

*Décision du Président de la Communauté d'agglomération
de Béthune-Bruay, Artois-Lys Romane*

DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET EMPLOI

DEVELOPPEMENT DES ENTREPRISES ET FILIERES - FORMATION - UNIVERSITE ET RECHERCHE

ZONE D'ACTIVITES DU MONT DE COCAGNE D'ISBERGUES (62330) – PEPINIERE D'ENTREPRISES - SIGNATURE D'UN BAIL COMMERCIAL AVEC LA SOCIETE "SAUR"

Considérant que la société SAUR, gestionnaire du réseau d'eaux et d'assainissement représentée par Monsieur Xavier PICCINO, en sa qualité de directeur délégué, occupe le bureau n° 8 et l'atelier n°1, d'une surface totale de 108 m², situé dans la Pépinière d'Entreprises à Isbergues (62330), ZA du Mont de Cocagne, depuis le 01/09/2018 par bail commercial dérogoire de 2 ans,

Considérant que pour son activité sur le territoire, la société SAUR souhaite pouvoir continuer à disposer des locaux actuels propriété de la Communauté d'Agglomération de Béthune-Bruay, Artois Lys Romane,

Considérant qu'il y a lieu de signer un bail commercial, avec ladite société, pour la location du bureau n°8 et de l'atelier n°1 pour une durée de 9 ans à compter du 1^{er} septembre 2020, moyennant un loyer mensuel, toutes charges incluses, de 787,83 €HT, TVA en sus et le versement d'un dépôt de garantie de 1 095,00 €payable dans les conditions prévues au bail.]

En vertu des délibérations du Conseil communautaire en date des 12 janvier, 22 mars, 13 décembre 2017, 14 février 2018, 3 avril, 26 juin et 13 novembre 2019 donnant délégation au Président de approuver les modalités de mise à disposition (en ce compris les procès-verbaux prévu à l'article L1321-1 et suivants du CGCT), d'utilisation, de gestion ou d'entretien des biens ou équipements communautaires ; Décider de la conclusion ou de la révision du louage de choses.

Le Président,

DECIDE de signer le bail commercial ci-annexé avec la société SAUR, ayant pour objet la location du bureau n°8 et de l'atelier n°1, d'une superficie totale de 108 m², de la Pépinière d'Entreprises d'Isbergues (62330), ZA du Mont de Cocagne, pour une durée de 9 ans à compter du 1er septembre 2020 et moyennant un loyer mensuel toutes charges comprises de 787,83 €HT, TVA en sus et le versement d'un dépôt de garantie de 1 095,00 €payables dans les conditions prévues au bail.

PRECISE que la présente décision sera portée à la connaissance du Conseil communautaire lors de sa prochaine réunion.

INFORME que cette décision peut faire l'objet d'un recours gracieux par saisine de son auteur ou d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Lille, dans un délai de deux mois à compter de sa publication sur le site internet de la collectivité.

Fait à Béthune, le 3 juin 2020

Certifié exécutoire par le Président
Compte tenu de la réception en
Sous-préfecture le : 3 juin 2020
Et de la publication le : 3 juin 2020
Le Président,
Certifié signé

Le Président,
Certifié signé

WACHEUX Alain

WACHEUX Alain

BAIL COMMERCIAL

Entre les soussignés :

La Communauté d'agglomération Béthune-Bruay-Artois-Lys Romane ayant son siège à l'Hôtel Communautaire, 100 avenue de Londres à Béthune (62400) représentée par son Président, Monsieur Alain WACHEUX, dûment autorisé par décision n° en date du

Ci-après désignée le « Bailleur », d'une part,

Et la Société SAUR, société par actions simplifiées, au capital de 101 529 000 €, représentée par Monsieur Xavier PICCINO, en qualité de Directeur Délégué, dont le siège social se trouve à ISSY-LES-MOULINEAUX (92130), 11 Chemin de Bretagne, immatriculé au registre du commerce et des sociétés sous le n° 339 379 984 RCS NANTERRE.

Ci-après désignée « le preneur », d'autre part.

Préambule :

Il est préalablement exposé ce qui suit :

La Société SAUR, occupe le bureau n°8 et l'Atelier n°1 de la Pépinière d'Isbergues depuis 2 ans, au travers d'un bail dérogatoire consentie par la Communauté d'Agglomération Béthune Bruay-Artois-Lys-Romane.

L'échéance de ce bail aura lieu au 31 Août 2020. Compte-tenu de l'activité de la SAUR sur le secteur et de la volonté de la société de se maintenir dans les locaux, parfaitement adaptés à leur activité, il y a lieu de signer un bail commercial, permettant de pérenniser leur développement sur le secteur.

Il a été arrêté et convenu ce qui suit :

Par les présentes, le Bailleur consent un bail commercial au preneur qui accepte les biens immobiliers désignés ci-après :

DESIGNATION DES LOCAUX

Un local dit lot

- Bureau n°8 d'une superficie de 18 m²

- Atelier n°1 d'une superficie de 90 m²

dans un ensemble immobilier nommé Pépinière d'Entreprises d'Isbergues, sis à Isbergues (62330) ZA du Mont de cocagne, repris sur plan joint en annexe.

Tels que lesdits locaux existent, se poursuivent et se comportent, sans aucune exception ni réserve, et sans qu'il soit nécessaire d'en faire une plus ample désignation, à la demande du preneur qui déclare parfaitement les connaître en vue des présentes.

DUREE DU BAIL

Le présent bail est accepté et consenti pour une durée de 9 ans entiers et consécutifs qui commence à courir le 01 Septembre 2020 pour se terminer le 31 Aout 2029.

Conformément à l'article L145-4 du code du commerce, le preneur aura la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale par lettre recommandée avec accusé de réception ou via un acte extra-judiciaire (huissier de justice) au moins six mois avant l'expiration de la période triennale en cours.

RENOUVELLEMENT DU BAIL

A défaut de congé donné par acte d'huissier par le bailleur, avec ou sans offre de renouvellement, ou le preneur, au moins six mois avant le terme fixé par les présentes et pour le dernier jour du trimestre civil, le bail se poursuivra par tacite prolongation, pour une durée indéterminée, aux mêmes clauses et conditions de bail arrivant à échéance.

A défaut de congé, le preneur pourra demander le renouvellement du bail dans les six mois qui précèdent l'expiration du bail ou à tout moment au cours de la reconduction du bail, dans les conditions définies à l'article L 145-10 du code du commerce.

DESTINATION DES LOCAUX

Les locaux présentement loués sont exclusivement destinés à l'activité de la gestion du réseau d'eaux et d'assainissement et le stockage de matériel de réseaux et de petits chantiers.

Les poids lourd et engin de plus de 3,5 tonnes (y compris pelles à chenilles) ne pourront utiliser le parking

En cas de souhait de changement partiel ou total de l'activité exercée dans les locaux, le preneur devra se conformer aux dispositions des articles L.145-47 à L. 145-49 du Code du commerce.

Tous les aménagements ayant un caractère d'immeuble par destination, à l'exception du mobilier, resteront la propriété du bailleur en fin de bail, sans aucune indemnité à sa charge.

ETAT DES LIEUX D'ENTREE ET DE SORTIE

La société étant présente dans les locaux, aucun état des lieux d'entrée ne sera dressé au 1^{er} Septembre 2020.

Le preneur devra remettre les clefs des locaux dès la fin du présent bail ou lors de son déménagement, si celui-ci est antérieur. A cette occasion, un état des lieux de sortie sera établi contradictoirement entre les parties ou par voie d'huissier aux frais du preneur et du bailleur pour moitié.

La remise des clefs ou leur acceptation par le bailleur, ne portera aucune atteinte à son droit de répéter contre le preneur le coût des réparations de toute nature dont le preneur est tenu devant la loi et les clauses et conditions du présent bail, ni au droit d'exiger le paiement de tout ce qui pourrait être dû.

CONDITIONS PARTICULIERES

Considérant que la SAUR est installé sur le territoire de l'Agglomération depuis plusieurs années, et considérant les négociations préalablement menées pour garantir le développement de la structure, il avait été convenu d'une recherche à terme de locaux pour la société qui pouvait se faire :

- Sous la forme d'un bâtiment à acquérir sur le territoire,
- Sous la forme d'un terrain à acheter sur l'une des ZAE du territoire, avec construction d'un bâtiment neuf

Afin d'assurer cette continuité, le service économique de l'Agglomération se tient à la disposition de la société pour l'aider dans sa recherche et l'accompagner dans les démarches permettant d'atteindre cet objectif. Aucun délai n'est retenu, ces échanges se feront entre les services de la SAUR et l'Agglomération, selon les opportunités et la maturité du projet.

Une rencontre se fera par semestre afin d'échanger mutuellement sur les avancées du projet et sur les projets de la société localement, ceci dans le but d'accompagner au mieux la société SAUR.

ENGAGEMENTS - OBLIGATIONS

Engagements/obligations du bailleur :

Assurer les travaux de mise aux normes et/ou de mise en conformité de l'immeuble avec la réglementation en vigueur.

- Le preneur souffrira qu'il soit fait dans l'immeuble pendant le cours du bail, tous travaux de réparations ou d'améliorations que le bailleur jugerait nécessaires, le tout sans pouvoir prétendre à aucune indemnité ni diminution de loyer. En tout état de cause, le bailleur devra prévenir le preneur au moins deux mois à l'avance de la date de commencement des travaux et de leur durée probable, sauf en cas d'urgence.

- Conformément aux dispositions de l'article L145-40-2 du Code de commerce, le bailleur transmettra au preneur, au jour de l'entrée en jouissance de ce dernier, un état prévisionnel des travaux, avec prévision de budget, qu'il veut réaliser dans les trois années à venir, ainsi qu'un état récapitulatif des travaux déjà effectués et de leur coût, durant les trois dernières années et communiquera au preneur, sur sa demande, tous documents justifiant du montant de ces travaux.

Un inventaire détaillé et limitatif des charges et redevances liées au présent bail, précisant leur répartition entre les parties, et établi notamment dans le respect de l'article R145-35 du code de commerce est demeuré ci-annexé après mention.

Par ailleurs, le bailleur est tenu de communiquer au locataire, à sa demande tout document justifiant le montant des charges, et redevances imputées à celui-ci.

Engagements / obligations du preneur :

- De garnir les lieux loués et de les tenir constamment garnis de meubles et matériels de valeur et quantité suffisantes pour répondre au paiement exact des loyers et de l'accomplissement des charges du présent bail.

- D'entretenir les lieux loués en bon état de réparations locatives et d'entretien et les rendre à sa sortie en bon état desdites réparations, le bailleur étant tenu aux grosses réparations prévues par l'article 606 du Code Civil.

- D'une manière générale, de jouir des locaux en bon père de famille, suivant leur destination, de ne pouvoir en aucun cas rien faire ou laisser faire qui puisse les détériorer et de devoir prévenir immédiatement le bailleur de toute atteinte qui serait portée à la propriété.

- De supporter toutes réparations qui deviendraient nécessaires par suite soit de défaut d'exécution des réparations locatives et d'entretien, soit de dégradations résultant de son fait ou de celui de son personnel ou des personnes qu'il aura invitées.

- De veiller en outre à vérifier que les installations mises à sa disposition soient conformes à l'utilisation qu'il entend exercer dans les locaux et faire à ses frais toutes modifications, renforcements ou autres pour les rendre conformes aux normes légales en vigueur mais obligatoirement et préalablement avec l'accord du bailleur.

- Le preneur souffrira qu'il soit fait dans l'immeuble pendant le cours du bail, tous travaux de réparations ou d'améliorations que le bailleur jugerait nécessaires, le tout sans pouvoir prétendre à aucune indemnité ni diminution de loyer. En tout état de cause, le bailleur devra prévenir le preneur par écrit au moins deux mois à l'avance de la date de commencement des travaux et de leur durée probable, sauf en cas d'urgence.

- Le preneur s'engage en outre à ne faire ni percement ni démolition de mur, de sol ou de cloison ni aucune modification aux ouvertures existantes ni de changer ou modifier en quoi que ce soit la disposition et les installations des locaux sans le consentement exprès et par écrit du bailleur. A ne mettre aucune charge excessive qui puisse nuire à la solidité des planchers. Le tout sous peine également de dommages et intérêts.

Dans l'hypothèse où les travaux seraient autorisés : ils devront être faits sous la surveillance du responsable délégué par le bailleur. Dans tous les cas, les améliorations, changements et installations quelconques faits par le preneur seront acquis à l'immeuble du jour même de leur achèvement, et en conséquence le resteront de plein droit en fin de location, sans aucune indemnité, ni remboursement de la part du bailleur, à moins que ce dernier ne préfère la remise des lieux dans leur état primitif pour tout ou partie aux frais du preneur et quinze jours au moins avant tout déménagement de ce dernier, sous peine de dommages et intérêts. Dans tous les cas, le preneur ne pourra supprimer les travaux par lui exécutés sans le consentement exprès et écrit du bailleur.

- De signaler immédiatement au bailleur les fuites d'eau, courts-circuits ou incidents de façon que toutes mesures puissent être prises à temps pour empêcher les dégâts, le preneur restant responsable des conséquences de sa négligence à ce sujet.

- De satisfaire à toutes les charges de la ville, de police et de voirie et d'acquitter exactement ses impôts et taxes personnels, et, d'une manière générale, toutes les obligations de toutes natures auxquelles les preneurs sont ordinairement tenus, le tout de manière que le bailleur ne puisse pas être inquiété à ce sujet.

- de justifier de l'exécution de toutes les obligations et de l'acquit de tous les impôts et taxes au bailleur, à toutes réquisition de ce dernier, et, notamment, à l'expiration du présent bail, avant tout enlèvement des gros meubles meublants, des objets mobiliers, des matériels et des marchandises.

- Il devra laisser le bailleur, son représentant, son architecte et tous entrepreneurs et ouvriers pénétrer dans les lieux loués, pour constater leur état quand le bailleur le jugera à propos, à charge en dehors des cas d'urgence, de prévenir au moins deux jours à l'avance, du jour et de l'heure de la visite. Chacune de ces visites se fera obligatoirement en présence du preneur ou de son représentant.

SOUS-LOCATION

Le preneur ne pourra se substituer, à quelque titre que ce soit, une tierce personne dans la jouissance des locaux loués et s'engage à occuper personnellement et de façon continue les locaux loués pour l'exercice de l'activité autorisée, pendant toute la durée du présent bail.

Il ne pourra, par conséquent, sous-louer en totalité ou en partie les locaux loués, ou les prêter, même pour un court délai et même à titre gracieux, sans le consentement exprès et par écrit du bailleur sous peine de résiliation du bail.

CESSION DU DROIT AU BAIL

Le preneur ne pourra céder son droit au présent bail, en totalité ou en partie, si ce n'est à l'acquéreur de son fonds de commerce dans sa totalité, sans le consentement exprès et écrit du bailleur, sous peine de résiliation du présent bail.

En cas de cession du droit au bail, d'apport de ce droit au bail en société, de fusion ou de scission d'une société ou, encore, de transmission universelle de patrimoine d'une société, le cédant restera responsable solidairement avec le cessionnaire, ou sous locataire, la société bénéficiaire de l'apport ou la société issue de la fusion, du paiement des loyers et des charges et accessoires et de l'exécution des clauses et conditions du présent bail.

Cet engagement solidaire est convenu pour une période de 3 années à compter de la cession du droit au bail, de l'apport de ce droit au bail en société, de la fusion ou de la scission de société ou de la transmission universelle de patrimoine, conformément aux dispositions de l'article L145-16-2 du Code de Commerce.

Cet engagement solidaire porte sur le paiement des loyers charges et accessoires afférents à la période garantie, toute indemnité d'occupation, ainsi qu'à l'exécution des différentes obligations dont le bailleur est en droit d'exiger le respect pendant cette même période ou à son terme.

Dans le cas où une procédure collective serait ouverte à l'encontre du locataire, le bénéfice de cet engagement solidaire serait limité aux seuls loyers courus avant la date du jugement d'ouverture de cette procédure.

Le bailleur s'oblige à informer son ancien locataire de tout incident de paiement et à engager une procédure de recouvrement ou une action en résiliation de bail ou à mettre en jeu la clause résolutoire de plein droit au plus tard dans le mois de cet incident.

Il s'oblige également à l'informer de toute inexécution des clauses et conditions du bail et à engager dans les plus brefs délais, une procédure afin d'obtenir soit l'exécution par le locataire en place de ses obligations, soit la résiliation du bail. Si ces obligations n'étaient pas respectées, le bailleur serait privé de la possibilité d'invoquer le bénéfice de la présente clause.

Cette clause s'appliquera à tous les cas de cessions, sous quelque forme que ce soit, comme à l'apport du droit au bail à toute société de quelque forme que ce soit, que cet apport soit fait à une société nouvelle ou à une société préexistante.

La cession ou l'apport sera constaté par acte authentique dont une copie certifiée conforme sera délivrée au bailleur pour lui servir de titre exécutoire contre le ou les cessionnaires.

En cas de liquidation des biens, de règlement judiciaire ou de dissolution du preneur, la cession du droit au bail par le syndic ou le liquidateur du preneur ne pourra être effectuée que sous les conditions stipulées ci-dessus.

MODIFICATION DES STATUTS DE LA SOCIETE

En cas de modifications des statuts de la société (transformation, changement de dénomination ou de raison sociale, changement de siège social, changement de gérant, etc.) elle devra signifier au bailleur, dans le mois de la modification et par RAR, le changement survenu.

LOYER - CHARGES

Le présent bail est en outre consenti et accepté moyennant un loyer mensuel pour le bureau et l'atelier de **547, 50 € (cinq cent quarante-sept Euros et cinquante centimes)** Hors Taxes TVA en sus.

Un forfait de charges de **240, 33 € (deux cent quarante Euros et trente-trois centimes)** Hors Taxe TVA en sus, est appliqué

Les charges correspondent au chauffage bureau, le service accueil, les petits travaux de secrétariat, l'imprimante, le photocopieur, la connexion internet, le téléphone, l'entretien et l'aménagement des espaces verts, l'entretien des parties communes, la consommation d'eau, la

consommation d'électricité (sauf atelier), l'enlèvement des ordures ménagères, la participation au financement de la signalétique, la modernisation du bâtiment.

En sus du loyer, le preneur remboursera au bailleur sa quote-part de la taxe foncière sur présentation par ce dernier de la quittance qui lui sera adressée en fin d'année.

INDEXATION

Le bailleur et le preneur conviennent expressément, à titre de condition essentielle et déterminante du présent bail, qu'à la date d'anniversaire de prise d'effet du bail et pour la période restant à courir, le loyer de base sera ajusté, en fonction de la variation en plus ou en moins, depuis l'origine du bail, de l'indice des loyers commerciaux.

Pour l'application de la présente clause d'échelle mobile, il est précisé que l'indice de base sera le dernier indice soit celui du 4ème trimestre 2019, à savoir 116,16.

Conformément aux dispositions de l'article L 145-34 du Code de Commerce, il est ici précisé qu'en cas de modification notable des caractéristiques du local objet des présentes, de sa destination, des obligations respectives des parties ou des facteurs locaux de commercialité ou encore, s'il est fait exception aux règles de plafonnement ou si le bail est assorti d'une clause d'échelle mobile, la variation du loyer qui en découle ne peut conduire à des augmentations supérieures, pour une année, à 10% du loyer acquitté au cours de l'année précédente, sous réserve de l'application de l'article L145-38 du Code de Commerce.

De convention expresse, cette révision se fera automatiquement sans qu'il soit nécessaire pour le bailleur et le preneur, ni d'une notification par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec accusé de réception, ni d'une mise en demeure pour rendre exigible le montant du loyer révisé.

Au cas où l'indice contractuel de comparaison ne serait pas encore publié à la date prévue pour la révision annuelle, le loyer exigible serait calculé provisoirement en prenant pour indice de comparaison le dernier indice connu à cette date et une régularisation serait effectuée lors de la publication de l'indice.

En cas de modification ou de remplacement de l'indice choisi, le nouvel indice sera de plein droit substitué à l'ancien dans les conditions et selon le coefficient de raccordement publié.

En cas de suppression pure et simple de l'indice ci-dessus choisi, il serait remplacé par un nouvel indice équivalent, fixé d'un commun accord entre les parties ou, à défaut, par un tribunal arbitral.

L'absence d'indice de référence n'autorisera pas le preneur à retarder ou différer le paiement de chaque terme de loyer, sur la base du dernier indice connu, sauf redressement ultérieur aussitôt la difficulté aplanie.

DEPOT DE GARANTIE

Le bailleur reconnaît avoir reçu du preneur la somme de **1 095, 00 € (mille quatre-vingt-quinze Euros) HT**, en garantie de paiement du loyer, de la bonne exécution des clauses et conditions du présent bail, des réparations locatives et des sommes dues par le preneur dont le bailleur pourrait être rendu responsable.

La différence en plus ou en moins sera payée ou restituée après vérification desdites réparations, déménagement, remise des clefs et production par le preneur de l'acquit de ses contributions et taxes ou droits quelconques, notamment de l'eau, de l'électricité, etc.

Le dépôt de garantie ne sera pas productif d'intérêt au profit du preneur.

Dans le cas de résiliation du présent bail pour inexécution ou violation de ses clauses et conditions ou pour une cause quelconque imputable au preneur, cette somme restera acquise au bailleur au titre des premiers dommages-intérêts, sans préjudice de tous autres.

MODALITES DE RECOUVREMENT

Le loyer est payable au bailleur ou à son représentant mensuellement et d'avance à réception de l'avis d'échéance par la trésorerie. Ce loyer pourra être payé par prélèvement automatique à l'aide de l'imprimé joint au bail à cet effet.

Toute somme due par le preneur au bailleur au titre des loyers, charges, impôts et taxes quelconques ou autres et non payée à son échéance produira à compter du jour de son exigibilité si bon semble au bailleur, de plein droit et sans mise en demeure préalable, des intérêts au taux légal, sans que cette stipulation puisse nuire à l'exigibilité ni à la possibilité de demander la résiliation des présentes.

Au cas où, pour arriver au recouvrement de son loyer ou de toute autre somme due par le preneur, le bailleur était obligé de recourir à un huissier, avocat ou tout autre mandataire, tous les frais et honoraires de recouvrement dus à ces personnes seraient à la charge exclusive du preneur qui s'oblige dès maintenant à leur acquit. Contractuellement, les frais et honoraires engagés sont reconnus comme facturables par le bailleur au preneur qui s'engage à les payer.

DIAGNOSTICS

Amiante :

Le vendeur déclare que l'immeuble objet des présentes n'entre pas dans le champ d'application de l'article R.1334-23 du Code de la santé publique, comme ayant été bâti en vertu d'un permis de construire délivré après le 1er juillet 1997.

Diagnostic de performance énergétique :

Les parties déclarent que le bien loué n'est pas concerné, en l'état actuel, par les dispositions des articles L 134-1 à L 134-5 du Code de la Construction et de l'Habitation.

En effet, ledit bien étant un bâtiment à usage industriel " ne demandant qu'une faible quantité d'énergie pour le chauffage", l'obligation de produire un diagnostic de performance énergétique, ne s'applique pas au présent bail, conformément aux dispositions de l'article R 134-1 3° du Code susvisé.

Le bien construit et livré en avril 2017 répond à la réglementation thermique 2012 (dite RT 2012) qui vise à réduire la consommation énergétique des bâtiments neufs.

En sont dispensés, les bâtiments ou parties de bâtiments à usage agricole, artisanal ou industriel, autres que les locaux servant à l'habitation, dans lesquels le système de chauffage ou de refroidissement ou de production d'eau chaude pour l'occupation humaine produit une faible quantité d'énergie au regard de celle nécessaire aux activités économiques ;

f) Les bâtiments ou parties de bâtiments non chauffés ou pour lesquels les seuls équipements fixes de chauffage sont des cheminées à foyer ouvert, et ne disposant pas de dispositif de refroidissement des locaux.

En conséquence de la présente déclaration, le preneur déclare accepter de signer le bail en l'état, faisant son affaire personnelle de cette situation et renonçant à tout recours contre celui-ci, à quelque titre que ce soit.

ETAT DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES-

Etant ici rappelé que conformément à 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'état, sont informés par le bailleur de l'existence des risques visés par ces plans ou ce décret.

En conséquence, et conformément aux dispositions de l'article 4 du décret n° 2005-134 du 15 février 2005 codifié à l'article R.125-26 du Code de l'environnement, un état des risques établi par le bailleur, ce jour, au vu du dossier communal d'informations, est demeuré ci-annexé. Le preneur déclare en avoir pris connaissance à la signature du bail.

CONDITION RESOLUTOIRE

Toutes les conditions du présent bail sont de rigueur.

A défaut par le preneur d'exécuter une seule d'entre elles, la résiliation du bail sera encourue de plein droit, un mois après une mise en demeure de payer ou d'exécuter restée sans effet et annonçant la volonté du bailleur d'user du bénéfice de la présente clause.

Si malgré cette condition essentielle du bail, le preneur refusait d'évacuer le bien loué, il suffirait pour l'y contraindre sans délai d'une simple ordonnance de référé qui sera exécutoire par provision et nonobstant opposition ou appel.

ASSURANCES-RESPONSABILITE

Le propriétaire ne garantit pas le preneur et par conséquent décline toute responsabilité dans les cas suivants :

- a) en cas de vol, cambriolage ou autres actes délictueux, et généralement de tous troubles apportés par des tiers par voie de fait ;
- b) en cas d'interruption dans le service des installations de l'immeuble (eau, gaz, électricité et tous autres services) provenant soit de l'Administration ou du service concessionnaire, soit de travaux, accidents ou réparations, soit de tous autres cas, même de force majeure ;
- c) en cas d'accident pouvant survenir dans les lieux loués ;
- d) dans le cas où les lieux loués seraient inondés ou envahis par les eaux pluviales ou autres fuites.

Le preneur ne pourra exercer aucun recours en garantie contre le bailleur dans le cas où des accidents surviendraient dans les lieux loués pour quelque cause que ce soit, aux gens à son service et plus généralement à tous ceux qui seraient présents dans les lieux loués.

Le preneur devra faire son affaire personnelle des divers préjudices qui lui seraient causés dans les cas ci-dessus énoncés, et généralement dans tous autres cas fortuits ou de force

majeure, sauf son recours contre qui de droit, la responsabilité du propriétaire de l'immeuble ne pouvant en aucun cas être recherchée.

- Le preneur devra assurer auprès de compagnies d'assurance notoirement solvables contre l'incendie, les risques professionnels, les recours des voisins, les dégâts des eaux, les explosions de gaz, les bris de glace. Il devra maintenir et renouveler ces assurances pendant toute la durée de son occupation, acquitter régulièrement les primes et cotisations et en justifier à toute réquisition du bailleur.

Il devra en outre, garantir ses responsabilités en tant qu'occupant vis à vis des tiers et des voisins.

ENREGISTREMENT

En application de l'article 10-1 de la loi n° 69-1168 du 26 décembre 1969, le présent bail est dispensé de la formalité de l'enregistrement, sauf si cette formalité est néanmoins requise par le preneur.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, il est fait élection de domicile au domicile du bailleur.

Fait en trois originaux,
A Béthune, le
Le Preneur

Le Bailleur
Pour le Président, le Vice-président délégué

ANNEXES :

- plan du local
- Etat des risques naturels miniers et technologiques