

BAIL PRECAIRE PACTE 59
CENTRE SOLIDAIRE SAINT ANDRE
VILLE DE HEM

Entre les soussignés :
La Ville de HEM,
Représentée par Monsieur Francis VERCAMER,
Agissant en qualité de maire de ladite commune, en vertu de la délibération en date du 7 décembre 2023,
Dénommé dans le présent bail « LE BAILLEUR »

Et
L'association PACTE 59, Place Leroux Fauquemont, BP 21030 – 59011 LILLE
CEDEX

Dénommée dans le présent bail « LE LOCATAIRE »

I – DENOMINATION BAIL DEROGATOIRE DE COURTE DUREE

Conformément à l'article L 145-5 du Code de commerce, modifié par la loi PINEL de 2014, les parties conviennent de souscrire un bail commercial dérogatoire dit précaire, d'une durée totale de 1 an. De convention expresse entre les parties, la présente location est exclue du champ d'application du décret du 30 septembre 1953.

II -DESIGNATION DES BIENS LOUES

Le BAILLEUR loue au LOCATAIRE, qui accepte, les biens dont la désignation suit, ainsi qu'ils existent avec toutes leurs dépendances. L'état des lieux, dressé contradictoirement entre les parties est annexé au présent.

Il concerne : Un immeuble sis Hem, avenue Schweitzer se répartissant de la façon suivante :

- Surface bureau : 20 m²
- Espace réservé à l'accueil du public : 227 m²
- Espace de stockage : 119 m²
- Sanitaires et circulation : 129 m²
- Le parking attenant
- L'espace vert attenant, tous deux contenus dans l'enceinte de la clôture.

III - CONDITIONS PARTICULIERES

A. DUREE

Le présent bail est renouvelé pour l'année 2024.

B. DESTINATION

Le bien loué devra servir exclusivement à l'installation d'une épicerie solidaire et services annexes.

C. LOYER

Le présent bail est consenti pour un loyer annuel de 21.000 euros payables trimestriellement et d'avance.

IV - CONDITIONS GENERALES

Le bail est consenti et accepté sous les charges et conditions suivantes que les parties, chacune en ce qui la concerne, s'engagent à exécuter et accomplir, savoir :

A - CONDITIONS COMMUNES

1) Faculté de congé :

Ni le propriétaire, ni le locataire ne peuvent donner un congé anticipé, avant la fin de la période de location prévue au contrat.

2) Renouvellement

Le présent bail pourra être renouvelé de façon expresse.

3) Résiliation pour non-respect des clauses

En cas de non respect de ses obligations, le présent bail sera résilié de plein droit par le bailleur, et l'expulsion du LOCATAIRE ou de tous occupants de son chef pourra voir lieu en vertu d'une simple décision du Maire, nonobstant opposition ou appel, sans préjudice de tous dépens et dommages-intérêts, et du droit pour le BAILLEUR d'exercer toute action qu'on jugerait utile.

B - CONDITIONS A LA CHARGE DU LOCATAIRE

Les droits et obligations des parties seront régis conformément aux dispositions du Code Civil et aux usages locaux.

Le présent bail est, en outre, consenti et accepté sous les charges et conditions générales suivantes que le locataire et le Bailleur s'obligent réciproquement à exécuter et accomplir.

Dans le cadre des dispositions prévues par l'Etat en faveur de la sobriété énergétique, les utilisateurs des locaux municipaux sont appelés à la plus grande vigilance quant à leur consommation énergétique. Il leur est en particulier demandé de veiller au respect des mesures adoptées par le conseil municipal le 5 octobre 2022, et ainsi dans le cadre de leurs activités, d'être strictement attentifs à ce que :

1. L'ensemble des équipements bureautiques et informatiques éventuellement utilisés soit effectivement éteint à l'issue de l'activité (et non simplement mis en veille) ;
2. La température de chauffage dans les locaux accueillant des activités culturelles ou de loisirs soit impérativement limitée à 19°C ; Cette mesure proscrit tout recours aux appareils chauffants électriques.
3. Les équipements de loisirs occupés par les activités associatives, en particulier sportives, soient impérativement fermés au plus tard à 22 heures ;
4. Les salles mises à disposition soient utilisées de manière optimale, en rapport avec le format de la réunion ou de la manifestation prévue, ou de l'activité exercée. Si nécessaire, la ville se réserve la possibilité de relocaliser les activités de l'association en lien avec cette disposition.

Si nécessaire, d'autres initiatives pourront venir compléter cette stratégie de sobriété énergétique.

1) Modalités d'occupation

Pour le locataire :

- 1) de prendre les locaux loués dans l'état où ils se trouvent lors de l'entrée en jouissance,
- 2) de souscrire et d'assumer tous contrat en vue de la fourniture des énergies, fluides et téléphonie ;
- 3) d'entretenir les lieux loués en bon état de réparation locative ou de menu entretien, à l'exception de celles occasionnées par vétusté ou force majeure, conformément aux articles 1754 et 1755 du Code civil et au décret 87-712 du 26 août 1987, d'assurer l'entretien courant du parking et de l'espace verts placés sous sa responsabilité. Il est précisé que le parking est réservé à l'usage exclusif des employés de l'association et éventuellement et occasionnellement de ses partenaires, à l'exclusion des usagers du centre solidaire et sous la pleine responsabilité du locataire.
- 4) de maintenir en bon état d'entretien, de fonctionnement, sécurité et propreté, l'ensemble des locaux loués,
- 5) de jouir des lieux raisonnablement,
- 6) d'aviser le Bailleur immédiatement de toutes dépréciations qui seraient produites dans les lieux loués, quand bien même il n'en résulterait aucun dégât apparent,
- 7) de déposer tous coffrages et décorations, ainsi que toutes installations qu'il aurait faites et dont l'enlèvement serait nécessaire pour la recherche et la réparation des fuites de toute nature, de fissures dans les conduits de fumée ou de ventilation, notamment après incendie ou infiltrations et, en général, pour l'exécution des travaux,
- 8) de ne faire dans les lieux loués aucune modification du gros-œuvre sans l'autorisation expresse et écrite du Bailleur. De convention expresse des parties, les travaux d'aménagement initiaux et d'adaptation des locaux à leur destination contractuelle ne pourront pas être pris en compte pour l'appréciation de la valeur locative des lieux lors du renouvellement,
- 9) de ne faire aucun changement de distribution, ni aucune modification de quelque nature que ce soit, autre que mineure, sans avoir reçu préalablement l'accord du Bailleur ou de son représentant. Tous travaux, embellissements et améliorations quelconques qui seraient faits par le LOCATAIRE, même avec l'autorisation du BAILLEUR, resteront à la fin du bail la propriété de ce dernier, sans indemnité. Sauf convention contraire, le BAILLEUR ne pourra exiger en fin de bail la remise du bien loué dans son état primitif aux frais du LOCATAIRE, en ce qui concerne les travaux qu'il aura expressément autorisés.
- 10) de souffrir tous travaux, d'améliorations et de réparations, autres que de construction(s) nouvelle(s), que le Bailleur se réserve de faire exécuter, de laisser traverser ses locaux par toutes les canalisations nécessaires, quelle que soit la durée des travaux
- 11) de ne pas introduire dans les locaux de matières dangereuses et notamment aucun produit explosif ou particulièrement inflammable,
- 12) de prendre toutes les mesures utiles pour empêcher toute gêne, notamment par bruits excessifs ou odeurs désagréables, de s'abstenir de jeter ou de laisser jeter des produits corrosifs dans les égouts ou pouvant boucher lesdites canalisations,
- 13) de ne poser, à ses frais, que des plaques et enseignes, dont l'emplacement est convenu d'un commun accord entre les parties. L'accord du Bailleur à cet égard aura exclusivement pour objet de permettre à celui-ci de s'assurer du respect des conditions des dispositions législatives et de toute réglementation, et de l'obtention de toutes autorisations administratives, civiles ou autres,
- 14) de veiller à ce que la tranquillité et la bonne tenue de l'ensemble immobilier ne soient troublées en aucune manière par son fait ou celui de son personnel ou de ses visiteurs,

- 15) de se conformer scrupuleusement aux prescriptions, règlements et ordonnances en vigueur, notamment en ce qui concerne la voirie, la salubrité, la sécurité, la police, le respect des bonnes mœurs, l'inspection du travail.

Interdiction est faite au locataire de dupliquer les clefs du local qui lui est loué.

Pour le bailleur :

- 1) Il est convenu par les parties que restent à la charge du Bailleur les grosses réparations telles qu'elles sont définies par l'article 606 du Code civil, et les réparations, autres que locatives conformément aux articles 1719, 1720, 1721 du Code civil, qui peuvent devenir nécessaires pour maintenir les lieux en état de servir à l'usage pour lequel ils ont été loués, notamment éléments de structure, ouvrages assurant le clos et le couvert (toiture, charpente, portes, fenêtres, chutes et canalisations, travaux de ravalement, vitrine, chauffage, climatisation, VMC) afin de les entretenir ou les rendre conformes aux normes d'hygiène et de sécurité et d'accessibilité aux usagers.
- 2) Le Bailleur supportera la charge de la réalisation à ses frais de toutes les prescriptions qui viendraient à être imposées par l'administration en cours de bail, et notamment en ce qui concerne les règles d'hygiène, sécurité, salubrité, environnement, les règles liées aux prescriptions du droit des installations classées (autorisation ou déclaration), au droit de l'urbanisme de l'habitat et la construction, qu'il s'agisse de diagnostics, visites, adjonction d'éléments, modifications ou transformation des lieux, et ce quand bien même ces prescriptions affecteraient les gros ouvrages ou le Gros œuvre.

2) Impôts et charges divers

Le LOCATAIRE acquittera exactement les taxes d'habitation ou professionnelle, et généralement, les taxes locatives et toutes impositions, de manière que le BAILLEUR ne soit jamais inquiété à ce sujet.

Il remboursera au BAILLEUR à **l'exception de la taxe foncière** ; la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, et généralement toutes les taxes incombant au LOCATAIRE ainsi que toutes les taxes existantes ou ultérieurement créées, relatives aux locaux loués, et du paiement desquelles les propriétaires seraient responsables.

Il supportera les frais de location et de remplacement des compteurs de distribution d'eau et d'électricité, et paiera les redevances pour consommation d'eau et électricité.

Il satisfera à toutes les charges de ville et de police et à toutes prescriptions administratives auxquelles le LOCATAIRE est ordinairement tenu.

Il sera responsable des amendes qui pourraient être encourues pour infraction aux règlements de ville et de police.

3) Assurances

Il devra faire assurer et tenir constamment assurés notamment contre l'incendie, pendant le cours du bail, à une compagnie notoirement solvable, son mobilier personnel et le matériel de son activité. Il devra également contracter toutes assurances suffisantes contre les risques locatifs, le recours des voisins, les dégâts des eaux, et tous autres risques ; il devra justifier de ces assurances et de l'acquit régulier des primes à toute réquisition du BAILLEUR.

En cas de sinistre partiel de l'immeuble, le BAILLEUR ne sera tenu de reconstruire que dans les limites de l'indemnité qui lui sera versée par la compagnie d'assurance.

En cas de destruction totale par l'incendie, le bail sera résilié de plein droit sans indemnité de part ni d'autre, le BAILLEUR n'étant pas tenu de reconstruire.

4) Paiement des charges

Le LOCATAIRE devra rembourser au BAILLEUR les différentes charges lui incombant en vertu des présentes dans le mois de la demande qui lui sera faite par ce dernier, demande à laquelle seront jointes toutes pièces justificatives.

5) Expropriation – vétusté

En cas d'expropriation pour cause d'utilité publique ou en cas de démolition dans le cadre d'une opération de remodelage, le LOCATAIRE, dans ses rapports avec le BAILLEUR, n'aura droit à aucune autre indemnité que celle à laquelle il pourra prétendre éventuellement vis-à-vis de l'autorité poursuivante.

En cas de démolition pour cause de vétusté, le bail sera résilié de plein droit sans indemnité.

6) Cession – Sous-location

Il ne pourra en aucun cas et sous aucun prétexte, céder son droit au présent bail, ni sous louer les biens en cause.

7) Visite des lieux

Il devra laisser le BAILLEUR, son représentant ou son architecte et tous entrepreneurs et ouvriers, pénétrer dans les lieux loués pour constater leur état quand le BAILLEUR le jugera à propos. Il devra laisser visiter les lieux en cas de congé ou en cas de vente, tous les jours de dix heures à midi et de quatorze heures à dix huit heures, sauf dimanches et jours fériés.

8) Planning d'occupation des locaux

Les locaux du centre commercial solidaire sont mis à disposition de l'association à titre permanent.

9) Restitution des clefs

Il rendra les clefs des locaux le jour ou finira son bail ou le jour du déménagement si celui-ci le précédait, nonobstant tout prétendu délai de faveur, d'usage ou de tolérance. La remise des clefs ou leur acceptation par le BAILLEUR ne portera aucune atteinte au droit de ce dernier de répéter contre le LOCATAIRE le coût des réparations de toute nature dont celui-ci est tenu suivant la Loi et les clauses et conditions du bail et qui seront constatées lors de l'état des lieux de fin de bail.

10) Amiante

Le BAILLEUR devra se conformer à la réglementation relative à l'amiante, l'immeuble entrant dans le champ d'application du décret numéro 96-97 du 7 février 1996. Il s'engage à fournir au locataire le rapport d'une société agréée. En présence d'amiante, tous les travaux devant légalement être exécutés seront supportés par le BAILLEUR.

C - FRAIS

Tous les frais, droits et émoluments des présentes et tous ceux qui en seront la suite et la conséquence, sans aucune exception ni réserve, y compris le coût de la copie exécutoire à remettre au BAILLEUR, seront supportés et acquittés par le BAILLEUR qui s'y oblige.

D - ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, et notamment la signification de tous actes, le locataire fait élection de domicile au siège social de l'association, Place Leroux Fauquemont, BP 21030 – 59011 LILLE CEDEX

Le Bailleur fait élection de domicile à l'Hôtel de ville de Hem.

DONT ACTE

Comprenant : 6 pages

Renvois :

Blanc barré :

Ligne entière rayée nulle :

Chiffre nul :

Mot nul :

Le Bailleur
lu et approuvé
bon pour accord
Francis VERCAMER

Le locataire
lu et approuvé
bon pour accord