

# BAIL



ENTRE LES SOUSSIGNES :

**La commune de Mirabel et Blacons**, représentée par son Maire, Jean-Philippe ROCHE, dûment habilité à l'effet des présentes par la délibération n° 2020-06-04-06 du 4 juin 2020  
Ci-après - dénommé le « Bailleur »

D'UNE PART,

ET :

**Le Syndicat Mirabel Piegros Aouste Saillans**, ayant son siège social 50 Espace des cascades, 26400 Mirabel et Blacons, représenté par son Président, Gilles MAGNON, dûment habilité à l'effet des présentes.  
Ci-après - dénommé le « Locataire »

D'AUTRE PART,

Il a été convenu et arrêté ce qui suit :

Le bailleur loue, dans les conditions prévues par le présent contrat, au locataire qui les accepte, les locaux ci-après désignés.

## Article 1 - Désignation des Locaux

### 1.1 - Adresse des locaux donnés en location

Les Locaux, objet du présent bail, sont situés 50 Espace des cascades, 26400 Mirabel et Blacons

### 1.2 - Description des Locaux

au premier étage du bâtiment Mairie

- Un bureau d'une surface de 41.23 m<sup>2</sup> pour l'accueil des abonnés du SMPAS, le serveur informatique, le photocopieur et les postes de travail des agents techniques.
- Un garage avec une partie réservée à un atelier d'une surface de 58.24 m<sup>2</sup> pour stationner les véhicules du SMPAS
- Des vestiaires
- Un local de stockage des petits équipements dédiés à l'entretien et à la réparation des réseaux gérés par le SMPAS d'une surface de 27.53 m<sup>2</sup>
- Le bureau du directeur du SMPAS d'une surface de 14.71 m<sup>2</sup>
- Une salle de réunion de 25 m<sup>2</sup>,
- Un wc (2.40 m<sup>2</sup>)  
ci-après désigné les « Locaux ».

Le locataire déclare bien connaître les lieux loués pour les avoir vus et visités.

Le bail inclus également 8h00 de ménage mensuel.

### 1.3 – Etat des lieux

Les parties se dispensent de l'établissement d'un état des lieux, le preneur déclarant parfaitement les connaître pour en avoir déjà l'usage.

## Article 2 - Destination des locaux

Le preneur exercera dans les locaux les activités relevant des compétences qui lui sont déléguées.

### Article 3 - Durée du bail

#### 3.1 - Durée initiale

Le présent bail est conclu pour une durée de 9 ans, à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2022.

Le preneur a la faculté de donner congé à l'expiration d'une période triennale, au moins six mois à l'avance, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte extrajudiciaire.

#### 3.2 - Renouvellement du bail

Au terme de la période initiale du présent contrat de bail, celui-ci pourra être reconduit tacitement pour une durée équivalente.

Si l'une des parties souhaite s'opposer au renouvellement du bail, celle-ci devra donner congé à l'autre partie au moins six (6) mois à l'avance.

### Article 4 - Loyer

#### 4.1 - Loyer initial

Le Locataire versera un loyer fixe d'un montant de huit cent trente-six euros (836,00 €)

Ce loyer sera payé au plus tard le 20 de chaque mois,

#### 4.2 - Révision du loyer

Le loyer fixe visé ci-dessus sera révisé, tous les 3 ans, soit pour la première fois le 1<sup>er</sup> janvier 2025 en fonction des variations de l'indice des loyers des activités tertiaires (ILAT) publié par l'Institut national de la statistique et des études économiques (INSEE).

L'indice servant de base à la révision est l'indice du troisième trimestre 2021 qui s'élève à 117,61. L'indice de comparaison sera le dernier indice publié au jour de la demande de révision.

Pour le cas où l'indice choisi viendrait à disparaître ou cesserait d'être publié, le nouvel indice qui lui serait substitué s'appliquerait de plein droit, en tenant compte des coefficients de raccordement officiels ou officiels publiés par l'INSEE.

### Article 5 - charges diverses

#### 5.1 - Répartition des charges

Le Bailleur aura à sa charge le règlement :

- des dépenses relatives aux grosses réparations mentionnées à l'article 606 du code civil ainsi que, le cas échéant, les honoraires liés à la réalisation de ces travaux, ainsi que celles ayant pour objet de remédier à la vétusté ou de mettre en conformité avec la réglementation le bien loué ou l'immeuble dans lequel il se trouve, dès lors qu'ils relèvent des grosses réparations mentionnées à l'alinéa précédent, à l'exception des travaux d'embellissement dont le montant excède le coût du remplacement à l'identique ;
- des impôts dont le redevable légal est le bailleur ou le propriétaire du local ou de l'immeuble, notamment la contribution économique territoriale, les taxes et les redevances, la taxe foncière, les taxes additionnelles à la taxe foncière, hors les impôts, taxes et redevances liés à l'usage du local ou de l'immeuble ou à un service dont le locataire bénéficie directement ou indirectement ;

Le Locataire supportera l'ensemble des autres charges dont le Bailleur lui fournira l'inventaire en ce compris notamment les frais de maintenance du système d'alarme.

#### 5.2 - Règlement des charges, impôts, taxes et redevances

Le bailleur émettra, le cas échéant, un titre annuel en ce qui concerne les charges avec présentation du décompte précis.

### Article 6 - Pénalités

Toute somme due par le Locataire au Bailleur au titre des loyers, charges, impôts et taxes quelconques ou autres et non payées à leur échéance, sera productive d'un intérêt fixé au taux d'intérêt de la BCE majoré

**Commenté [mmeb1]:** Que met-on à leur charge ?  
Maintenance de l'alarme incendie ?

de 10 points, calculé par jour de retard jusqu'à paiement complet, nonobstant l'application de la clause résolutoire prévue dans le présent bail.

Ces dispositions n'excluent pas l'application de la clause résolutoire prévue dans le présent bail.

#### **Article 7 - Dossier de diagnostic technique**

7.1 - Situation des Locaux au regard des risques naturels et technologiques (article L 125-5 et R 125-23 du code de l'environnement)

Le Bailleur déclare qu'à ce jour les Locaux n'entrent pas dans le champ d'application des articles L 125-5 et R 125-23 du code de l'environnement relatifs aux risques technologiques, naturels et sismiques.

7.2 - Situation des Locaux à l'égard de sinistres antérieurs causés par une catastrophe naturelle ou technologique

Le Bailleur déclare que les Locaux n'ont pas subi de sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes - naturelles (article L 125-2 du code des assurances) ou technologiques (article L 128-2 du code des assurances).

7.3 - Diagnostic amiante

Le Bailleur déclare que le permis de construire de l'immeuble dans lequel sont situés les locaux est antérieur au 1er juillet 1997. Conformément aux dispositions des articles R 1334-16 et R 1334-29-4 du code de la santé publique, le Bailleur déclare avoir fait réaliser un repérage des matériaux et produits de la liste A de l'annexe 13-9 du Code de la santé publique dans les parties privatives constituant les Locaux et avoir constitué le DAPP - Diagnostic Amiante Parties Privatives.

#### **Article 8 - Dépôt de garantie**

Aucun dépôt de garantie ne sera versé par le preneur.

#### **Article 9 - Obligations du Locataire**

9.1 - Obligations générales

Le Locataire devra jouir des biens loués suivant leur destination en bon père de famille, et ne rien faire qui puisse apporter un trouble de jouissance aux voisins et à n'exercer aucune activité contraire aux bonnes mœurs ;

satisfaire à toutes les charges de ville, de police, réglementation sanitaire, voirie, salubrité, hygiène, ainsi qu'à toutes celles pouvant résulter des plans d'aménagement de la ville, et autres charges, dont les locataires sont ordinairement tenus, de manière à ce que le Bailleur ne puisse aucunement être inquiété ni recherché à ce sujet.

9.2 - Entretien et réparation des locaux

Le locataire est tenu aux réparations d'entretien au sens de l'article 605 du code civil.

Le Locataire devra informer immédiatement le Bailleur de toute réparation qui deviendrait nécessaire en cours de bail, comme de tout sinistre ou dégradation s'étant produite dans les Locaux, même si aucun dégât n'est apparent et sous peine d'être tenu personnellement de lui rembourser le montant du préjudice direct ou indirect résultant pour lui du retard apporté à la réparation ou à sa déclaration aux assureurs.

9.3 - Assurances

Le Bailleur déclare avoir souscrit des assurances pour garantir l'immeuble, notamment contre les risques locatifs tels que les dégâts des eaux, les catastrophes naturelles, la responsabilité civile du propriétaire bailleur, les recours des voisins et des tiers, les honoraires d'expert, les aménagements spécifiques qu'il réalise lui-même dans l'immeuble, la renonciation à recours contre le Preneur et ses assureurs en cas de sinistre couvert par les garanties contractées par le Preneur, ainsi que toutes autres assurances qui pourraient s'imposer au Bailleur.

Si l'activité exercée par le Locataire entraîne pour le Bailleur, des surprimes d'assurances, le Locataire serait tenu à la fois d'indemniser le bailleur du montant de la surprime payée et de le garantir contre toutes les réclamations des autres locataires ou des voisins.

Le Locataire prendra à sa charge l'éventuelle conséquence de son activité professionnelle sur le coût de l'assurance de l'immeuble dans lequel se trouvent les Locaux.

#### 9.4 - Sous-location

Le Locataire ne pourra pas sous-louer tout ou partie des Locaux sans le consentement préalable et par écrit du Bailleur.

#### Article 10 - Clause résolutoire

En cas de défaut de paiement d'un seul terme de loyer, charges et autres sommes accessoires comprises), ou de non-respect des obligations contractuelles du Locataire, le Bailleur pourra demander la résiliation de plein droit si le Locataire n'a pas régularisé sa situation après envoi mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception restée infructueuse après un mois, sans qu'il soit besoin de faire ordonner cette résiliation en justice.

#### Article 11 - Enregistrement

Le présent contrat ne sera soumis à l'enregistrement qu'à la demande de l'une des Parties et à ses frais.

#### Article 12 - Tolérances

Le présent bail est déclaré indivisible au seul bénéfice du Bailleur.

Toutes les tolérances relatives aux clauses et conditions du présent bail ne peuvent en aucun cas être considérées, ni comme une modification ou suppression de ces clauses et conditions, ni comme génératrices d'un droit quelconque. Toute modification des clauses et conditions du présent bail devra être convenue d'un commun accord entre les Parties par voie d'avenant.

#### Article 13 - Election de domicile

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites et de la signification de tous actes, le Locataire fait élection de domicile dans les locaux loués et le Bailleur à son domicile.

Fait à Mirabel et Blacons

Le ...

En deux originaux dont un est remis à chacune des parties qui le reconnaît.

LE BAILLEUR

« Faire précéder la signature de la mention "Lu et approuvé" »

Le Maire

*Jean-Philippe ROCHE*

LE LOCATAIRE

« Faire précéder la signature de la mention "Lu et approuvé" »

Le Président

*Gilles MAGNON*