

BAIL CIVIL

ENTRE

La Communauté de Communes terre d'émeraude..

Ci-après dénommé « LE BAILLEUR»

D'une part,

ET

LA POSTE, société anonyme au capital de 5 364 851 364 d'euros dont le siège se trouve à paris 15, rue du Colonel Pierre AVIA, n°9 immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de PARIS sous le numéro 356 000 000,

Représentée par son Président, la Société Anonyme POSTE IMMO au capital de 1 471 158 000 euros, dont le Siège Social est à Paris (75014), 111 boulevard Brune, inscrite au répertoire SIREN sous le numéro 428 579 130 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris, elle-même représentée par Monsieur Rémi FEREDJ, son Directeur Général, dûment habilité aux fins des présentes,

Elle-même représentée par Madame Chantal LEGER, Directeur Régional de la Direction Régionale EST, en vertu d'une délégation de signature à effet du 18 juin 2021 dont une copie demeure annexée (ANNEXE 02).

Ci-après dénommée « LE LOCATAIRE »

D'autre part

Préalablement à la convention de louage objet des présentes, il a été exposé ce qui suit :

Dans le cadre d'une réorganisation de ses activités de distribution de son service postal, le LOCATAIRE recherche des locaux afin de permettre à ses facteurs et personnels, une prise de service au plus près de leur zone de distribution.

Les recherches du LOCATAIRE ont abouti sur les Locaux Loués, dont le BAILLEUR est régulièrement propriétaire et que LE LOCATAIRE souhaite prendre à bail situés dans l'Immeuble.

LE BAILLEUR propose au LOCATAIRE la présente convention en vue de la location des Locaux Loués, dans lesquels LE LOCATAIRE n'exploitera aucun fonds de commerce et ne recevra aucune clientèle.

CECI ETANT EXPOSE, LES PARTIES CONVIENNENT CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 – REGIME JURIDIQUE DU BAIL

Le présent Bail est exclu du champ d'application de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 relative aux baux d'habitation et des articles L145-1 et suivants du Code de commerce ainsi qu'à la disposition non codifiée du décret du 30 septembre 1953 relatifs aux baux commerciaux. Il est soumis aux seules dispositions du Code Civil sur le louage et est consentie et acceptée aux charges, clauses et conditions suivantes, que les parties s'obligent à respecter.

ARTICLE 2 – DESIGNATION DES LOCAUX

Les locaux loués sont situés dans un immeuble sis à 3 Place du Colonel VARROZ à ORGELET (39270) et se composent de :

- Au rez-de-chaussée du bâtiment principal d'une surface à usage d'activité d'environ 54 m².
- Au rez-de-chaussée d'un bâtiment secondaire de deux garages couverts
- De 5 emplacements de stationnement extérieur.
- Et un quai partiellement fermé.

Ainsi que leurs accessoires s'il en existe, tels que parkings, jardins, cours, voiries... et le droit d'usage des parties communes attachées aux Locaux Loués et à leurs accessoires. Le tout conformément aux plans ci-annexés (ANNEXE 03) et tels que délimités en rouge sur lesdits, que le Preneur déclare parfaitement connaître.

Le Preneur bénéficiera d'une servitude de passage pour accéder aux sanitaires et à la salle de repos ainsi qu'un droit d'utilisation de ces derniers tel que mentionnée sur le plan en annexe 03.

Le Preneur bénéficiera d'une servitude de passage pour accéder au compteur et au disjoncteur électrique telle que mentionnée sur le plan en annexe 03.

ARTICLE 3 - DUREE DU BAIL

La présente location est consentie pour une durée d'une année qui commencera à courir à la date l'acquisition des locaux par la Communauté de Commune Terre d'Émeraude tel que figuré sur l'attestation de vente en annexe XXX, avec la possibilité d'un renouvellement de ladite convention par tacite reconduction.

LE LOCATAIRE a la faculté de donner congé à chaque année à date anniversaire sous réserve d'en aviser LE BAILLEUR par lettre recommandée avec demande d'avis de réception avec un préavis de trois mois.

ARTICLE 4 - DESTINATION

Les Locaux Loués sont à usage de préparation de tournée de distribution d'envois postaux, d'entreposage de matériels et stationnement de véhicules postaux, de vestiaire/salle de repos/prise de repas.

ARTICLE 5 – SOUS-LOCATION

Toute sous-location est interdite, toutefois, LE LOCATAIRE pourra librement concéder la jouissance ou l'exploitation de toute ou partie des Locaux Loués sous quelque forme que ce soit à toute filiale de La Poste ou à toute société du Groupe de La Poste au sens des articles L.233-1 et suivants du code de commerce (ci-après dénommée la « Société du Groupe La Poste »).

ARTICLE 6 – LOYER

La présente location est consentie moyennant un loyer annuel hors taxe, hors charge de 2 693 € (deux mille six cent quatre-vingt-treize euros).

Ce loyer n'est pas soumis à la taxe sur la valeur ajoutée au taux légal en vigueur au moment de chaque échéance de loyer. En tant que de besoin, le Bailleur déclare avoir exercé l'option prévue par l'article 260-2° du Code général des impôts ce qui est expressément accepté par le Preneur.

Le loyer est payable trimestriellement à terme à échoir.

Les Parties conviennent d'indexer le loyer, annuellement, au 1er janvier, en fonction de la variation de l'indice Indice des loyers des activités tertiaires (ILAT) publié par l'INSEE.

Pour la première indexation, l'indice ILAT de base sera l'indice du N°T N-1 (N°T=trimestre de la date d'effet) à comparer avec l'indice ILAT du premier trimestre de l'année de prise d'effet du Bail soit celui du 1^{er} trimestre 2021 à savoir 114.87. Pour les indexations suivantes, l'indice de base sera le précédent indice d'indexation appliqué, à comparer avec l'indice du premier trimestre de chaque année suivante.

Les charges locatives relatives au Locaux Loués seront payées par provisions à même époque que le loyer par le LOCATAIRE selon un état annuel qui sera établi par LE BAILLEUR et calculé selon la surface occupée (Annexe 3).

ARTICLE 7 - ETAT DES LIEUX

LE LOCATAIRE déclare parfaitement connaître les locaux loués pour les avoir suffisamment vus et visités avant la signature des présentes, et les accepter dans l'état où ils se trouvent, s'étendent et se comportent avec toutes leurs dépendances au moment de la prise d'effet de la présente convention.

LE BAILLEUR s'oblige à veiller particulièrement à ce que les locaux objets de la présente convention soient mis en conformité avec les lois et règlements en vigueur (règles de sécurité, recherche d'amiante, recherche de termites et autres insectes xylophages, etc...).

ARTICLE 8 - CONDITIONS D'OCCUPATION

LE LOCATAIRE devra jouir des lieux objet de la présente convention paisiblement, de façon à ne provoquer aucune nuisance au BAILLEUR ou au voisinage.

LE LOCATAIRE ne pourra en aucun cas changer ou modifier la destination des biens et des installations qui lui sont consentis.

LE LOCATAIRE fera son affaire personnelle des éventuelles autorisations administratives nécessaires à l'exercice de son activité.

LE LOCATAIRE pourra installer sur l'immeuble objet de la présente convention une enseigne, après concertation avec LE BAILLEUR concernant l'emplacement et la taille de cette enseigne.

ARTICLE 9 - REPARATION ET TRAVAUX DANS L'IMMEUBLE

LE LOCATAIRE souffrira l'exécution de tous travaux ou réparations nécessaires, que LE BAILLEUR ferait exécuter pendant le cours de la présente convention dans l'Immeuble objet des présentes sous réserve des dispositions ci-après :

LE BAILLEUR s'interdit de procéder, pendant le cours de la convention et de ses éventuels renouvellements, à des travaux de reconstruction, surélévation, agrandissement ou autres portant sur Les Locaux Loués ou sur l'Immeuble dans la mesure où ils gêneraient l'activité du BENEFICIAIRE et/ou de son ou ses Sous Locataires.

Toutefois, si LE BAILLEUR était tenu de faire procéder, à des travaux de réparations qui ne peuvent être différés jusqu'à la fin de la convention, il devra informer LE LOCATAIRE du détail des travaux qu'il envisage d'effectuer deux (2) mois avant le commencement du chantier, prendre toutes mesures pour limiter la gêne qui pourrait en résulter pour LE LOCATAIRE et son (ou ses) sous-locataire(s) et l'indemniser le cas échéant du préjudice subi.

Lesdits travaux devront être exécutés sans interruption et permettre au BENEFICIAIRE de satisfaire son obligation d'assurer la continuité du service public dont il a la charge.

Il est expressément prévu que LE LOCATAIRE n'assumera pas les travaux de sécurité, d'hygiène et/ou de mise en conformité avec toute réglementation et/ou législation actuelle et future de quelque nature que ce soit, notamment ceux prescrits et/ou imposés par les administrations compétentes (y compris les travaux de ravalement et de désamiantage) à moins qu'ils ne soient causés directement par l'activité du BENEFICIAIRE et/ou de son ou ses Sous Locataires.

LE LOCATAIRE devra aviser immédiatement LE BAILLEUR de toute réparation à sa charge dont il serait à même de constater la nécessité sous peine d'être tenu responsable de toute aggravation résultant de son silence ou retard.

ARTICLE 10 - TRANSFORMATIONS ET AMELIORATIONS PAR LE LOCATAIRE

LE BAILLEUR autorise expressément LE LOCATAIRE à réaliser ou à faire réaliser tous travaux à l'intérieur des Locaux Loués et en particulier tous travaux nécessaires à son activité et/ou à celle de son (ou ses) sous-locataire(s), tels que cloisonnements, mise en place de caméras de surveillance, installation de supports pour vélos, à condition de se conformer pour la réalisation des travaux aux dispositions réglementaires et légales en vigueur.

LE LOCATAIRE devra notifier à LE BAILLEUR tout projet de travaux qui affecterait le gros œuvre, la structure, ou la façade de l'Immeuble, tels que des travaux de démolition, de percement de murs porteurs ou de voûte ou de construction, préalablement à leur exécution, afin de permettre à l'architecte de l'Immeuble de vérifier que les travaux ne portent pas atteinte à la solidité de l'Immeuble, ou à celle du gros œuvre.

Les parties conviennent que cette vérification par l'architecte de l'Immeuble ne saurait être interprétée comme une limitation à l'autorisation donnée par LE BAILLEUR au LOCATAIRE de réaliser dans les Locaux Loués ses travaux.

ARTICLE 11 - ENTRETIEN

ARTICLE 11 - 1 : OBLIGATION DU LOCATAIRE

LE LOCATAIRE tiendra les lieux en bon état d'entretien et de menues réparations au sens de l'article 1754 du code civil. Il devra notamment faire entretenir et remplacer, si besoin est, tout ce qui concerne les installations à son usage personnel, ainsi que les fermetures et serrures des fenêtres, portes et volets, les glaces, vitres, carrelages, revêtement de sol, boiserie.

LE LOCATAIRE supportera toutes réparations qui deviendraient nécessaires par suite de défaut d'exécution des réparations locatives, soit de dégradations résultant de son fait ou de son personnel.

ARTICLE 11 - 2 : OBLIGATION DU BAILLEUR

Toutes les réparations menues et grosses autres que locatives et notamment celles visées à l'article 606 du code civil demeurant à la charge de LE BAILLEUR

ARTICLE 12 - IMPOTS, TAXES ET CHARGES

LE LOCATAIRE acquittera les impôts et taxes relatifs à son activité, ainsi que les charges de ville et de police auxquelles les locataires sont ordinairement tenus, à l'exception des impôts portant sur l'immeuble dont le redevable légal est le propriétaire.

LE LOCATAIRE devra payer toute quittance d'eau, de gaz, d'électricité relative aux locaux loués.

ARTICLE 13- ASSURANCE

LE BAILLEUR s'engage à assurer auprès de compagnies d'assurances notoirement solvables l'Immeuble y compris tous immeubles par destination ou accession et tous agencements, équipements des parties communes et des installations communes, contre les risques notamment suivants, sans que cette énumération soit limitative :

- Incendie et foudre ;
- Toutes explosions ;
- Dommages électriques ;
- Chute d'aéronefs et objets aériens ;
- Choc de véhicules appartenant à un tiers ;
- Ouragans, cyclones, tornades, tempêtes ;
- Fumée ;

- Grèves, émeutes et mouvements populaires ;
- Vandalisme et actes de malveillance ;
- Dégâts des eaux ;
- Bris de glaces ;
- Recours voisins et tiers.

L'assurance s'étend aux garanties annexes dont notamment la perte de loyers pour une durée qui ne saurait excéder deux (2) années et les honoraires d'experts.

Sa responsabilité civile en raison de dommages corporels et/ou matériels et/ou immatériels consécutifs causés à des tiers, en ce compris le ou les sous-locataire(s) du fait de l'Immeuble dont il est propriétaire et de sa location, de son activité d'administration et de gestion de l'Immeuble et des activités des personnels chargés de la gestion et de l'entretien de l'Immeuble.

LE LOCATAIRE s'engage à assurer auprès de compagnies notoirement solvables son mobilier, matériel et plus généralement tout objet lui appartenant ou dont il serait détenteur à quelque titre que ce soit, les pertes financières consécutives ainsi que sa responsabilité civile à l'égard des tiers.

LE LOCATAIRE et ses assureurs déclarent renoncer à tous recours contre LE BAILLEUR et ses assureurs, le cas de malveillance excepté. A titre de réciprocité, LE BAILLEUR et ses assureurs déclarent renoncer à tous recours contre LE LOCATAIRE et ses assureurs, le cas de malveillance excepté.

LE LOCATAIRE s'oblige à informer LE BAILLEUR de tout sinistre dans les quatre (4) jours ouvrés de sa découverte et prendra les mesures nécessaires pour en réduire l'importance autant que faire se peut.

ARTICLE 14 – TRAVAUX DU BAILLEUR

Dès résiliation du bail précaire destiné à l'activité du Bureau de Poste, LE BAILLEUR réalisera des travaux de sécurisation des 2 cellules privatives du RDC. Ils consisteront en la fourniture et pose d'une cloison et d'une porte sécurisée pour le local objet du présent bail et la fourniture et pose d'un lecteur de badge pour sécuriser l'accès aux locaux non loués par La Poste, tels que définis à Annexe 9.

ARTICLE 15 – INFORMATION CONCERNANT LES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

15.1 Etat des risques naturels et pollutions (ERP)

En application de l'article L.125-5 du Code de l'environnement, les locataires de biens immobiliers situés dans des zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans des zones de sismicité définies par décret en Conseil d'Etat, sont informés par le bailleur de l'existence des risques visés par ce plan ou de décret.

Les lieux loués étant situés dans une zone couverte par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans une zone de sismicité définie par décret en Conseil d'Etat, en application des articles L. 125-5 et R. 125-23 à R. 125-27 du Code de l'environnement, le bailleur a établi, au vu des informations transmises par la Préfecture, un état des risques naturels, miniers et technologiques en date du 13 août 2021.

L'état des risques et pollutions, établi moins de six mois avant la date de conclusion des présentes, et la copie de l'arrêté préfectoral sont demeurés joints et annexés aux présentes (ANNEXE 10).

De cet état, il résulte que l'immeuble n'est pas situé dans un plan de prévention et est situé dans une zone de sismicité classifiée zone 3 (zone modérée).

En outre, le bailleur étant tenu d'informer, en application de l'article L.125-5-IV du Code de l'environnement, par écrit le locataire de tout sinistre, ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L. 125-2 ou L. 128-2 du Code des assurances survenu, pendant la période où il a été propriétaire de l'immeuble ou dont il a été lui-même informé en application des précédentes dispositions, il est ici indiqué que les biens n'ont fait l'objet d'aucun sinistre ayant donné lieu à indemnisation au titre des effets d'une catastrophe naturelle ou technologique.

15.2 Techniques de diagnostic

Le Bailleur informe le Preneur qu'en application des articles R. 1334-22 ou R. 1334-28 du Code de la santé publique, il a fait établir un dossier technique amiante au titre de l'immeuble, qu'il tient à sa disposition. Il remet en annexe du présent bail le dossier technique amiante (ANNEXE 12) ce dont le Preneur lui donne acte.

Le Bailleur, interdit au Preneur d'effectuer ou de faire effectuer quelques travaux que ce soit, même non soumis à autorisation en vertu du présent bail, sans en avoir pris ou fait prendre connaissance par les entreprises du dossier technique amiante prévu par l'article R. 1334-22 ou l'article R. 1334-28 du Code de la santé publique.

Il est rappelé que le propriétaire Bailleur a l'obligation, conformément à l'article L. 134-3-1 du code de la construction et de l'habitation, d'annexer au contrat de location le Diagnostic de Performance Energétique prévu par l'article L. 134-1 du même code.

Un diagnostic établi par le Cabinet SOCOTEC est demeuré annexé aux présentes (ANNEXE 11).

ARTICLE 16 – RESILIATION POUR FAUTE

Le présent Bail sera résilié de plein droit par LE BAILLEUR, par lettre recommandée avec avis de réception, à la suite d'une mise en demeure adressée en la même forme, restée en tout ou partie sans effet dans un délai de trois mois en cas de manquement à une des obligations de la présente convention, notamment le règlement du loyer, sans aucune indemnité, par lettre recommandée avec avis de réception.

Le Bail prendra fin un mois à compter de la réception de ce courrier.

ARTICLE 17 – REMISE EN ETAT DES LIEUX

Tous les aménagements, installations, améliorations ou embellissements faits par LE LOCATAIRE ayant la nature d'immeuble par destination deviendront la propriété du BAILLEUR en fin de jouissance pour quelque motif que ce soit (en ce compris en cas de résiliation judiciaire), sans indemnité au profit du LOCATAIRE.

LE BAILLEUR ne pourra exiger du LOCATAIRE la remise en tout ou partie des Locaux dans leur état initial.

Par dérogation à ce qui précède, LE LOCATAIRE pourra reprendre la possession de ses installations et des éléments d'équipement informatique et de sécurité (caméras, etc.), à charge pour lui d'effectuer les travaux de remise en état qui s'avèreraient nécessaires de ce fait.

ARTICLE 18 - MODIFICATION

Toute modification du présent Bail doit faire l'objet d'un avenant.

ARTICLE 19 - LITIGES

Tous les litiges nés de l'interprétation ou de l'exécution des clauses de la présente convention seront, faute d'être résolus à l'amiable entre LE BAILLEUR et LE LOCATAIRE, exclusivement soumis au Tribunal Judiciaire du lieu de situation de l'Immeuble.

ARTICLE 20 -ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites les parties font élection de domicile en leur demeure respective.

- 9.1 Le preneur élit domicile à LA POSTE – POSTE IMMO 14 RUE GAMBETTA BP 96427 25019 BESANCON CEDEX
- 9.2 Les factures de redevances et charges seront libellées au nom de La Poste et adressées pour facturation à LA POSTE – POSTE IMMO 14 RUE GAMBETTA BP 96427 25019 BESANCON CEDEX. Elles devront obligatoirement mentionner le code immeuble suivant 394752 SAINT AMOUR.

Fait à , **le**

LE BAILLEUR

LE PRENEUR

ANNEXES

1. Pouvoirs des parties
2. Plan des locaux
3. Etat annuel des charges
4. Diagnostics immobiliers propres aux locaux (DTA, DPE...)
5. ERP (Etat des risques et pollutions)

Envoyé en préfecture le 20/12/2021

Reçu en préfecture le 20/12/2021

Affiché le



ID : 039-200090579-20211216-D_143_2021-DE

6. Etat des lieux d'entrée

7. Plan travaux