

République Française
Département de l'Hérault
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES VALLÉE DE L'HÉRAULT

~~~~~  
**DÉLIBÉRATION DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE - Réunion du : lundi 23 mai 2011**  
~~~~~

**LOCATION DES LOCAUX DE LA MAISON DES ENTREPRISES AU SYDEL COEUR D'HÉRAULT
PARC D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES LA GARRIGUE À SAINT ANDRÉ DE SANGONIS**

Le Conseil communautaire de la Communauté de communes Vallée de l'Hérault s'est réuni ce jour, lundi 23 mai 2011 à 18h00 à la Salle du Conseil Communautaire, sous la présidence de M. Louis VILLARET, Président de la communauté de communes

Etaient présents ou représentés : M. Philippe SALASC, M. Jean-Pierre VANRUYSKENSVELDE, M. Jean-François CADILHAC, M. Georges PIERRUGUES, M. Michel SAINTPIERRE, Mme Hélène BARRAL, M. Maurice DEJEAN, M. Jean-Marcel JOVER, Mme Sylvie CONTRERAS, Mme Anne-Marie DEJEAN, Mme Maguelonne SUQUET, M. René GOMEZ, M. Robert POUJOL, M. Eric CORBEAU, M. Jean-Pierre DURET, M. Claude CARCELLER, M. Bernard JEREZ, M. Cyrille CADARS, M. Louis VILLARET, M. André YVANEZ, M. Jacques DONNADIEU, Mme Martine BONNET, M. Jean-Pierre PECHIN, M. Jean-Pierre GABAUDAN, M. Michel COUSTOL, M. Robert SIEGEL, M. Jean-François RUIZ, Mme Agnès CONSTANT, Mme Fabienne GALVEZ, M. Jean-Pierre BERTOLINI, M. Jacky GALABRUN, M. Eric PALOC, -M. Jean-Luc CROIZIER suppléant de M. Bernard DOUYSSSET, M. Bernard CAUMEIL suppléant de M. Daniel REQUIRAND, M. Pascal DELIEUZE suppléant de M. Didier LAMONT, Mme Florence QUINONERO

Procurations : M. Jean-Claude MARC à M. Jacques DONNADIEU

Excusés : M. Jérôme CASSEVILLE, M. Gérard CABELLO

Absents : M. Christian LASSALVY, Mme Marie-Claude BEDES, Mme Marie-Agnès VAILHE-SIBERTIN-BLANC, M. Franck DELPLACE, M. Frédéric GREZES, Mme Catherine JOSIEN

Quorum : 23	Présents : 36	Votants : 37	Pour 37 Contre 0 Abstention 0
-------------	---------------	--------------	-------------------------------------

Agissant conformément aux dispositions des articles du Code général des collectivités territoriales et en particulier ses articles L 52 14-1

Agissant conformément aux dispositions de son règlement intérieur.

Vu que la Communauté de communes achète à la Commune de Saint-André-de-Sangonis les locaux qui abritaient la Maison des Entreprises.

Vu que la Commune avait autorisé l'occupation précaire des locaux par les services économiques du SYDEL Cœur d'Hérault jusqu'à la réalisation de la vente.

Considérant que nous souhaitons que cette occupation se poursuive,

Considérant que ces locaux sont à usage de bureau,

**Le Conseil communautaire de la communauté de communes Vallée de l'Hérault,
APRES EN AVOIR DELIBERE,**

Le quorum étant atteint

DÉCIDE

à l'unanimité des suffrages exprimés,

- de louer les locaux de la maison des entreprises à compter du 1er juin 2011 au SYDEL Cœur d'Hérault pour une durée de 6 ans renouvelables,
- de fixer le loyer à 3000 euros mensuels, révisable annuellement et ajustable en fonction du montant des travaux de remise en état des locaux,
- de valider le modèle de convention ci-annexé,
- d'autoriser le Président à signer les documents afférents à cette location

Transmission au Représentant de l'Etat

N° 450 le

Publication le - 6 JUIN 2011

Notification le

DÉLIBÉRATION CERTIFIÉE EXÉCUTOIRE

Gignac, le - 3 JUIN 2011

Le Président de la communauté de communes

Signé : Louis VILLARET

Le Président de la communauté de communes



BAIL PROFESSIONNEL

LOCAUX DE LA MAISON DES ENTREPRISES

Parc d'activité La Garrigue, Saint-André-de-Sangonis

ENTRE LES SOUSSIGNES

La Communauté de communes Vallée de l'Hérault,

2 parc d'activités de Camalcé

34150 GIGNAC

Représentée par sa vice-présidente, Hélène BARRAL,

Ci-après dénommée LE BAILLEUR

ET le SYDEL du Pays Cœur d'Hérault

Représenté par son Président, Louis VILLARET,

Ci-après dénommé LE PRENEUR

Le Bailleur, d'une part, loue par les présentes, à titre de BAIL A LOYER PROFESSIONNEL, au Preneur qui accepte, les locaux professionnels dont la désignation suit :

Les locaux de la Maison des entreprises situés sur les parcelles D 2203 et D 2205, situées à l'entrée du parc d'activités La Garrigue à Saint-André-de-Sangonis, 34725 sur une emprise totale de 2230 m².

Adresse postale des bâtiments : 5 rue de la Lucque, 34725 Saint-André-de-Sangonis

Les locaux sont actuellement composés comme suit :

- 3 entités différentes:

1- une pyramide assurant les fonctions d'accueil et permanence, une salle de formation informatique

2- un bâtiment intermédiaire hébergeant des sanitaires, bureaux et dégagements

3- un bâtiment à deux niveaux accueillant des bureaux au rez-de-chaussée et des salles de réunion

- Réparties comme suit

Total utile RDC : 215 m²

Total utile étage : 161 m²

Total général : 376 m²



Les biens susmentionnés, à usage de bureaux, appartiennent au domaine privé par détermination de la loi, le contrat se trouve donc régi par l'article 57 A inséré dans la loi numéro 86-1290 du 23 Décembre 1986 par l'article 36 de la loi numéro 89-462 du 6 Juillet 1989 quant à sa durée, son renouvellement et ses modalités de résiliation, par le titre Huitième du Code Civil et par les présentes dispositions contractuelles.

DESIGNATION

Description d'après l'acte de vente du bien loué.

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.

CONDITIONS DU BAIL

ARTICLE 1 - DUREE DU BAIL- CONGE- RECONDUCTION

Durée

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de SIX années consécutives, commençant à courir du 1^{er} juillet 2011, pour finir le 30 juin 2017.

Congé - Expiration du bail

Chaque partie peut notifier à l'autre son intention de ne pas renouveler le contrat à l'expiration de celui-ci en respectant un délai de préavis de six mois.

En outre, le locataire peut, à tout moment, notifier au Bailleur son intention de quitter les locaux en respectant un délai de préavis de six mois.

Les notifications ci-dessus doivent être effectuées par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte d'Huissier de Justice.

En cas de congé notifié par le Preneur, celui-ci sera redevable du loyer et des charges concernant tout le délai de préavis, sauf si la chose louée se trouve occupée avant la fin de délai par un autre Preneur en accord avec le Bailleur.

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 économique tel que définie dans les statuts du SYDEL Cœur d'Hérault et serviront à cet usage exclusif.

La 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

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. Un état des lieux contradictoire est annexé aux présentes.

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 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, 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.

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.

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.

En outre, le Preneur entre dans les lieux en ayant parfaite connaissance d'un programme de travaux à réaliser sur le bâtiment : travaux de réhabilitation voire d'extension. Ces travaux résultent de la remise en état du bâtiment suite à son acquisition intervenue en juin 2011 alors que le Preneur occupait déjà les locaux par le biais d'un titre d'occupation précaire consenti dans l'attente de la vente par le précédent propriétaire (Commune de Saint-André-de-Sangonis).

Le début d'exécution desdits travaux est prévu pour le courant de l'année 2012. Le Preneur souffrira sans recours possible contre le Bailleur toutes les obligations et restrictions d'usage des lieux pendant toute la durée des travaux.

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, 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 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.

Impôts

Le Preneur acquittera ses contributions personnelles ; taxe locative et généralement tous impôts, contributions et taxes auxquels il est assujetti professionnellement et dont le Bailleur pourrait être responsable pour lui et à titre quelconque, et il devra justifier de leur acquit au Bailleur, et notamment à l'expiration de la présente convention, avant tout enlèvement des meubles et objets mobiliers, et mobilier professionnels.

Il est précisé en tant que de besoin que le Preneur supportera l'impôt foncier dans son intégralité. Ce remboursement aura lieu dans les trente jours de la réception de l'avis d'imposition par le Preneur.

Consommation d'eau, de gaz, et d'électricité

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

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 aux 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 pourra sous-louer, en partie uniquement, certains espaces, pièces ou parties de pièces ou bureaux à l'intérieur des bâtiments à des partenaires sociaux-économiques, qui auraient un lien avec les activités du Preneur, telles que définies à l'article 2 alinéa 1 des présentes.

Toutes les sous-locations, même à titre gratuit, devront impérativement faire l'objet d'un contrat écrit reprenant a minima les obligations générales et particulières liées à l'occupation des biens objets des présentes et contenues dans le présent contrat, hormis les dispositions relatives au loyer et à la durée d'occupation. Le bailleur pourra demander au Preneur, qui lui communiquera sous 15 jours à compter de la réception de la demande, une copie des contrats de sous-location.

En cas de sous-location, le Preneur demeure seul redevable du montant des loyers et charges à l'égard du Bailleur. Il fera son affaire de l'ensemble des relations avec les sous-locataires (établissement et suivi du bail, recouvrement des loyers, remise en état des locaux suite aux dégâts causés par les sous-locataires, troubles de jouissance ou de voisinage...etc).

Le Preneur est directement et personnellement responsable de tous les dommages aux biens loués causés par les sous-locataires. Ainsi le Bailleur sera fondé à engager directement la responsabilité du Preneur pour la réparation des dommages liés à l'occupation, quels qu'en soient les auteurs.

Le Preneur aura à sa charge toute action amiable ou contentieuse qui pourrait naître avec les sous-locataires du fait de l'occupation des biens objets des présentes.

Lois et usages locaux.

Pour tout ce qui n'est pas prévu aux présentes, les parties entendent se soumettre aux lois et usages 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 aucune atteinte 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.

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

La présente location est consentie et acceptée moyennant un loyer mensuel en principal de trois mille euros mensuels (3000,00 Euros).

Le Preneur s'oblige à payer le loyer au Bailleur à terme échu, au plus tard le 25 du mois suivant la réception du titre de recettes émis par le Bailleur qui mentionne le montant mensuel du loyer et pour la première fois le 25 juillet 2011. Lequel loyer est payable en 12 termes égaux de trois mille euros chacun.

Les paiements devront être effectués par mandat administratif à la Trésorerie du siège du bailleur.

CHARGES LOCATIVES

Indépendamment du loyer, le Preneur devra rembourser au Bailleur sur justification toutes les charges locatives, contributions et charges de ville, de police et de voirie, auxquelles les locataires sont ordinairement tenus.

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'à 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.

ARTICLE 6 - REVISION DU LOYER

REVISION DU MONTANT DU LOYER APRES REALISATION DES TRAVAUX

De convention expresse entre les parties, Preneur et Bailleur conviennent que le montant mensuel du loyer sera revu, par le biais d'un avenant à l'article 4 après la réalisation des travaux que le Bailleur réalise pour répondre aux exigences de l'activité du Preneur, étant ainsi exclus les travaux de remise en état liés à la mise aux normes des locaux à usage de bureaux. En particulier, une augmentation du montant mensuel sera appliquée si des travaux d'extension ou de réaménagement intérieur des bâtiments doivent être réalisés pour répondre aux besoins du Preneur.

REVISION ANNUELLE DU MONTANT DU LOYER

En dehors du cas prévu à l'alinéa précédent, le loyer sera révisé chaque année à la date anniversaire du présent bail en fonction de la variation de l'indice du coût de la construction 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 révision sera l'indice du 2ème trimestre de chaque année.

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 ou 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 de Montpellier. 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 - SOLIDARITE ET INDIVISIBILITE

Les obligations résultant du présent bail professionnel pour les preneurs constitueront pour toutes les personnes tenues au paiement et à l'exécution une charge solidaire et indivisible, notamment en cas de dissolution de l'entité avant la fin de la présente convention, pour l'exécution prescrite par l'article 877 du code civil le coût de ces significations sera supporté par ceux à qui elles sont faites.

ARTICLE 9 - INFORMATION RELATIVE A LA PRESENCE D'AMIANTE

Chacune des parties, ou leurs représentants selon le cas, reconnaissent être pleinement informée des dispositions du décret numéro 96-97 du 7 février 1996 imposant notamment aux propriétaires de biens à usage de bureaux de rechercher, 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 indemnité.

ARTICLE 10 - 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.

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 11 - 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.

ARTICLE 12 - 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.

ARTICLE 13 - ELECTION DE DOMICILE

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

PIECES ANNEXES

État des lieux contradictoire

ETABLI sur 9 pages

Fait à Gignac, Le

Et après lecture faite, les parties ont signé le présent acte en quatre exemplaires originaux, dont un remis à chacune des parties qui le reconnaît et un transmis au comptable public de chacun des deux établissements.

Le Bailleur, (précédée de la mention manuscrite « lu et approuvé »)
Pour le Président,

La deuxième Vice-présidente, Hélène BARRAL

Le Preneur, (précédée de la mention manuscrite « lu et approuvé »)

