issue du présent bail, le BAILLEUR pourra soit conserver ces aménagements sans indemnité pour le PRENEUR, soit exiger du PRENEUR la remise des lieux en leur état initial.

De convention expresse entre les parties, le PRENEUR devra prendre en charge l'entretien normal des biens objet de la présente convention, et les menues réparations qui s'avèreraient nécessaires pendant la durée du présent bail.

Les grosses réparations seront prises en charge par le BAILLEUR, à l'exception de celles rendues nécessaires par le fait fautif du PRENEUR et qui seront alors imputées à ce dernier.

Le PRENEUR souffrira, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité d'aucune sorte, toutes réparations que le BAILLEUR se trouverait ainsi dans l'obligation de faire effectuer dans lesdits locaux.

Le BAILLEUR prendra en charge tous les contrats de vérification et contrôles relatifs : à la sécurité et détection incendie, aux installations électriques, aux installations liées à la sécurité.

Le BAILLEUR prendra en charge, si le bâtiment est équipé, les vérifications et contrôles relatifs : aux installations gaz, au désenfumage, et au robinet incendie armé.

Ces contrôles correspondent aux obligations légales au moment de la signature du présent bail ; ils pourront évoluer en fonction des nouvelles réglementations.

Article 11.4 – Autres conditions

Le PRENEUR fera en sorte que son activité ne puisse nuire ni à la jouissance paisible et utile des tiers, ni à la sécurité ou à la santé publiques. Il jouira des biens objet du présent bail en bon père de famille, et fera son affaire personnelle des autorisations éventuellement nécessaires pour son activité sans recours contre le BAILLEUR. Il se conformera pendant toute la durée du bail à toutes les obligations légales, réglementaires et administratives lui incombant, de manière que le BAILLEUR ne soit ni inquiété ni recherché. Il respectera également les obligations suivantes.

- 11.4.1** - Le PRENEUR ne pourra édifier aucune construction ou installation, ni effectuer d'aménagement sur les parties communes, même celles qui lui seraient affectées à titre privatif.
- 11.4.2** - Le PRENEUR ne pourra encombrer les parties communes, ni y laisser séjourner quoi que ce soit notamment matériaux, emballages, résidus d'exploitations...
- 11.4.3** - Le PRENEUR devra respecter toute réglementation notamment de ville ou de police.
- 11.4.4** - Le PRENEUR sera toujours responsable de la conformité de ses locaux, en considération notamment de la réglementation du travail ainsi que, s'il y a lieu, de celle afférente aux établissements recevant du public.

Le BAILLEUR se réserve le droit d'établir tout règlement intérieur destiné à compléter les stipulations de la présente convention dans le sens d'une amélioration et d'une harmonisation des conditions d'exploitation de l'ensemble immobilier.

Dans le cas où un tel règlement serait établi, le PRENEUR devra en respecter toutes les dispositions de manière que le BAILLEUR ne puisse être inquiété à ce sujet, et s'engage expressément d'ores et déjà à cet égard.

ARTICLE 12 – CHARGES

Le PRENEUR fera son affaire personnelle des charges de l'atelier (*eau, électricité, téléphone, nettoyage de l'atelier ...*) sans que le BAILLEUR ne soit inquiété ni recherché à cet égard.

ARTICLE 13 – IMPOTS – DROITS ET TAXES

Le PRENEUR supportera tous les impôts, droits et taxes, présents ou à venir, dont les locataires ou occupants sont ou seront ordinairement tenus, et ceux lui incombant légalement ou découlant de l'exercice de son activité, afin que le BAILLEUR ne soit jamais inquiété ni recherché à cet égard, et devra justifier de leur règlement à toute réquisition de la part du BAILLEUR.

ARTICLE 14 – FRAIS

Tous les frais et droits des présentes et de leur suite sont à la charge de le PRENEUR qui s'y oblige.

ARTICLE 15 – ATTRIBUTION DE JURIDICTION

Le Tribunal Administratif de Poitiers sera seul compétent pour connaître de toute difficulté née à l'occasion de la conclusion et de l'exécution du présent bail.

ARTICLE 16 – ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile chacune à son siège administratif ou social énoncé en en-tête des présentes.

Fait à Sainte Marie de Ré en trois exemplaires, le

L'OCCUPANT

LE BAILLEUR