

**SYDEL - BAIL NOUVEAUX LOCAUX POUR LE SIEGE SOCIAL DU SYDEL SITUÉS
A SAINT-ANDRÉ-DE-SANGONIS**

L'an deux mil dix neuf le vendredi 24 Mai à 9 heures, le Comité Syndical du SYDEL du Pays Cœur d'Hérault, convoqué sur la base de l'article L2121-17 Alinéa 2 du Code Général des Collectivités Territoriales, s'est réuni à Saint André de Sangonis à l'invitation du Président en date du 14 Mai 2019.

Étaient présents ou représentés :	Francis BARDEAU, Christian BILHAC (représenté par Berthe BARRE), Olivier BERNARDI, Olivier Brun, Laurent DUPONT, Bernard FABREGUETTES, Jean-Pierre GABAUDAN, Jean-Claude LACROIX, Béatrice NEGRIER-FERNANDO, Jean TRINQUIER, Yolande PRULHIÈRE, Valérie ROUYEYROL, Claude VALERO, Daniel JAUDON (représenté par Georges PIERRUGUES), Philippe SALASC, Jean-François SOTO, Louis VILLARET
Absents ou excusés :	Sébastien ANDRAL, Claude CARCELLER, Béatrice FABRE, Julie GARCIN-SAUDO, Vincent GAUDY, Gaëlle LEVEQUE, Jean-Noël MALAN, Nicole MORERE, Marie PASSIEUX, Marie-Pierre PONS, Frédéric ROIG, Michel SAINT-PIERRE, Laurent SINTES, Irène TOLLERET,
Invités : 30 ; Quorum : 16 ; Présents ou représentés : 17 et 1 procuration	

Vu les statuts du Syndicat de développement local Pays Cœur d'Hérault (SYDEL) ;

Vu les articles 1713 et suivants du Code civil,

Vu le code général de la propriété des personnes publiques, en particulier ses articles L.2211-1 et L.2221-1 ;

Considérant l'avis Favorable du Bureau réuni le vendredi 10 mai 2019

Le siège social actuel du SYDEL situé au 18 avenue Raymond Lacombe à Clermont l'Hérault, présente depuis plusieurs années, un état de vétusté ne permettant pas une qualité de travail et de développement à la hauteur des besoins du syndicat.

Après de nombreuses recherches, nous avons trouvé un bâtiment de 318 m² présentant les qualités d'un bâtiment neuf, il s'agit d'établir les conditions de location entre le propriétaire des locaux, la « Société AST Mylene » et le SYDEL, dans le cadre d'un bail annexé au présent rapport.

Il est proposé de louer le bâtiment au SYDEL Cœur d'Hérault pour une durée de 3 ans renouvelable par tacite reconduction (bail 3/6/9) avec un loyer mensuel de 1623 €50 TTC (loyer + provision de charges).

Le SYDEL s'engagera à implanter son siège social sur les présents locaux.

Le Comité Syndical

Après en avoir délibéré,

DECIDE

A l'unanimité des suffrages exprimés

- D'approuver la location des locaux, à partir du 1er juillet 2019 à l'adresse suivante :

9 Rue Lucques Bâtiment B

EcoParc Cœur d'Hérault

34725 Saint André de SANGONIS.

au profit du SYDEL Cœur d'Hérault pour une durée de 3 ans renouvelable de manière tacite, pour un loyer mensuel de 1623 €50 TTC

- D'approuver en conséquence les termes du bail ci-annexé et de résilier le bail précédemment conclu,
- D'autoriser le Président à signer ledit bail et à accomplir toutes les formalités afférentes à la bonne exécution de ce dossier.

Clermont l'Hérault, le 27 Mai 2019

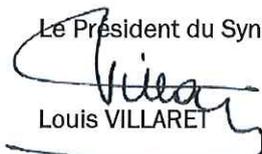
Le Président certifie sous sa responsabilité

La présente délibération exécutoire le 27 Mai 2019

Publiée le 27 Mai 2019

Transmise le 27 Mai 2019

Le Président du Syndicat



Louis VILLARET



Logo Bailleur



Bail relevant du Code civil

Locaux « 9 Rue Lucques Bât B - St André de Sangonis »

I. Renseignements concernant les parties contractantes

I. – Le bailleur

La Société AST MYLENE, société civile faisant, au capital de 500€, dont le siège social est, Chemin du Redonnel, 34790 GRABELS, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Montpellier sous le numéro 450278593,

Représentée par Madame ASTEZAN Angélique agissant en qualité de Gérante de la Société, fonction à laquelle il a été nommé par L'assemblée en date du 8 septembre 2003.

Ci-après dénommé « le bailleur » dans le cours du présent acte.

II. – Le locataire

SYDEL du Pays Coeur d'Hérault dont le siège social est actuellement 18 Avenue Raymond Lacombe 34800 CLERMONT L'HERAULT,

immatriculée sous le numéro 20001712700024.

Représentée par M Louis VILLARET, agissant en qualité de Président du SYDEL tel qu'il le déclare et ayant tous pouvoirs aux fins des présentes.

Ci-après dénommé « le locataire » dans le cours du présent acte.

Pour l'exécution des présentes, il est fait élection de domicile,

- pour le BAILLEUR à son siège Administratif, 931 chemin du redonnel, 34790 GRABELS
- pour le LOCATAIRE, dans les locaux loués. Le siège social du Sydel sera ensuite affecté aux présents locaux.

II. Conventions préliminaires

Il est ici convenu que:

- Le bail qui va suivre, en dehors des stipulations du présent contrat et compte tenu de la destination prévue plus loin, est régi par le titre huitième du Livre III du Code civil, mais seulement dans la mesure où il n'y déroge pas.
- Le bailleur loue le bien ci-après désigné pour l'usage exclusif du locataire.

III. Identification du bien

Sur la commune de Saint André de Sangonis (Hérault), lieu-dit « LA GARRIGUE », ZAE DES GARRIGUES ayant pour adresse postale:

**9 Rue Lucques Bâtiment B
EcoParc Coeur d'Hérault
34725 Saint André de SANGONIS.**

Les locaux concernent une partie du bâtiment industriel et commercial avec terrain attenant, cadastré section D, numéro 1389 d'une superficie de 2x 159 M² environ sur 2 niveaux, comprenant un hall d'accueil un WC-lavabo bas et haut, avec bureau à l'étage correspondant à la partie avant du bâtiment B, coté "zone" (voir localisation et plans en annexes).

Le LOCATAIRE déclare bien connaître les lieux pour les avoir visités en vue des présentes, sans qu'il soit nécessaire d'en faire plus ample désignation et les accepter dans l'état après les travaux énoncés au chapitre XIII.

En outre, le LOCATAIRE s'interdit d'occuper sans titre tous autres lieux de l'immeuble, sous peine de résiliation du bail.

Les parties conviennent expressément que les locaux objets du présent bail forment un tout indivisible.

Il est précisé ici que toute différence entre les côtes et surfaces mentionnées au présent bail ou résultant du plan éventuellement annexé et les dimensions réelles des lieux, ne saurait justifier une réduction ou une augmentation de loyer, les parties se référant à la consistance des lieux tels qu'ils existent.

Un état des lieux sera établi contradictoirement par les parties à l'entrée du LOCATAIRE. Au cas où pour une raison quelconque, cet état des lieux ne serait pas dressé, et notamment si le LOCATAIRE faisait défaut, les locaux seront considérés comme ayant été loués en parfait état. L'état des lieux sera établi sans frais du LOCATAIRE.

IV. Destination des lieux loués

Le bien ci-dessus désigné est loué pour la destination suivante : BUREAUX à l'exclusion de toute utilisation, même temporaire, à un autre usage, et il ne pourra y être exercé aucune activité commerciale, industrielle ou artisanale, de même que se trouve exclue toute affectation, même partielle, à l'habitation.

Le LOCATAIRE prend les lieux loués dans leur état actuel, tous les travaux d'installation et de décoration intérieure et extérieure restant à sa charge, sans pouvoir exiger aucune réparation à son entrée en jouissance, ni pendant toute la durée du bail, et d'assurer indépendamment de celles-ci l'ensemble des réparations qui seraient nécessaires aux dits locaux pendant le cours du bail excepté celles prévues à l'article 606 du Code Civil.

Le LOCATAIRE reconnaît que les locaux, objet des présentes, sont conformes à la destination prévue au bail.

Il fera son affaire personnelle dès à présent et, pendant toute la durée du bail, de leur maintien en conformité au regard de toutes les réglementations administratives et de police, applicables tant aux dits locaux qu'à l'activité qui y sera exercée.

Il est expressément convenu que le LOCATAIRE s'interdit de faire dans les locaux tous actes de commerce non autorisés par les conditions particulières.

Exceptionnellement, l'autorisation donnée au LOCATAIRE d'exercer certaines activités n'implique, de la part du BAILLEUR, aucune garantie ni diligence pour l'obtention des autorisations administratives nécessaires à quelque titre que ce soit pour l'utilisation des locaux en vue de l'exercice de l'activité définie. Le BAILLEUR ne peut, en conséquence, encourir aucune responsabilité en cas de refus ou de retard dans l'obtention de ces autorisations.

V. Durée convenue et Résiliation

La date d'effet du présent bail débute à partir du 1er juillet 2019.

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de 9 (neuf) années constituée d'une première période de 3 ans puis de renouvellement annuel qui permettent au Locataire de donner congé à l'expiration de chacune des périodes.

Le LOCATAIRE aura la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période en avisant le BAILLEUR par courrier recommandé avec AR au plus tard six mois avant l'expiration de la période en cours.

Le BAILLEUR aura la même faculté s'il entend invoquer les dispositions afin de construire, de reconstruire l'immeuble existant, de le surélever ou d'exécuter des travaux prescrits ou autorisés dans le cadre d'une opération de restauration immobilière.

VI. Dépôt de garantie

Pour garantir l'exécution des obligations lui incombant, le LOCATAIRE verse au BAILLEUR qui le reconnaît, une somme représentant 1 mois de loyer Hors Taxes, à titre de dépôt de garantie ; soit la somme de 1166.67€

Le versement du dépôt de garantie interviendra lors de la signature du présent bail via un mandat administratif.

Le dépôt de garantie ne pourra en aucun cas dispenser le locataire du paiement des derniers loyers lorsque le bail se terminera, ceux-ci, ainsi que les charges, devant toujours être acquittés régulièrement aux échéances fixées par les présentes.

Ce dépôt de garantie sera conservé par le bailleur pendant toute la durée du bail et sera remboursé au locataire en fin de jouissance, déduction faite, le cas échéant, de toutes les sommes dont le locataire pourrait être débiteur envers le bailleur au titre des loyers, charges et indemnités de toute nature à l'expiration du bail et, dont le bailleur pourrait être rendu responsable pour le locataire.

Le dépôt de garantie ne sera productif d'aucun intérêt.

En cas de résiliation du présent bail pour inexécution de ses conditions ou pour une cause quelconque imputable au locataire, le dépôt de garantie restera acquis au bailleur à titre de dommages-intérêts, sans préjudice de tous autres recours et actions.

VII. Loyer

Le loyer fixé aux conditions particulières ci-après constitue une clause déterminante pour les deux parties de la conclusion du présent bail. Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel, valeur de base hors taxes, dont le montant est de **14 000.00 € HT**.

Le BAILLEUR ayant opté pour l'assujettissement dudit loyer à la T.V.A., en application de l'article 260-2° du Code Général des Impôts, le loyer ci-dessus indiqué et les accessoires du loyer seront majorés de la T.V.A. au taux en vigueur lors de sa facturation.

Le montant de la TVA annuelle est de 20 % en sus du loyer de base, soit 2 800.00€

Soit un loyer mensuel de 1 166.67€ HT pour un **TTC de 1 400.00€ + charges**

Le LOCATAIRE s'oblige à payer au BAILLEUR le loyer et ses accessoires à termes de paiement à terme échu au plus tard le 5 de chaque mois suivant par virement.

Tous paiements auront lieu au domicile du BAILLEUR ou en tout autre endroit indiqué par lui.
En cas de non paiement à échéance du loyer dû par le LOCATAIRE ou de tout autre somme due en vertu du présent bail et qui n'aurait pas été réglée dans les délais requis, le BAILLEUR percevra de plein droit et huit jours après la date d'exigibilité des loyers, et sans qu'il soit besoin d'une mise en demeure préalable, un intérêt de retard calculé prorata temporis sur les sommes dues au taux d'intérêt légal augmenté de quatre points ainsi que 10€ (dix euro) de frais de gestion par mois de retard, tout mois commencé étant dû en entier. Il est stipulé ici que tous les frais éventuels de relance préalable, de mise en demeure et d'huissiers seront supportés par le LOCATAIRE.

VIII. Charges

En plus du loyer principal ci-dessus stipulé, le locataire devra payer au bailleur les charges suivantes :

- Eau avec compteur différentiel (pour exemple conso précédente 220€ / an)
- ¼ de la facture du Canal de Gignac soit 56€ ht / an
- Ordures ménagères dans les 530€ / an
- Taxe foncière au prorata de la surface bâtie (5€90/M² soit 1876€ pour exemple en 2018)

Le paiement de ces charges s'effectuera par provisions, dont le montant pourra être modifié au cours de la location ; ces provisions, en s'ajoutant à chaque terme de loyer, seront exigibles avec ce terme.

Ces provisions mensuelles seront de 223.50 euros TTC .

Soit un LOYER TOTAL MENSUEL TTC de :

1 400 € +223.50 € =1623.50€ à régler au plus tard le 5 mois suivant.

La régularisation s'effectuera chaque année sur justification fournie par le bailleur.

Par ailleurs, le LOCATAIRE s'engage à payer ses contributions personnelles et autres de toute nature le concernant particulièrement ou relatives à son activité, auxquelles les locataires sont ou pourront être assujettis.

IX. Restitution des locaux

Avant de déménager, le LOCATAIRE devra, préalablement à tout enlèvement, même partiel, des mobiliers et matériels, avoir acquitté la totalité des termes de loyer et accessoires et justifier par présentation des acquits du paiement des contributions à sa charge, tant pour les années écoulées que pour l'année en cours.

Le LOCATAIRE devra, au plus tard le jour de l'expiration du bail, à quelque époque et pour quelque cause que ce soit, laisser les lieux loués et tous aménagements, installations, améliorations, augmentations et embellissements, sans indemnité et en bon état, ce qui sera constaté par un état des lieux à la suite duquel le LOCATAIRE devra remettre les clés au BAILLEUR ainsi que le dernier rapport de vérification électrique effectué conformément au décret du 14 novembre 1988.

Cet état des lieux dont la date sera déterminée d'un commun accord entre les parties, comportera, s'il y a lieu, le relevé des réparations à effectuer. Cet état des lieux pourra être précédé d'un pré-état des lieux qui comportera le relevé des réparations et mises en état incombant au LOCATAIRE. Nonobstant la remise des clefs, le bail se poursuivra jusqu'à la date d'expiration ; le loyer restant dû jusqu'à cette date.

A défaut, l'état des lieux sera dressé le jour de l'expiration du bail. Au cas où le LOCATAIRE ne serait pas présent au jour et heure prévus pour l'état des lieux, celui-ci pourra être établi si bon semble au BAILLEUR en présence d'un huissier qui pourra se faire assister d'un serrurier pour pénétrer dans les locaux les frais correspondants étant à la charge exclusive du LOCATAIRE.

Si des réparations ou travaux s'avéraient nécessaires, le LOCATAIRE devra, dans les 15 jours de la notification des devis, établis à la demande du BAILLEUR, donner son accord sur lesdits devis. Si le LOCATAIRE ne manifeste pas son intention dans le délai ci-dessus, les devis seront réputés agréés et le BAILLEUR pourra les faire exécuter par des entreprises de son choix, en réclamant le montant au LOCATAIRE.

Si le LOCATAIRE manifeste son intention de les exécuter lui-même, il devra s'engager à titre de condition essentielle et déterminante à les faire exécuter par des entreprises qualifiées et agréées par le BAILLEUR.

X. Clause de résiliation de plein droit

À défaut de paiement à son échéance d'un seul terme de loyer ou du montant des charges récupérables, le présent bail sera résilié de plein droit un mois après un simple commandement de payer demeuré infructueux, énonçant la volonté du bailleur de se prévaloir de la présente clause.

De même, le contrat sera résilié de plein droit en cas d'infraction du locataire à l'une des clauses du présent bail ; cette résiliation de plein droit sera toutefois subordonnée à une mise en demeure adressée au locataire et lui enjoignant de respecter ses obligations dans le mois suivant réception de cette mise en demeure.

Dans ces différents cas, la résiliation s'opérera de plein droit sans qu'il soit besoin de formalité judiciaire, nonobstant toutes consignations ou offres réelles postérieures au délai d'un mois ci-dessus fixé.

Il suffira d'une simple ordonnance de référé exécutoire par provision, nonobstant appel, pour obtenir l'expulsion des lieux loués.

A défaut par le LOCATAIRE d'évacuer l'immeuble au plus tard à la date d'expiration du présent contrat, le LOCATAIRE sera redevable envers le BAILLEUR d'une indemnité d'occupation fixée d'ores et déjà pour chaque jour de retard à 2% HT du dernier loyer trimestriel HT.

XI. Obligations du locataire

Le présent bail est soumis aux conditions ci-après que le locataire s'oblige à exécuter et accomplir et ce, à peine de toute action en dommages-intérêts et en résiliation du bail.

Le locataire devra payer le loyer et les charges de la manière définie dans le corps du présent acte ; il en supportera seul les frais.

Il sera tenu en outre des obligations suivantes :

- user paisiblement et raisonnablement du bien et des équipements loués, suivant la destination prévue au contrat.
- répondre des dégradations et pertes survenues pendant la durée du contrat, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu par cas de force majeure.
- prendre à sa charge exclusive l'entretien du bien loué et toutes les réparations qui devraient y être faites, à la seule exception des grosses réparations au sens de l'article 606 du Code civil.
- ne pas céder le contrat de location ni sous-louer le bien sans l'accord écrit du bailleur,

ENTRETIEN ET SURVEILLANCE DES LOCAUX

Le LOCATAIRE sera tenu d'effectuer dans les locaux loués, pendant toute la durée du bail et à ses frais, toutes les menues réparations et les travaux d'entretien, le nettoyage et en général toute réfection ou tout remplacement, dès qu'ils s'avéreront nécessaires et pour quelque cause que ce soit.

Le LOCATAIRE devra entretenir à ses frais tous équipements spécifiques tels que les abords extérieurs, chauffage, climatisation, ventilation, installations électriques et téléphoniques conformément aux normes en vigueur et les rendre en parfait état d'utilisation. A cette fin, il souscrira tous contrats d'entretien. Le LOCATAIRE devra maintenir les fermetures, volets, rideaux de fermeture en parfait état de propreté, d'entretien et de fonctionnement.

Enfin, il devra entretenir les revêtements de sols en parfait état et notamment remédier à l'apparition de taches, brûlures, trous ou décollements

Il est précisé que la température des locaux desservis par la ou les installations de chauffage et / ou de climatisation pouvant exister dans les locaux fournis des locaux décent avec notamment un chauffage et une climatisation dans des conditions normales.

Le LOCATAIRE aura à sa charge l'entretien et l'évolution de ce dernier et devra restituer les locaux avec un système de chauffage équivalent ou supérieur.

Il en sera de même et le LOCATAIRE ne pourra prétendre à aucune diminution de loyer ou indemnité en cas de suppression temporaire ou réduction des services collectifs tels que l'eau, l'électricité, le téléphone, le chauffage, etc... Qu'elle qu'en soit la durée, par suite d'entretien, réparation, remplacement, défaut d'approvisionnement ou coupure, panne, grève ou toutes autres causes.

Il ne pourra rien déposer ni laisser séjourner dans les parties communes ou place de parking qui devront toujours rester libres d'accès.

A défaut d'exécution des travaux énumérés ci-dessus et tous travaux qui seraient nécessaires, le BAILLEUR pourra se substituer au LOCATAIRE, après injonction et les faire réaliser par une entreprise de son choix, aux frais exclusifs du LOCATAIRE sans préjudice de tous dommages-intérêts et de la faculté pour le BAILLEUR de se prévaloir de la carence du LOCATAIRE pour bénéficier de la clause de résiliation de plein droit ci-après stipulée.

VISITE DES LOCAUX

Le LOCATAIRE laissera visiter les lieux par le BAILLEUR ou d'éventuels locataires en cas de résiliation du bail, pendant la période de préavis et il supportera l'apposition d'écriteaux ou d'affiches aux emplacements convenant au BAILLEUR.

Le LOCATAIRE autorise dès à présent tout mandataire habilité par le BAILLEUR à pénétrer dans les lieux loués pendant ladite période.

ASSURANCES

Le LOCATAIRE prendra toutes les précautions nécessaires pour que l'exercice de son activité ne puisse nuire en quoi que ce soit à l'entretien, à la tranquillité, au bon aspect et à la bonne tenue de l'immeuble : il prendra toutes précautions et assurera toute responsabilité à ce sujet. Le LOCATAIRE s'interdit d'introduire dans les lieux loués des matières inflammables, explosives ou dangereuses pour la sécurité de l'immeuble, d'utiliser le gaz, sous quelque forme que ce soit.

Le LOCATAIRE garantira auprès de Compagnies d'Assurances notoirement solvables, les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile qu'il peut encourir du fait de ses activités, notamment à l'égard des voisins et des tiers en général.

Le LOCATAIRE garantira auprès de Compagnies d'Assurances notoirement solvables, ses biens propres et les aménagements qu'il réalisera notamment contre les risques d'incendie, explosions et dégâts des eaux.

Le LOCATAIRE devra maintenir et renouveler ces assurances pendant toute la durée du bail, acquitter régulièrement les primes et cotisations et justifier de tout au BAILLEUR à première réquisition de sa part, et pour la première fois, lors de la signature des présentes.

Le LOCATAIRE ne pourra invoquer la responsabilité du BAILLEUR, sauf carence grave de celui-ci dans les cas suivants :

- En cas de vol, cambriolage ou autres actes délictueux, et généralement, de troubles apportés par des tiers ou colocataires dans les lieux loués ou des dépendances de l'immeuble.
- 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.

- Dans le cas où les lieux loués seraient inondés ou envahis par les eaux fluviales ou autres.

Le LOCATAIRE fera son affaire personnelle des cas ci-dessus et généralement de tous autres cas fortuits et imprévus, sauf son recours contre qui de droit, en dehors du BAILLEUR.

XII. Obligations du bailleur

Le bailleur est seulement tenu des obligations suivantes :

- Le bailleur est tenu de délivrer au locataire le bien loué en état de servir à son usage. À cet égard, le locataire admet bien connaître le bien loué et accepte de le prendre dans l'état dans lequel il se trouve, reconnaissant qu'il est effectivement propre à son usage.
- Le bailleur conserve à sa charge les grosses réparations, au sens de l'article 606 du Code civil. Si de telles réparations deviennent nécessaires, il pourra, à son choix, soit les effectuer, soit mettre fin au bail comme il est dit à la clause « Résiliation ».
- Le BAILLEUR garantira les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile qu'il peut encourir en qualité de propriétaire. Il garantira ses biens immobiliers ainsi que tous les aménagements et installations de nature immobilière dont les locaux seront dotés à la prise d'effet du bail et ce notamment contre les risques d'incendie, , explosions, tempêtes et dégâts des eaux.

XIII. Travaux, Installations, Aménagements

Le LOCATAIRE devra souffrir et laisser faire sans pouvoir prétendre à aucune indemnité, ni diminution de loyer, tous travaux de réparation, reconstruction, surélévation, agrandissements et autres que le BAILLEUR serait amené à faire exécuter en cours de bail dans les lieux loués, ainsi que dans l'immeuble dont ils dépendent, quelles qu'en soient la nature et la durée, cette dernière excédât-elle quarante jours.

Le LOCATAIRE ne pourra effectuer dans les lieux loués de travaux qui puissent changer la destination de l'immeuble ou nuire à sa solidité. De même, il ne pourra faire supporter aux planchers une charge supérieure à leur résistance sous peine d'être responsable de tous désordres ou accidents.

Tous les travaux comportant changement de distribution, démolitions ou percements de murs, de poutres ou de planchers, d'installation de machinerie quelle qu'en soit la source d'énergie, devront faire l'objet d'une autorisation préalable et écrite du BAILLEUR, sous réserve des autorisations administratives applicables en la matière. Pour obtenir cette autorisation, le LOCATAIRE communiquera au BAILLEUR, tous documents relatifs aux travaux ou installations projetés tels que plans, notes techniques. Les travaux devront être exécutés aux frais, risques et périls du LOCATAIRE, et sous la surveillance d'un Architecte ou d'un Bureau d'Etudes Techniques agréé par le BAILLEUR et dont les honoraires seront supportés par le LOCATAIRE. Le LOCATAIRE fera son affaire personnelle de toutes réclamations faites par les autres occupants de l'immeuble, les voisins ou les tiers, notamment pour bruits, odeurs, chaleur ou trépidations et souscrira toutes les assurances nécessaires à la réalisation desdits travaux.

Tous les travaux, embellissements, améliorations, installations et constructions quelconques y compris les cloisons fixes et mobiles et le cas échéant, ceux qui pourraient être imposés par des dispositions législatives ou réglementaires, faits par le LOCATAIRE en cours de bail, deviendront lors de son départ ou de ses ayants cause, la propriété du BAILLEUR sans indemnité et sans préjudice du droit qui est réservé audit BAILLEUR d'exiger la remise des lieux, en tout ou en partie, dans l'état primitif, aux frais du LOCATAIRE, même pour des travaux expressément autorisés par le BAILLEUR.

Le LOCATAIRE ne pourra poser ni plaque, ni enseigne, ni store, ou réaliser une installation quelconque intéressant l'aspect extérieur de l'immeuble, sans l'accord préalable et écrit du BAILLEUR qui sollicitera, en tant que de besoin, les autorisations prévues ou de tout autre règlement, cahier des charges ou statuts auxquels lui-même sera soumis, étant toutefois précisé que le LOCATAIRE fera son affaire personnelle des autorisations administratives exigées et du

règlement des taxes qui pourraient être dues de ce fait, de façon à ce que le BAILLEUR ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet.

PARTICIPATION AU FRAIS DE TRAVAUX D'INSTALLATION.

Il est convenu que le locataire versera la somme de 7 000€ TTC pour participation aux frais de transformation des locaux en bureau conformément aux détails en annexe.

XIV. Modification de forme juridique

Le LOCATAIRE s'engage à notifier au BAILLEUR les modifications de statuts de la Collectivité preneuse (transformation, changement de dénomination ou de raison sociale, changement de siège social, ...) dans le mois de la modification.

XV. Élection de domicile

Pour l'exécution des présentes et notamment pour la signification de tous actes de poursuites, les parties font élection de domicile en leurs demeures.

Fait en 2 exemplaires originaux, dont un pour chacune des parties.

A Le Signature du BAILLEUR	A Le Signature du LOCATAIRE
----------------------------------	-----------------------------------

ANNEXES

Représentation graphique du terrain utilisable par le locataire



Représentation graphique des locaux utilisable par le locataire



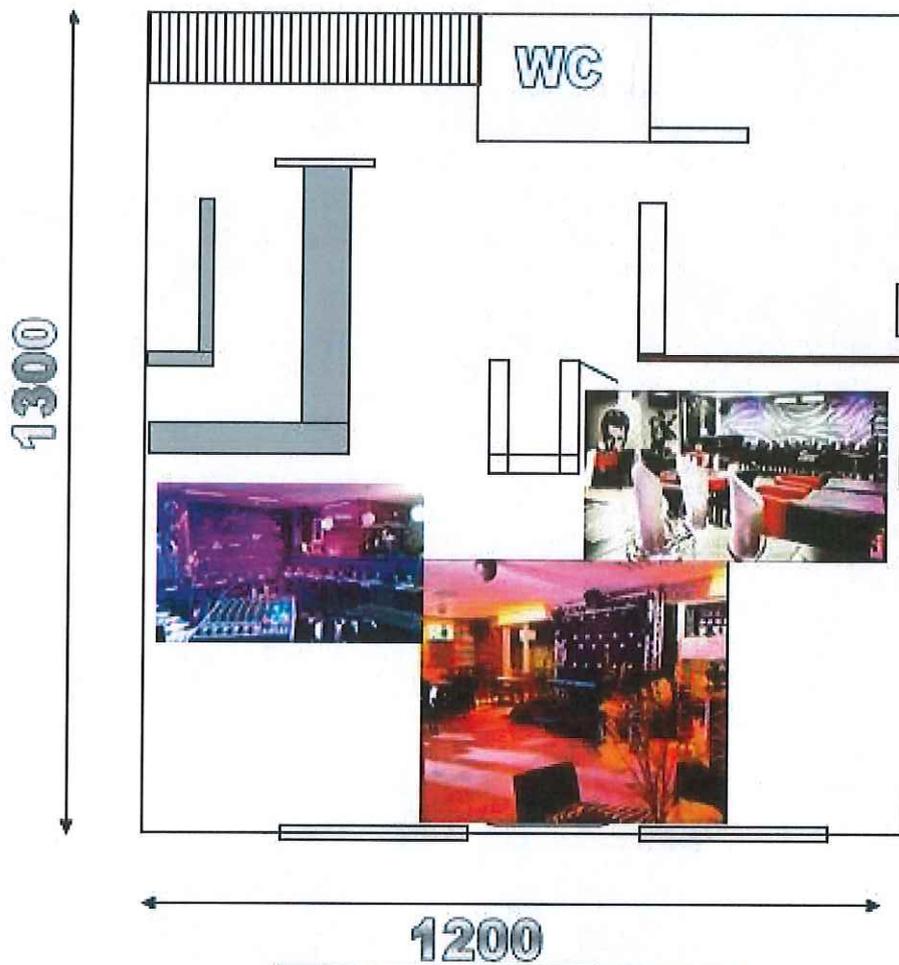
Photo du bien :



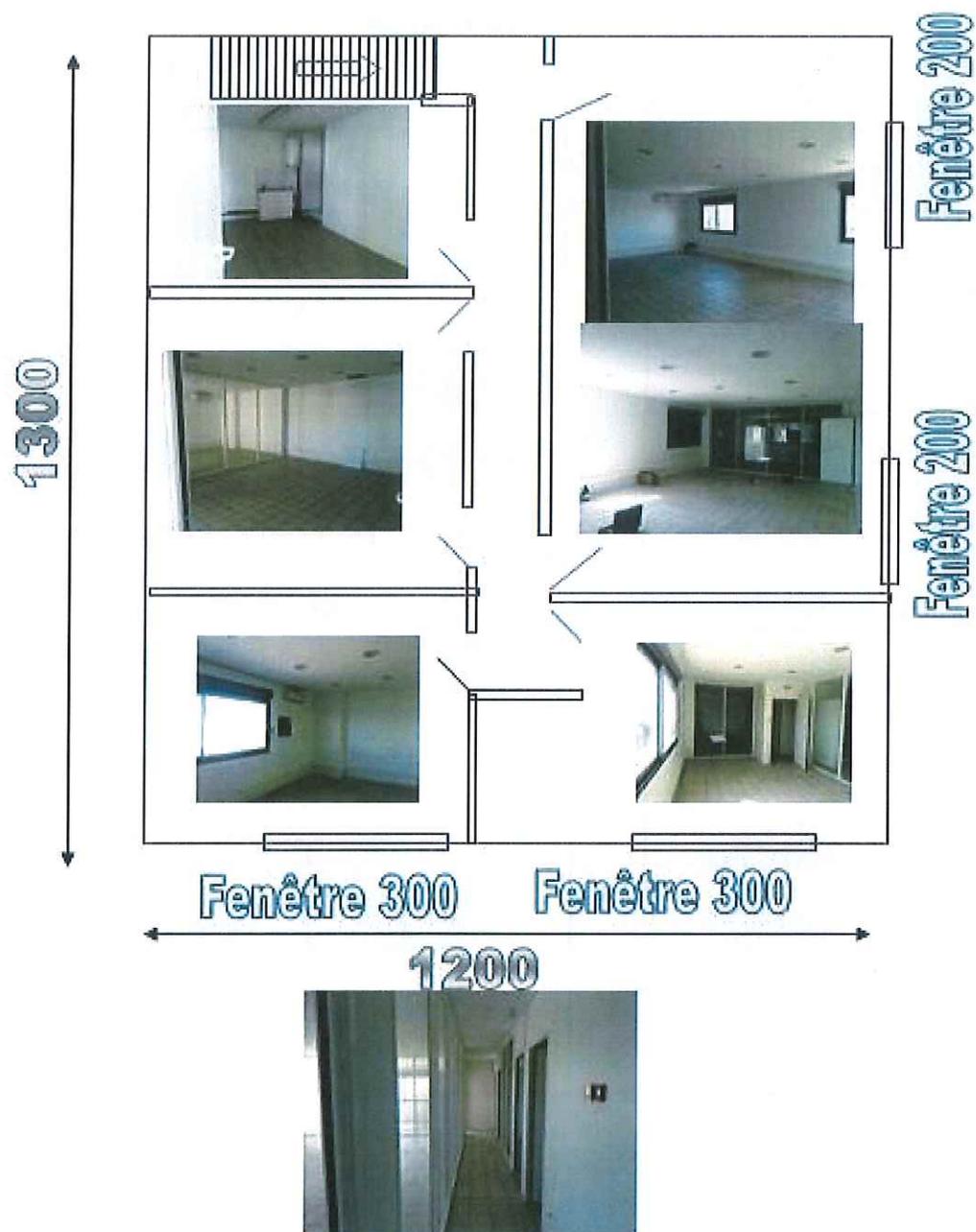
Travaux d'aménagement pour votre activité

Plan actuel

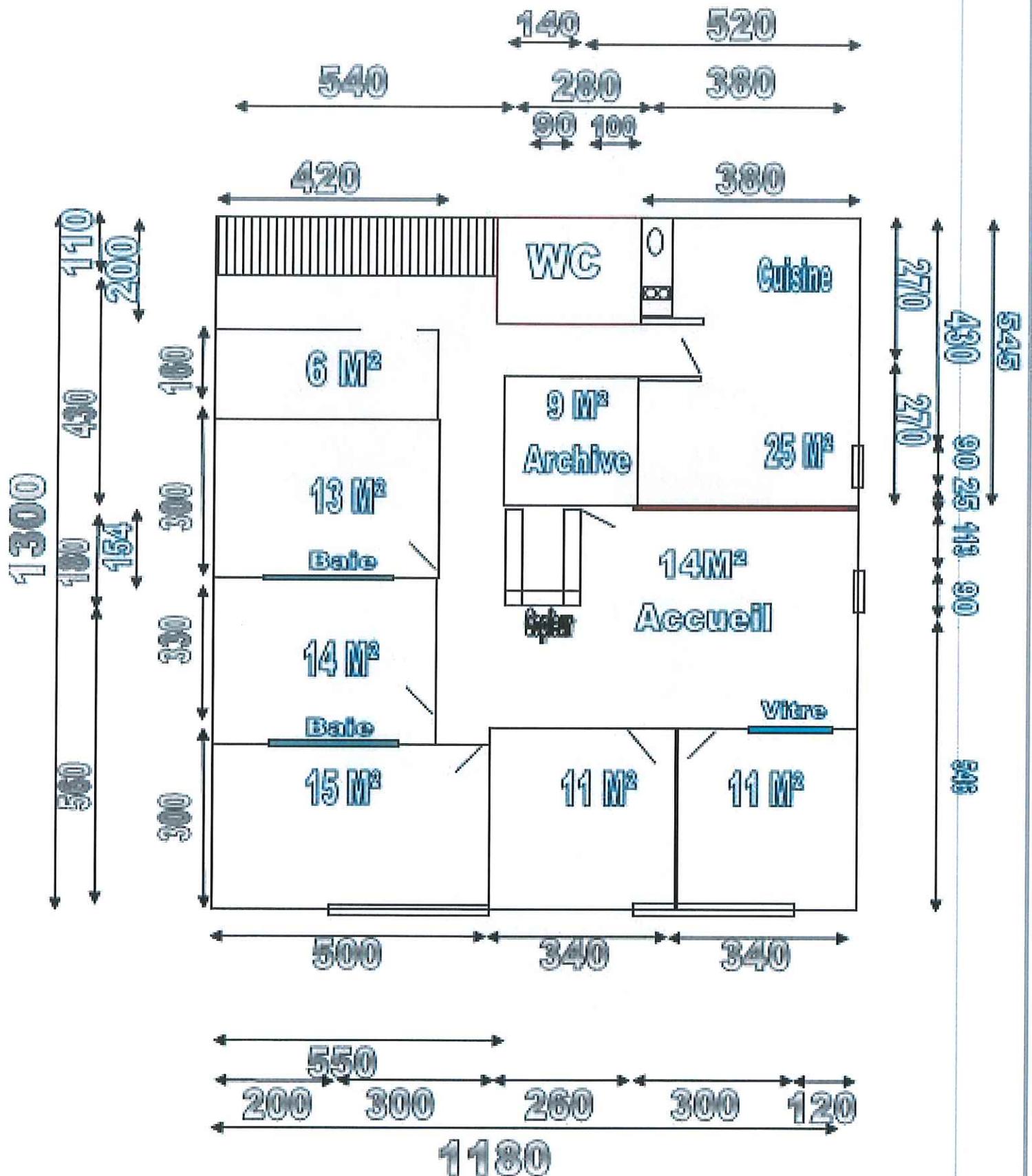
Plan Actuel BAS



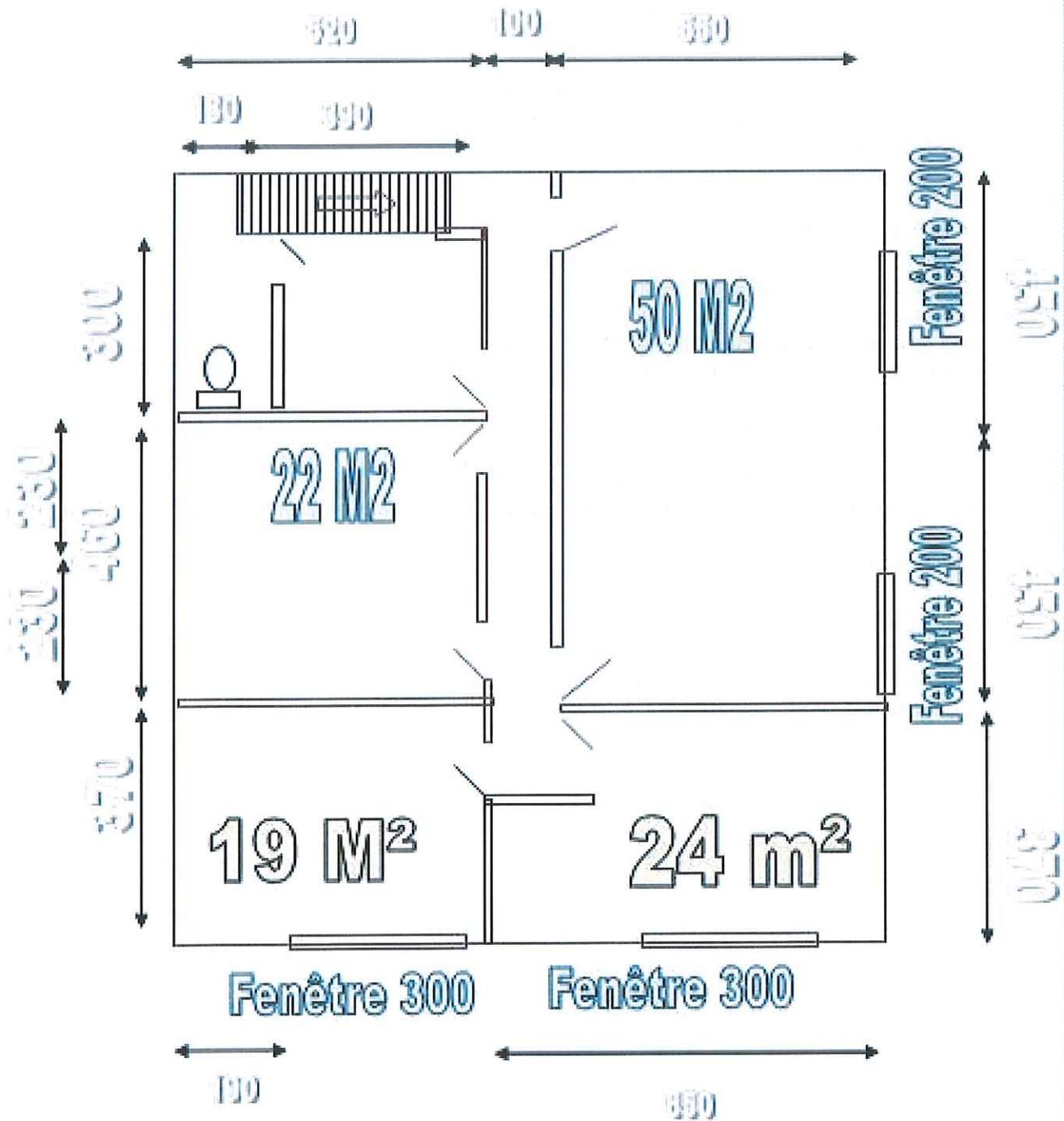
Plan Actuel HAUT



BAS APRES TRAVAUX



HAUT APRES TRAVAUX



Détail des travaux avant aménagement

Afin de vous permettre d'utiliser le local dans les meilleures conditions, voici la liste des travaux envisagés -:

A l'étage :

- Fourniture et pose de goulotte sur la périphérie du local avec 6 prises secteur par bureau et 2 RJ 45
- Création d'un WC et d'un lave main dans la salle des sanitaires.

A RDC

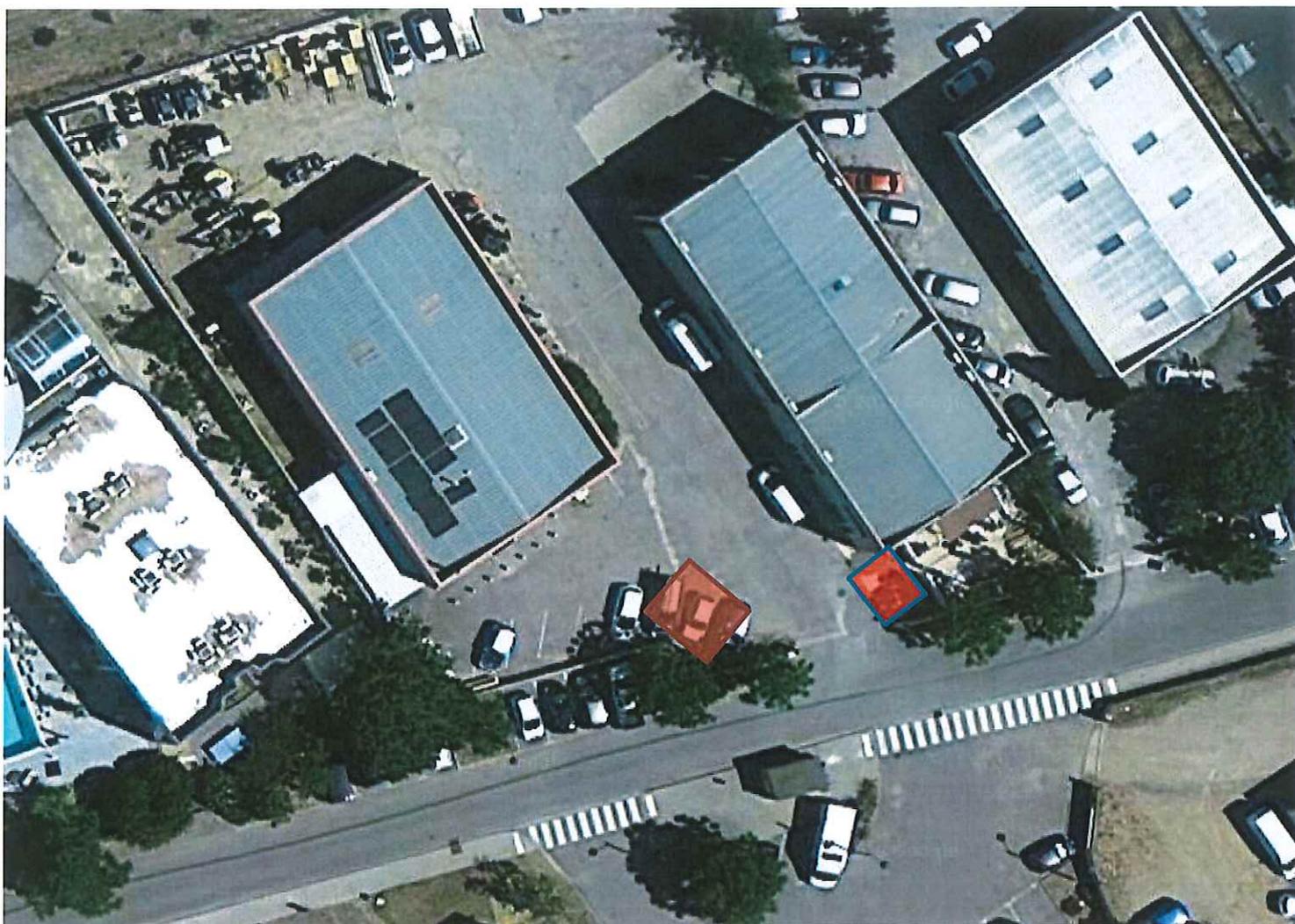
- Création de 45 mètres linéaires de cloison fixe en placo BA13 + isolation avec 5 portes pour la création de 6 bureaux indépendants + 2 archives.
- Création d'une cuisine avec un plan de travail avec évier **et maintien de l'arrivée eau et de l'évacuation des eaux sales pour le lave vaisselle dans cuisine**
- Remplacement des portes de service actuel par 1 porte vitrée avec volet roulant électrique + déplacement de la porte actuelle a la cuisine protégé par la grille actuelle.
- Modification des points lumineux au plafond pour la nouvelle répartition des bureaux
- Fourniture et pose de goulotte sur la périphérie du local avec 6 prises secteurs par bureau et 2 RJ 45.
- Mise en place d'une baie de brassage fournie par le locataire sous l'escalier avec panneau de répartition 32 Ports sans appareillage Actif.

Total des travaux 14 000€ TTC répartie 7000€ pour le Locataire et 7000€ pour le bailleur.

Travaux supplémentaire la charge du bailleur :

- Démontage des éléments non réutilisé dans le local et enlèvement (Bar, scène, ventilation hôte...).
- Remise à Blanc de la totalité des murs haut et bas.
- Nettoyage des vitres recouvertes de peinture.
- Nettoyage des sols fortement taché.
- Dépose de l'installation électrique 380V et transformation en 220 V.
- Remplacement des dalles de plafond absent ou abimé
- Nettoyage des climatisations.
- Changement de la totalité des verrous.
- Contrôle alarme à incendie et détecteur de fumé, **extincteurs.**

Désignation des stationnements réservés au lot.



3 places à gauche du portail en rentrant

3 places à droite du portail en rentrant pour des véhicules court

La zone dispose de plusieurs places de stationnement en dehors de la parcelle

