



LA PLAINE DES PALMISTES

DÉPARTEMENT DE LA RÉUNION

COMMUNE DE LA PLAINE DES PALMISTES

Accusé de réception en préfecture
974-219740065-20191028-DCM19-181019-

EXTRAIT DU PROCÈS-VERBAL DES
DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL
DATE DU DIX-HUIT OCTOBRE

DEUX MILLE DIX-NEUF

Affaire 19-181019 : Mise en location du local à vocation économique en construction face au cimetière à l'angle de la RN3 et de la rue Marcelly ROBERT / Approbation du bail commercial avec option d'achat du preneur

NOTA. / Le Maire certifie que le compte rendu de cette délibération a été affiché à la porte de la Mairie, que la convocation avait été faite le 11 OCTOBRE 2019 et que le nombre de membres en exercice étant de 29, le nombre de présent(s) est de : 16

Absent (s) : 04

Procuration (s) : 09

Total des votes : 25

Secrétaire de séance : GONTHIER Emmanuelle

Le quorum étant atteint, le Conseil Municipal a pu valablement délibérer


LE MAIRE
Marc Luc BOYER

L'an deux mille dix-neuf le DIX-HUIT OCTOBRE à neuf heures trente le Conseil Municipal de La Plaine des Palmistes dûment convoqué par Monsieur le Maire s'est assemblé au lieu habituel de ses séances

PRÉSENTS : Marc Luc BOYER Maire - Daniel JEAN-BAPTISTE dit PARNY 1^{er} adjoint - Micheline ALAVIN 5^{ème} adjointe - Emmanuelle GONTHIER 7^{ème} adjointe - Jean Benoit ROBERT 8^{ème} adjoint - André GONTHIER conseiller municipal - René HOAREAU conseiller municipal - Jean Noël ROBERT conseiller municipal - Jasmine JACQUEMART conseillère municipale - Didier DEURWEILHER conseiller municipal - Alette ROLLAND conseillère municipale - Lucien BOYER conseiller municipal - Jean Luc SAINT-LAMBERT conseiller municipal - Joëlle DELATRE conseillère municipale - Johnny PAYET conseiller municipal - Sabine IGOUFE conseillère municipale.

ABSENT(S) : Victorin LEGER conseiller municipal - Ghislaine DORO conseillère municipale - Mélissa MOGALIA conseillère municipale - Toussaint GRONDIN conseiller municipal.

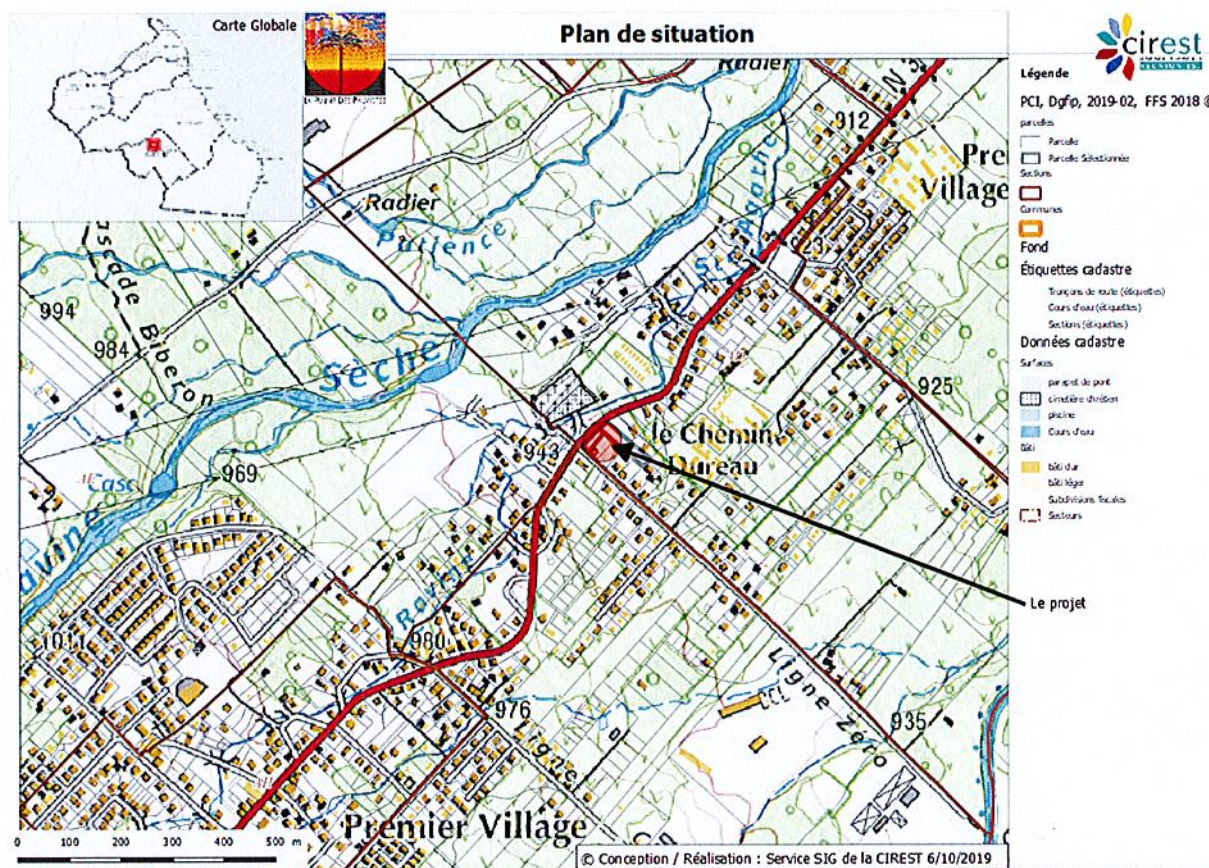
PROCURATION(S) : Laurence FELICIDALI 2^{ème} adjointe à Emmanuelle GONTHIER 7^{ème} adjointe - Sylvie DE ALMEIDA SANTOS 4^{ème} adjointe à Marc Luc BOYER Maire - Gervile LAN YAN SHUN 3^{ème} adjoint à Daniel JEAN-BAPTISTE dit PARNY 1^{er} adjoint - Yves PLANTE 6^{ème} adjoint à René HOAREAU conseiller municipal - Marie Lucie VITRY conseillère municipale à Micheline ALAVIN 5^{ème} adjointe - Priscilla ALOUETTE conseillère municipale à André GONTHIER conseiller municipal - Jacques GUERIN conseiller municipal à Jean Luc SAINT-LAMBERT conseiller municipal - Éric BOYER conseiller municipal à Johnny PAYET conseiller municipal - Marie Josée DIJOUX conseillère municipale à Jean Benoit ROBERT 8^{ème} adjoint.

Affaire 19-181019

Mise en location du local à vocation économique en construction face au cimetière de la rue Marcelly ROBERT / Approbation du bail commercial avec option d'achat du preneur

Accusé de réception en préfecture
le 21/12/2019 à 10h18
DE
Date de télétransmission : 28/10/2019
Date de réception préfecture : 28/10/2019

Par délibération en date du 18 décembre 2014, le Conseil Municipal avait validé la vente en partie de la parcelle AD 421 aux époux DIAZ Sylvain et Sophie pour leur projet artisanal autour de la boulangerie et de la pâtisserie. Un permis de construire enregistré sous le n° PC 97 406 16 A0095 leur avait donc été accordé le 25/04/2017.



Après divers échanges entre la Collectivité et les époux DIAZ, il a été convenu d'annuler la vente en cours et de transférer le permis construire accordé à Mr DIAZ à la commune de la Plaine des Palmistes. L'arrêté de transfert a été établi le 20 octobre 2017. En effet, la famille ne disposant pas de la capacité financière pour investir dans la construction, il a été décidé que la Commune fasse l'investissement immobilier et qu'ensuite le bien soit mis en location à la famille DIAZ aux conditions actuelles du marché. C'est ainsi que la Commune a repris à son compte le projet d'afin de permettre à cet acteur économique de démarrer son activité dans les meilleures conditions possibles.

La construction est actuellement en cours et les travaux devraient se terminer fin décembre 2019.

Pour pouvoir continuer d'exercer sa profession de boulanger/pâtissier il est proposé au Conseil Municipal de faire établir un bail commercial classique, d'une durée de neuf ans, à Mr et Mme DIAZ avec une option d'achat du preneur avant la fin du bail.

Le bail est consenti moyennant un loyer de 800 €/mois pour toutes les surfaces closes (il sera appliqué un tarif de 8 €/m² supplémentaire en cas de fermeture « autorisée » des coursives et/ou de la terrasse), pour démarrer au 1^{er} janvier 2020, avec une première date de paiement au 1^{er} avril 2020. Une période de gratuité de trois mois est

accordée par le bailleur au preneur, le temps pour ledit locataire de procéder à son installation et au démarrage effectif de son activité.

Accusé de réception en préfecture
974-219740065-20191028-DCM19-181019-
DE
Date de télétransmission : 28/10/2019
Calle de recepción en prefetura
28/10/2019

Appelé à en délibérer, le Conseil municipal A LA MAJORITÉ DES MEMBRES PRÉSENTS ET REPRÉSENTÉS, 4 ABSTENTIONS (Jean-Luc SAINT-LAMBERT conseiller municipal - DELATRE conseillère municipale - Lucien BOYER conseiller municipal – Jacques GUERIN conseiller municipal) :

- **PROCÉDE** à l'annulation de la vente à Mr et Mme DIAZ,
- **VALIDE** la conclusion d'un bail commercial, avec une option d'achat, au nom de Mr et Mme DIAZ pour l'exercice de la profession d'artisan/commerçant dans le domaine de la boulangerie et/ou de la pâtisserie,
- **AUTORISE** le Maire ou, en son absence, l'adjoint délégué, à effectuer toutes les démarches y afférentes.

(Pièce-jointe : Bail commercial entre Monsieur DIAZ Sylvain et le Maire)

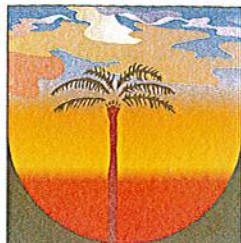
Fait et délibéré en Mairie les jours, mois et an ci-dessus et ont signé les membres présents.

Pour copie conforme

LE MAIRE,



Marc Luc BOYER



LA PLAINE DES PALMISTES

BAIL COMMERCIAL

Accusé de réception en préfecture
974-219740065-20191028-DCM19-181019-
DE
Date de téléransmission : 28/10/2019
Date de réception préfecture : 28/10/2019

ENTRE LES SOUSSIGNES

La Commune de la Plaine des Palmistes située dans le département de la Réunion, identifiée au SIREN sous le numéro 219740065, représentée par Monsieur Marc Luc BOYER, en sa qualité de Maire de ladite commune, spécialement habilité à l'effet des présentes en vertu de la délibération n°3 du Conseil Municipal en date du 17 avril 2014 portant délégations d'attributions du Conseil Municipal au Maire.

Ci-après dénommée **LE BAILLEUR**

Monsieur DIAZ Sylvain, gérant de la Boulangerie pâtisserie « DECOSUK » immatriculée au registre du commerce et des sociétés sous le numéro TGI 530 036 508- N° Gestion 2011 A 551, demeurant au 31, rue des Pétunias 97431 LA PLAINE DES PALMISTES Né à savoir : Monsieur DIAZ Sylvain François Lucien à Montbéliard le 30 décembre 1970

Ci-après dénommé **LE PRENEUR**

LESQUELS ont convenu et arrêté ce qui suit :

Par ces présentes, le Bailleur, d'une part, donne à BAIL A LOYER à titre COMMERCIAL, conformément aux dispositions du décret N°53 .960 du 30 septembre 1953 et à celles des textes ultérieurs qui l'ont modifié et complété, et ce pour une durée de NEUF ANNEES entières et consécutives commençant à courir le **1^{er} janvier 2020 pour se terminer le 31 décembre 2029.**

Au preneur qui acceptent les locaux dont la désignation suit :

DESIGNATION DES LOCAUX

Le local est situé au : 175, rue de la République – 97431 La Plaine des Palmistes
description des lots loués :

- 1 salle de vente : 38.47m²
- 1 salle de préparation de 35.07
- 1 salle de cuisson : 7,23 m²
- 1 chambre froide de : 5.57 m²
- 1 chambre négative de : 3.92 m²
- 1 vestiaire : 3,40 m²
- 1 toilette de : 5,42 m²
- 1 terrasse de 25.81 m²
- 1 coursive de : 24.54 m²

Le bâtiment se situe sur les terrains AD 421 en partie et AD 565 en partie, le terrain d'assiette faisant partie de l'immeuble est de 250 m², périphérique immédiat. Tout l'espace aux bords du local reste dans le domaine public pour la partie parking côté Marcelly Robert et celle à construire sur le terrain AD 565.

Tel que ledit bien se poursuit et comporte, avec toutes ses aisances, dépendances et immeubles par destination, servitudes et mitoyennetés, sans exception ni réserve, autre que celles pouvant être le cas échéant relatées aux présentes.

Accusé de réception en préfecture
974-219740065-20191028-DCM19-181019-
DE
Date de télétransmission : 28/10/2019
Date de réception préfecture : 28/10/2019

CONDITIONS DU BAIL

ARTICLE 1 -DUREE DU BAIL- CONGE- RECONDUCTION

Durée

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de NEUF années consécutives, commençant à courir le **1^{er} janvier 2020 pour finir le 31 décembre 2029.**

L'acquéreur pourra faire une proposition d'achat. Le prix sera fixé par le Service Des Domaines.

Congé - Expiration du bail

Le preneur aura la faculté de notifier au bailleur son intention de ne pas renouveler le bail à l'expiration de celui-ci en respectant un délai de préavis de six mois.

Le preneur aura la faculté de résilier le présent bail à chaque période triennale avec préavis de six (6) mois.

Les notifications ci-dessus doivent être effectuées par acte extra judiciaire ou par lettre recommandée avec avis de réception adressée au bailleur ou à son mandataire.

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 du Preneur et ils serviront à l'usage exclusif de : **Boulangerie/Pâtisserie.**

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

En outre :

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, au sens de l'article L 233-5 du Code du Travail et des textes subséquents.

ARTICLE 3 - CHARGES ET CONDITIONS

Préalablement aux charges et conditions qui vont suivre il est précisé que le présent bail intervient entre plusieurs occupants et plusieurs Bailleurs, ceux-ci agissant solidairement entre eux et seront dénommés par abréviation « Bailleur » et « Preneur » au singulier et dans cette même dénomination au singulier sera appliquée si « le Bailleur » et « le Preneur » sont des personnes de sexe féminin ou une Société.

Le présent bail est fait 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.

- **État des lieux**

Le Preneur prendra les lieux dans l'état au jour de l'entrée en jouissance.

En cas de cession de bail autorisée, les obligations du cédant à ce sujet seront, de plein droit, transmises au cessionnaire.

En raison du bénéfice des diverses garanties afférentes aux travaux de constructions prévues par la loi, auxquels peut, le cas échéant, prétendre le Bailleur, le Preneur s'oblige à informer sans délai le Bailleur de tous faits de nature à mettre en jeu, l'exercice de ces garanties à peine d'en être responsable, s'il y avait négligence d'information de sa part.

- **Entretien – Réparations**

Le Preneur devra entretenir les lieux loués pendant le cours du bail et les rendra 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 (notamment du système d'assainissement autonome: entretien, vidange, ...) restant à la charge exclusive du Preneur.

En outre, toutes les réparations, mêmes celles visées à l'article 606 du Code Civil, qui deviendraient nécessaires au cours du bail, aux devantures, volet mécanique ou électrique, vitrines, glaces, vitres et fermetures, seront à la charge exclusive du Preneur, celui-ci étant tenu de les maintenir en parfait état de propreté, d'entretien et de fonctionnement.

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 tout 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, réglementaires ou administratives, sans recours contre le Bailleur à ce sujet.

- **Travaux**

Le Preneur souffrira que le Bailleur fasse faire à 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 à aucune indemnité, interruption ou diminution du loyer ci-après fixé, quelle que soit l'importance des travaux.

Accusé de réception en préfecture
N° 974-219740065-20191028-DCM19-181019-
Date de télétransmission : 28/10/2019
Date de réception préfecture : 28/10/2019

Si ces travaux duraient plus de quarante jours, il ne serait pas fait application des dispositions de l'article 1724 du Code Civil.

D'une manière générale, tout ce qui serait susceptible de porter atteinte à l'esthétique de l'immeuble devra être soumis à l'approbation du Bailleur.

Accusé de réception en préfecture 974-219740065-20191028-DCM19-181019- Date de télétransmission : 28/10/2019 Date de réception préfecture : 28/10/2019

Par ailleurs, le Preneur s'engage à toutes prescriptions de l'autorité pour cause d'hygiène, de salubrité et autres causes et sera tenu d'exécuter à ses frais tous travaux qui seraient prescrits à ce sujet, dans les lieux loués.

- **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 de la redevance, ainsi que des accessoires, et de l'exécution de toutes les conditions du présent bail.

Il veillera à ne rien faire qui puisse apporter aucun 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 aucunement 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 à aucune 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 pourraient survenir du fait de ces installations.

- **Modification des lieux**

Le Preneur ne pourra faire dans les lieux loués, aucune construction ou démolition, aucun percement de murs ou planchers, ne 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 en tout état de cause, payés par le Preneur.

- **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 à 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.

- **Consommation d'eau, et d'électricité**

Le Preneur acquittera régulièrement ses consommations d'eau (ou en effectuera le remboursement intégral si la facture est adressée au Bailleur), 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. Étant précisé que le

Bailleur est exonéré de responsabilité dans 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 mis à disposition, au moins une fois par an, pendant le cours du présent bail afin de s'assurer de leur état. Il devra également les laisser visiter par les amateurs éventuels, aux heures d'ouverture des bureaux, à condition qu'il soit accompagné 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. Il devra laisser apposer des affiches ou écriteaux de vente ou de location.

Accusé de réception en préfecture
974-219740065-20191028-DCM19-181019-
Date de télétransmission : 28/10/2019
Date de réception préfecture : 28/10/2019

- **Assurances**

Le Preneur devra faire assurer, et tenir constamment assurés contre l'incendie, pendant tout le cours du présent bail, à une compagnie notoirement solvable, son mobilier personnel les risques locatifs, les risques professionnels, les recours des voisins, le dégât des eaux, les explosions les bris de glace, et généralement tous autres risques.

Il devra maintenir et renouveler ces assurances, pendant toute la durée du présent bail, et acquitter régulièrement les primes et cotisations et justifier du tout à première réquisition du Bailleur.

Si l'activité exercée par le Preneur entraînait soit pour le propriétaire, soit pour les voisins, des surprimes d'assurances, le Preneur devra rembourser aux intéressés le montant de ces surprimes.

Dans le cas de sinistre, les sommes qui seront dues au Preneur par la ou les compagnies ou sociétés d'assurances, formeront au lieu et place des objets mobiliers et du matériel, et jusqu'au remplacement et au rétablissement de ceux-ci, la garantie du Bailleur, les présentes valent transport en garantie à celui-ci de toutes indemnités d'assurances jusqu'à concurrence des sommes qui lui seraient dues. En conséquence, tous pouvoirs sont donnés au porteur de la copie exécutoire des présentes pour faire signifier le transport à qui sera besoin.

- **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 du Preneur devra être notifié au Bailleur, dans le mois de l'événement sous peine de résiliation des présentes, si bon semble au Bailleur et sous réserve de la notification prescrite par l'article 1690 du code civil.

- **Sous location**

Le Preneur ne pourra pas sous-louer son droit au présent bail, en tout ou partie.

- **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 remettre les clés des lieux mis à disposition dès son déménagement effectué.

La remise des clés par le Preneur et leur acceptation par le Bailleur portera au titre de preuve à son droit de répéter contre le Preneur le coût des réparations de toute nature dont ce dernier est tenu suivant la loi et les clauses du bail.

Accusé de réception en préfecture 974-219740068-20191028-DCM19-181019- Date de télétransmission : 28/10/2019 Date de réception préfecture : 28/10/2019

- **Non responsabilité du Bailleur**

Le Bailleur ne garantit pas le Preneur, et par conséquent, décline toute responsabilité en cas de vol, cambriolage et tout troubles apportés par les tiers par voie de fait, en cas d'interruption dans le service des 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 dérogée.

ARTICLE 4 – LOYER

Afin de faciliter l'installation du preneur, ce dernier bénéficiera de la gratuité, le temps de son installation complète, des loyers les trois premiers mois d'exercices commençant à courir le 1^{er} janvier 2020 puis **HUIT CENT EUROS** (800,00 Euros) les mois suivants. Le prix de la location est calculé sur les surfaces closes, en cas de fermeture de la coursive ou de la terrasse, le loyer sera révisé automatiquement.

Le Preneur s'oblige à payer le loyer au Bailleur d'avance le 1^{er} de chaque mois et pour la première fois le **1^{er} avril 2020**.

Les paiements devront être effectués auprès du Trésor Public de Saint-Benoît après émission d'un titre de recette par le service financier de la Commune.

- **CHARGES LOCATIVES**

Sans objet.

ARTICLE 5- CLAUSE PENALE - CLAUSE RESOLUTOIRE

- **Clause Pénale**

En cas de non-paiement du loyer ou des charges aux termes convenus, les sommes impayées produiront intérêt au taux légal 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'au complet déménagement et restitution des clés.

- **Clause résolutoire**

Toutes les conditions du présent bail sont de rigueur.

A défaut de paiement à son échéance d'un seul terme de la redevance, ainsi que des frais de commandement et autres frais de poursuites, ou encore 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 commercial sera résilié de plein droit

si bon semble au Bailleur, même dans le cas de paiement ou d'exécution postérieurs à l'expiration du délai ci-dessus, sans qu'il soit besoin de former aucune demande judiciaire, et 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 Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance de la situation de l'immeuble, exécutoire nonobstant opposition ou appel et sans caution.

974-219740065-20191028-DCM19-181019-DE
Date de téléransmission : 28/10/2019
Date de réception préfecture : 28/10/2019

ARTICLE 6 - REVISION LOYER

Le loyer sera révisé à la date anniversaire de chaque période triennale en fonction de la variation de l'indice des loyers commerciaux (ILC) tel qu'il est publié actuellement par l'Institut National de la Statistique et des Études Économiques, par abréviation "I.N.S.E.E."

L'indice de base est l'indice du 4ème trimestre 2017 s'élevant à 111,33.

L'indice de révision sera l'indice du 4ème trimestre de l'année précédant l'année de révision.

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.

Pour le cas où l'indice choisi cesserait d'être publié où 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'I.N.S.E.E.

A défaut de l'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 Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance 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.

ARTICLE 7 - 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 8- INFORMATION RELATIVE A LA PRESENCE D'AMIANTE

Chacune des parties, ou leurs représentants selon le cas, reconnaissent être pleinement informées des dispositions du décret numéro 96-97 du 7 février 1996 imposant notamment aux propriétaires de biens à usage de bureaux de recherche, sous peine de sanctions pénales, la présence de flocages ou de calorifugeages contenant de l'amiante, et de faire procéder, le cas échéant, à un contrôle périodique, à une surveillance par un organisme agréé, ou à des travaux appropriés dans des délais tenant compte de la date de construction de l'immeuble en cause.

Le Bailleur déclare faire son affaire personnelle du respect de cette réglementation de manière à n'apporter aucune nuisance au Preneur sauf celle éventuelle des travaux pouvant être mis à la charge du Bailleur que le Preneur s'engage à supporter sans réserve.

Accusé de réception en préfecture
974-219740065-20191028-DCM19-181019-
DE
Date de télértransmission : 28/10/2019
Date de réception préfecture : 28/10/2019

ARTICLE 9 - LUTTE CONTRE LES TERMITES

Les parties connaissent l'obligation qui leur est faite de déclarer à la Mairie la présence de termites dans l'immeuble.

Le propriétaire déclare, quant à lui, n'avoir pas à ce jour effectué une telle déclaration à la Mairie.

Il est précisé que le Maire peut enjoindre les propriétaires d'immeubles se trouvant dans certains secteurs délimités par le Conseil Municipal de procéder à des recherches et éventuellement à des travaux.

ARTICLE 10 - PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

Le Bailleur déclare qu'à sa connaissance le bâtiment dans lequel se trouvent les locaux objet des présentes et son terrain d'assiette n'ont pas été utilisés aux fins d'une activité nuisible pour l'environnement ou réglementée dans ce cadre, et notamment qu'ils n'ont accueilli aucune installation classée autorisée ou simplement déclarée.

De son côté, 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.

Pendant toute la durée des relations contractuelles constituées par les présentes, le Preneur restera seul responsable de tous dommages causés à l'environnement par son exploitation. Enfin, le Preneur, ayant l'obligation de remettre au Bailleur en fin de bail le bien loué exempt de substances dangereuses pour l'environnement, supportera en tant que de besoin toutes les conséquences juridiques et financières d'une éventuelle remise en état des locaux.

- **FRAIS**

Tous les frais et droits des présentes, et tous ceux qui en seront la suite ou la conséquence, notamment les frais de poursuite et de procédure dus au profit de qui que ce soit pour non-paiement de la redevance et des charges, sans exception ni réserve, seront supportés par le Preneur qui s'y oblige.

- **ELECTION DE DOMICILE**

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile en leur domicile et siège respectif.

Fait à la Plaine des Palmistes, Le

Et après lecture faite, les parties ont signé le présent acte en deux exemplaires, l'un en original et l'autre en copie, chacune des parties qui le reconnaît.

Accusé de réception en préfecture
974-219740065-20191028-DCM19-181019-
DE
Date de télétransmission : 28/10/2019
Date de réception préfecture : 28/10/2019

Le Bailleur, Le Maire

(Précédée de la mention manuscrite « lu et approuvé »)

Marc Luc BOYER

Le Preneur

(Précédée de la mention manuscrite « lu et approuvé »)

Mme et Mr Sylvain DIAZ