

COMMUNE : BAVANS (25550)

N° 21quatro/2009

Nos réf. : CR/JD/MCD

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

DATE DE CONVOCATION : 28/01/2009	L'an deux mil neuf le six février à 18 heures
DATE D'AFFICHAGE : 06/02/2009	Le Conseil Municipal légalement convoqué, s'est réuni en Mairie en séance publique sous la présidence de Mme Claire RADREAU , Maire.
NOMBRE DE CONSEILLERS : <i>En exercice : 27 Présents : 22 Votants : 26</i>	Etaient présents : RADREAU Claire, KNEPPERT Pierre, PETIT Betty, BELZ Christian, PARRAIN Carole, MORENO Christine, MAKSOUD Mourad, MERAUX Jocelyne, MANIAS Marcel, FONTAINE Dalila, JACQUOT Laurent, RENOUX Alain, GRIFFON Pierre, BONNOT Monique, ZEFEL Frédéric, PERRON Danièle, CLAUDON Pierre, JEANNINGROS Samuel, TRAVERSIER Agnès, MOUHOT Marcel, MARC Annie, PAGNOT Pascal
OBJET : <i>Restitution logement la Poste Bail Locaposte</i>	Formant la majorité des membres en exercice. <u>Excusés</u> : GROSJEAN Laurence, a donné procuration à PARRAIN Carole, GRILLOT Fabienne, a donné procuration à ZEFEL Frédéric, DEMANGEON Michel, a donné procuration à PAGNOT Pascal, MIELLE Claudine, a donné procuration à MOUHOT Marcel. <u>Absente</u> : GARCIA Yamina Mr MANIAS Marcel est désigné secrétaire de séance.

Le Conseil Municipal, à l'unanimité, autorise Madame le Maire à signer le bail de location Locaposte dont le siège social est à Paris (15^{ème}), 35-39 boulevard Romain Rolland 75618 PARIS Cedex, pour des locaux administratifs sis au 28 Grande Rue à BAVANS (25550), pour une durée de 9 ans à compter du 01 juillet 2009, le loyer annuel est fixé à 7 102,00 € et sera révisé annuellement à la date anniversaire du bail.

Ce présent bail fait suite à la restitution à la Mairie du logement vacant et du local « Chambre intérimaire » situés à l'étage, ainsi que de la totalité du sous-sol et d'un garage.

Ci-joint : bail

Ainsi fait et délibéré en séance le jour, mois et an que dessus.

DÉLIBÉRATION RENDUE EXÉCUTOIRE

Transmise à la Préfecture le 06/02/09

Publiée le 06/02/09.....

DOCUMENT CERTIFIÉ CONFORME

Le Maire



Radreau



BAIL COMMERCIAL

ENTRE LES SOUSSIGNES :

La personne morale désignée à l'article 1.1 des conditions particulières

Ci après dénommée « **Le Bailleur** » d'une part,

ET

La personne morale désignée à l'article 1.2 des conditions particulières

Ci après dénommée « **Le Preneur** » d'autre part.

PREALABLEMENT AU BAIL OBJET DES PRESENTES, LES PARTIES ONT RAPPELE CE QUI SUIIT :

EXPOSE PREALABLE

- (A) Le Bailleur est régulièrement propriétaire de l'immeuble visé à l'Article 2.1 des Conditions Particulières du présent bail (ci-après dénommé l' « **Immeuble** ») comprenant les locaux visés également au même Article que le Preneur souhaite prendre à bail (ci-après dénommés les « **Locaux Loués** »).
- (B) Le présent bail est constitué des présentes conditions générales (« Titre 1- Conditions générales ») et de conditions particulières (« Titre 2 - Conditions particulières »), ces deux parties formant un tout indivisible (ci-après dénommé le « **Bail** »). S'il y a contradiction entre l'une ou l'autre des dispositions des présentes conditions générales et des conditions particulières, ces dernières prévaudront.

CECI ETANT EXPOSE, IL A ETE CONVENU CE QUI SUIIT

TITRE 1 - CONDITIONS GENERALES

1. REGIME JURIDIQUE DU BAIL

Le Bailleur et le Preneur conviennent expressément de soumettre le Bail aux dispositions des articles L.145-1 et suivants du Code de Commerce ainsi qu'aux dispositions non codifiées du décret n° 53-960 du 30 septembre 1953. Les Parties conviennent en particulier que, le Preneur bénéficiera à l'égard du Bailleur du droit au renouvellement de son bail, nonobstant le fait qu'il ne remplisse pas l'ensemble des conditions légales et réglementaires pour en bénéficier, ce dont le Bailleur renonce à se prévaloir. A cet égard,

les parties conviennent que l'indemnité d'éviction due au Preneur le cas échéant, sera calculée en fonction des caractéristiques d'exploitation du ou des sous-locataire(s) et devra être d'un montant suffisant pour permettre au Preneur d'indemniser le ou les Sous Locataires du préjudice subi par ses derniers en raison du non renouvellement du Bail.

2. BAIL - DESIGNATION

- 2.1 Le Bailleur donne à bail au Preneur, qui accepte, les Locaux Loués tels que désignés à l'Article 2.1 des Conditions Particulières.
- 2.2 Un état des lieux contradictoire sera dressé aux frais partagés du Bailleur et du Preneur avant l'entrée en jouissance du Preneur et annexé aux présentes.

3. DESTINATION DES LIEUX

- 3.1 Le Preneur devra utiliser les Locaux Loués conformément aux articles 1728 et 1729 du Code civil paisiblement et uniquement pour la destination prévue à l'Article 4 des Conditions Particulières. Le Bailleur déclare et garantit qu'à sa connaissance, rien dans la situation administrative et juridique des Locaux Loués ne s'oppose à l'exercice d'activités conformes à cette destination
- 3.2 Le Bailleur s'engage à ne pas louer d'autres locaux dans l'Immeuble pour des activités concurrentes de celles de toute société appartenant au Groupe de La Poste au sens de l'article 3 de Décret n° 90-1111 du 12 décembre 1990 portant statut de La Poste, pendant la durée du Bail et de ses cinq premiers renouvellements.
- 3.3 Le Bailleur s'engage à une obligation de confidentialité sur les modalités d'utilisation des Locaux Loués par le Preneur et son sous-locataire (notamment : activités du Preneur et de son sous-locataire, plans, mesures de sécurité mises en oeuvre.). En conséquence, aucun document ou information ne pourra être communiqué(e) par le Bailleur à une tierce personne sans l'autorisation écrite et préalable du Preneur. Par exception à ce qui précède le Bailleur pourra communiquer aux entreprises appelées à effectuer des travaux dans l'Immeuble et/ou les Locaux Loués les documents et informations confidentiels indispensables à l'exécution desdits travaux à condition de leur faire souscrire un engagement de confidentialité.
- 3.4 Le Preneur devra se conformer aux lois, règlements et prescriptions administratives, et s'engage en particulier à ne pas entreprendre dans les Locaux Loués une activité soumise à autorisation (pour autant que celle-ci ait exclusivement trait aux caractéristiques de son activité et non à celles de l'Immeuble et/ou des Locaux Loués) sans avoir obtenu une telle autorisation. Les pièces justificatives de toutes autorisations nécessaires seront fournies au Bailleur à sa première demande.
- 3.5 Pour le cas où l'Immeuble serait en copropriété, le Bailleur s'engage quant à lui à s'opposer, à l'occasion des assemblées générales des copropriétaires, à toute

proposition de résolution dont l'adoption serait susceptible d'entraîner une modification substantielle aux modalités de jouissance et d'exploitation des Locaux Loués. En cas de contestation judiciaire à ce sujet, il en informera le Preneur qui aura la faculté d'intervenir dans l'instance.

4. DUREE

4.1 Le Bail est consenti et accepté pour une durée de neuf (9) années entières et consécutives qui commenceront à courir à la date prévue à l'Article 0 des Conditions Particulières.

4.2 Sauf convention contraire, le Preneur aura seul la faculté de résilier le Bail à l'expiration de chacune des périodes triennales, à charge pour lui d'en informer le Bailleur par acte extrajudiciaire et moyennant un préavis d'au moins six (6) mois avant l'expiration de la période triennale en cours, les parties renonçant expressément à se prévaloir d'éventuels usages locaux.

5. LOYER

5.1 Le Bail est consenti et accepté moyennant le loyer annuel hors taxes et hors charges précisé à l'Article 5 des Conditions Particulières, le Preneur étant tenu de supporter tous droits, taxes ou impôts de quelque nature que ce soit (y inclus toute variation du taux de la T.V.A. si le loyer y est assujetti), qui pourraient être exigibles sur lesdits loyer, charges et autres paiements prévus par le Bail.

5.2 Ledit loyer sera payable trimestriellement à terme à échoir par virement sur le compte bancaire du Bailleur.

5.3 Si le bail devait commencer à une date autre que le premier jour d'un trimestre civil, le loyer correspondant à la fraction de trimestre en cours restant à courir sera calculé proportionnellement et payable à la date de prise d'effet du Bail.

6. INDEXATION DU LOYER

6.1 Les parties conviennent d'indexer le loyer sur l'Indice National Brut du Coût de la Construction publié trimestriellement par l'INSEE, annuellement à la date anniversaire du Bail.

6.2 Pour la première indexation, l'indice de base sera l'indice figurant à l'Article 6 des Conditions Particulières et l'indice de révision sera celui du même trimestre calendaire de l'année suivante. Pour les indexations suivantes, l'indice de base sera le précédent indice de révision et l'indice de révision, celui du même trimestre calendaire de l'année suivante.

- 6.3 Au cas où l'indice de référence ne serait pas publié à la date d'indexation visée à l'Article 6.1 ci-dessus, le Bailleur pourra, s'il le désire, demander au Preneur une provision calculée sur la base du dernier indice publié, jusqu'à la publication de l'indice de référence. Une régularisation interviendra dans les quinze (15) jours de la publication de l'indice de référence.
- 6.4 Si, pour une raison quelconque, l'indice pris pour base d'indexation devenait inapplicable, il serait remplacé par un nouvel indice équivalent basé sur le coût de la construction choisi d'un commun accord entre les parties. Ce nouvel indice s'appliquera pendant toute la durée du Bail restant à courir (et ses renouvellements successifs). S'il devenait inapplicable, l'Article 6.4 s'appliquera de nouveau. Il en sera de même en cas d'inapplicabilité de tout indice de remplacement éventuel.
- 6.5 A défaut d'accord amiable, cet indice sera déterminé par un expert désigné par les parties. Faute d'accord des parties sur l'identité de cet expert, celui-ci sera désigné par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance du lieu de situation de l'Immeuble statuant par ordonnance de référé à la requête de la partie la plus diligente. Les frais et honoraires de l'ordonnance et ceux de l'expert seront supportés à parts égales entre les deux parties. Dans tous les cas, l'expert aura tous les pouvoirs de mandataire commun des parties et nullement les pouvoirs d'un arbitre et sa décision sera définitive et sans recours.

7. **DEPOT DE GARANTIE :**

En considération de la personne du Preneur, aucun dépôt de garantie ne sera versé, ni aucune caution, garantie à première demande ou autre garantie de paiement des loyers exigée pour l'exécution des obligations du Preneur aux termes du Bail.

8. **REGLEMENT DES CHARGES, PRESTATIONS ET DEPENSES - IMPOTS ET TAXES**

- 8.1 Le Preneur paiera au Bailleur ou à la personne ou société chargée de la gérance des Locaux Loués pour le compte du Bailleur, dont ce dernier notifiera l'identité au Preneur (le « **Gérant de l'Immeuble** »), les charges et dépenses précisées à l'Article 7 des Conditions Particulières dans les conditions précisées au même Article. Tout paiement fait au Gérant de l'Immeuble ainsi désigné aura un caractère libératoire à l'égard du Bailleur.
- 8.2 Le Preneur prendra les dispositions pour ses propres services de téléphone, télécopie, télex et autres télécommunications. Il devra payer ses abonnements et consommations d'eau et d'électricité et autres fluides suivant les indications des compteurs, s'il en existe, ainsi que la location desdits compteurs et les frais de téléphone, de télécopie, de télex et autres télécommunications.
- 8.3 Le Preneur devra payer ses impôts personnels et mobiliers, la taxe professionnelle et tout nouvel impôt ou taxe à sa charge, et supporter leurs augmentations de telle sorte

que le Bailleur ne soit jamais inquiété à ce sujet, et en justifier le paiement sur réquisition du Bailleur.

- 8.4 Il est précisé qu'au cas où elles n'auraient pas encore été acquittées en totalité, toutes les taxes, redevances ou participations d'urbanisme dont le permis de construire délivré concernant l'Immeuble ou les Locaux Loués, constituerait le fait générateur demeureront à la charge exclusive du Bailleur.

9. PAIEMENTS

- 9.1 Le Bailleur adressera au Preneur une facture pour le paiement du loyer, des charges et de toute autre somme due au titre du Bail au moins deux (2) mois à l'avance.
- 9.2 Sous réserve de l'envoi de la facture au moins deux (2) mois à l'avance, tout paiement de loyer, charges ou autre somme due au titre du Bail qui ne sera pas effectué à la date d'échéance prévue donnera lieu, huit (8) jours après une mise en demeure adressée par le Bailleur au Preneur par lettre recommandée avec demande d'accusé de réception demeurée infructueuse, au paiement d'un intérêt au profit du Bailleur au taux d'intérêt légal, à compter de sa date d'exigibilité jusqu'au jour du règlement effectif, sans préjudice du droit réservé au Bailleur de faire jouer la clause de résiliation de plein droit stipulée à l'Article 12 ci-dessous.
- 9.3 Les dispositions de l'article 9.2. ne pourront valoir octroi de délai de paiement.

10. CHARGES ET CONDITIONS GENERALES

Le Bail est fait, en outre, aux conditions ordinaires et de droit en pareille matière et aussi à celles suivantes :

10.1 Garnissement

Une fois ses éventuels travaux d'aménagement terminés, le Preneur devra tenir les Locaux Loués constamment garnis pendant toute la durée du Bail, de meubles, matériels et/ou marchandises en quantité et valeur suffisantes pour répondre du paiement des loyers et de l'exécution du présent Bail.

10.2 Travaux du Preneur

- 10.2.1 Le Preneur prend en toute connaissance de cause les Locaux Loués dans l'état où ils se trouvent lors de son entrée en jouissance, tel que résultant de l'état des lieux susvisé.
- 10.2.2 Le Bailleur autorise expressément le Preneur 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 d'un DAB/GAB, mise en place de machines de tri ... à condition de se conformer pour la réalisation des travaux aux dispositions réglementaires et légales en vigueur .

- 10.2.3 Le Preneur devra notifier au 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 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.
- 10.2.4 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 Preneur de réaliser dans les Locaux Loués ses travaux, prévue à l'Article 10.2.2 ci-dessus.
- 10.2.5 Le Bailleur s'oblige à notifier sa réponse et le cas échéant celle de l'architecte de l'Immeuble, techniquement motivé(e)s, au Preneur, dans un délai d'un (1) mois maximum à compter de la notification visée à l'Article 10.2.3 ci-dessus. A défaut de réponse dans ce délai, le Bailleur et, le cas échéant son architecte sera (seront) réputé(s) n'avoir aucune objection sur le projet de travaux du Preneur.
- 10.2.6 Après réalisation des travaux, le Preneur adressera à l'architecte de l'Immeuble, si le Bailleur le demande, tout document permettant de vérifier la conformité des travaux exécutés par rapport au projet initialement notifié au Bailleur.
- 10.2.7 Les honoraires de l'architecte de l'Immeuble seront à la charge du Preneur. Leur montant fera l'objet d'un accord des parties préalable à son intervention et ne pourra excéder 1% du montant HT des travaux.
- 10.2.8 Pour le cas où l'Immeuble serait en copropriété et où les travaux du Preneur seraient soumis à une autorisation de l'assemblée des copropriétaires, le Bailleur s'engage à faire toutes diligences et ses meilleurs efforts pour permettre au Preneur d'obtenir cette autorisation. Il s'engage notamment à solliciter la convocation d'une assemblée générale des copropriétaires de l'Immeuble à l'effet de délibérer sur la demande d'autorisation d'exécution des travaux du Preneur, dans un délai de 10 jours à compter de la demande qui lui en sera faite par le Preneur. Les travaux ne pourront être exécutés avant qu'une telle autorisation soit obtenue et devenue définitive.
- 10.2.9 D'ores et déjà le Bailleur, sous réserve du respect des modalités prévues au présent Article 10.2 et, le cas échéant, de l'obtention de l'autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires prévue ci-dessus, autorise le Preneur à accomplir toutes démarches administratives (y compris toutes demandes de permis de construire et/ou de démolir) et toute action en référé préventif. Il s'engage à signer tout document nécessaire à cet effet.

- 10.2.10 Le Preneur devra faire exécuter ses travaux par des entreprises dûment qualifiées et expérimentées.
- 10.2.11 Le Preneur ne devra en aucun cas, pour lesdits travaux, utiliser des matières polluantes ou toxiques ou susceptibles de causer un trouble à l'environnement.
- 10.2.12 Il est interdit au Preneur d'effectuer une quelconque installation pouvant gêner l'accès aux ventilo-convecteurs, installations d'air conditionné, trappes de visite, siphons de vidange, robinets d'arrêts et compteurs, tuyauteries, ou autre installation quelconque qui pourrait exister dans les Locaux Loués.
- 10.2.13 En cas de travaux dont la nature et l'importance le rendent obligatoire, le Preneur s'engage à souscrire avant le démarrage des travaux les polices d'assurances suivantes :
- (a) une assurance « dommages-ouvrage », garantissant le préfinancement des réparations de dommages de la nature de ceux engageant les responsabilités des constructeurs au titre des articles 1792 et suivants du Code civil, et ce conformément à l'article L 242-1 du Code des assurances ;
 - (b) une assurance « constructeur non réalisateur » selon l'obligation qui lui en est faite au titre de l'article L 242-2 du Code des assurances ;
 - (c) une assurance « responsabilité civile » garantissant les conséquences de la responsabilité civile lui incombant en sa qualité de Maître de l'Ouvrage en raison de dommages causés aux tiers du fait de tels travaux ;
 - (d) une assurance « tous risques chantier » garantissant les dommages matériels aux travaux en cours de réalisation. Celle-ci devra être souscrite pour le compte commun de tous les intervenants et comporter une clause de renonciation à recours contre ceux-ci. De même, elle comportera obligatoirement une extension « dommages aux existants » pour garantir sans recherche de responsabilité, les dommages occasionnés aux Locaux Loués lors de la réalisation des travaux.
- 10.2.14 Au titre de ces polices, le Preneur est seul responsable du paiement des primes afférentes et supportera seul la charge des franchises éventuelles ainsi que des éventuelles conséquences de clauses de non garantie ou d'exclusion.
- 10.2.15 Le Preneur devra se conformer, pour la réalisation de ses travaux, aux règles de l'art, aux dispositions légales et réglementaires, faire son affaire personnelle de toute déclaration et/ou de l'obtention de toute autorisation administrative nécessaire pour la réalisation de ses travaux et payer toutes taxes dont ces autorisations seraient le fait générateur (notamment, le cas échéant, la taxe locale d'équipement), de telle manière que le Bailleur ne soit jamais inquiété, ni recherché.

- 10.2.16 Il est expressément convenu entre les parties que les travaux effectués par le Preneur ne seront pas pris en considération pour le calcul du loyer de renouvellement lors de chacun des renouvellements successifs du Bail.
- 10.2.17 Tous les aménagements, installations, améliorations ou embellissements faits par le Preneur 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 Preneur. Le Bailleur ne pourra exiger du Preneur la remise en tout ou partie des Locaux Loués dans leur état initial.
- 10.2.18 Par dérogation à ce qui précède, le Preneur pourra reprendre la possession 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.

10.3 Entretien - Réparations

- 10.3.1 Le Preneur devra, pendant toute la durée du Bail et de ses renouvellements, maintenir l'intégralité des Locaux Loués ainsi que les aménagements, installations, améliorations et embellissements effectués par lui ayant la nature d'immeubles par destination, en bon état d'entretien et de réparations locatives.
- 10.3.2 Le Preneur prendra toutes précautions utiles pour éviter le gel de tous appareils, conduits et canalisations.
- 10.3.3 Le Preneur sera responsable de toutes réparations afférentes aux Locaux Loués que le Bailleur aurait été amené à effectuer en cas de nécessité, soit par défaut d'exécution des réparations dont le Preneur a la charge comme il est dit à l'Article 10.3.1 ci-dessus, soit par les dégradations résultant de son fait, du fait de son personnel ou de ses visiteurs.
- 10.3.4 Le Bailleur prendra à sa charge les travaux de grosses réparations, de gros entretien et de mise aux normes rendue obligatoire, portant sur l'Immeuble et/ou les Locaux Loués, qui comprennent notamment : le remplacement partiel ou complet d'installations techniques propriété du Bailleur, tels que le chauffage, la climatisation ; le ravalement, la réfection de terrasses et toitures, le remplacement total ou partiel des menuiseries extérieures ; et plus généralement les travaux portant sur les composants suivants : gros œuvre, toiture, menuiseries et travaux extérieurs, gros équipements.

10.4 Travaux du Bailleur

- 10.4.1 Le Bailleur s'interdit de procéder, pendant le cours du Bail 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 Preneur et/ou de son ou ses Sous Locataires.
- 10.4.2 Toutefois, si le Bailleur était tenu de faire procéder, à des travaux de réparations qui ne peuvent être différés jusqu'à la fin du Bail, il devra informer le Preneur 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 Preneur et son (ou ses) sous-locataire(s) et l'indemniser le cas échéant du préjudice subi.
- 10.4.3 Il est expressément prévu que le Preneur 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 Preneur et/ou de son ou ses Sous Locataires.
- 10.4.4 Les parties au Bail conviennent expressément que, les travaux de recherches de matériaux amiantés ou de contrôles quelconques liés à la présence d'amiante (et notamment, sans que cette liste soit exhaustive, contrôles périodiques de l'état de conservation des matériaux et produits, surveillance d'empoussièrement dans l'atmosphère, travaux de confinement ou de retrait de l'amiante, etc.) seront à la charge du Bailleur qui s'y engage. Le Bailleur s'engage notamment et si nécessaire, à faire établir par un contrôleur technique dûment habilité, dans les délais impartis par la loi, le dossier technique amiante prévu aux termes des dispositions des Articles R 1334-14 à R 1334-29 du Code de la Santé Publique et à transmettre au Preneur, dans les meilleurs délais, la fiche récapitulative de ce même dossier.
- 10.4.5 S'il s'avère que l'Immeuble est inclus dans une zone contaminée par les termites ou susceptible de l'être au sens de l'article 3 de la loi n° 99-471 du 8 juin 1999, le Bailleur s'engage à procéder aux investigations requises par la réglementation applicable et si la présence de termites ou autres insectes xylophages était révélée dans les Locaux Loués, à prendre à sa charge les travaux à réaliser conformément à la réglementation applicable dans la zone géographique où se trouve l'Immeuble.
- 10.4.6 Le Bailleur s'engage pour le cas où, à tout moment pendant la durée du Bail, la présence de termites ou autres insectes xylophages serait révélée dans l'Immeuble, à faire réaliser les travaux nécessaires à l'éradication desdits insectes dans les Locaux Loués et à prendre en charge le coût desdits travaux. Le Bailleur devra, dès lors qu'il aura été informé par le Preneur de la présence de termites ou d'autres insectes xylophages ou qu'il aura lui-même découvert la présence de termites ou autres insectes xylophages, en avertir l'administration compétente, à moins que le Preneur n'ait déjà procédé à cette information.

10.4.7 Le Preneur sera tenu d'effectuer, avant sa sortie, toutes réparations locatives à sa charge. Trois (3) mois avant l'expiration du Bail, les parties procéderont à un pré état des lieux contradictoire pour déterminer les éventuels travaux de remise en état incombant au Preneur. L'état des lieux sera vérifié contradictoirement entre les parties après complet déménagement et avant remise des clés.

10.5 Planchers - Ascenseurs - Murs

A peine de réparations à ses frais et de dommages intérêts, le Preneur ne devra pas faire supporter aux murs et aux planchers une charge supérieure à leur résistance. De même, il veillera à ne pas surcharger les ascenseurs (y compris monte-charges s'il en existe) et à ne pas dégrader les cabines.

10.6 Plaques et enseignes

Le Preneur pourra apposer toutes plaques et enseignes lumineuses ou autres y inclus sans que cela ne soit limitatif, tout auvent et/ou bannière, en saillie ou non, sous réserve de l'obtention de toute autorisation nécessaire et dans le respect le cas échéant, du règlement de copropriété et de la loi sur la copropriété, à ses propres risques et périls, garantissant le Bailleur contre tous recours nés de l'installation ou de la présence de ces plaques ou enseignes.

Le Preneur s'oblige à procéder à la dépose de toutes plaques et enseignes en fin de jouissance et à faire procéder aux travaux de remise en état qui s'avèreraient nécessaires.

10.7 Visite des lieux - Déménagement

10.7.1 Sous réserve d'être prévenu au moins 48 heures à l'avance par écrit, sauf en cas d'urgence, le Preneur devra laisser pénétrer en tout temps, dans les Locaux Loués, le Bailleur, ses mandataires et entrepreneurs, pour visiter et s'assurer de l'état des Locaux Loués et de l'Immeuble : de même pour les réparer, et les entretenir aux frais et risques du Preneur si celui-ci ne remplissait pas ses obligations découlant de l'Article 10.3 ci-dessus et ce, un (1) mois après mise en demeure adressée par lettre recommandée avec demande d'accusé de réception restée sans effet, sauf urgence caractérisée. Le Bailleur, ses mandataires et entrepreneurs devront se conformer strictement aux consignes de sécurité édictées par le Preneur et à l'obligation de confidentialité stipulée à l'Article 3.3.

10.7.2 Dès que congé aura été donné, et au moins pendant les six (6) derniers mois de jouissance du Bail ou de ses renouvellements, et encore en cas de mise en vente de l'Immeuble (en tout ou partie), le Preneur devra le laisser visiter par le ou les représentants du Bailleur, chaque jour ouvrés de dix à dix sept heures et à toute autre heure avec l'autorisation du Preneur.

10.7.3 Le Preneur devra prévenir de son déménagement au moins un (1) mois à l'avance, afin de permettre au Bailleur de faire au percepteur les déclarations légales.

10.8 Prescriptions diverses

Pour autant que de tels règlements existent, le Preneur s'engage à se conformer aux prescriptions du règlement de copropriété et du règlement intérieur de l'Immeuble dont une copie est demeurée ci-annexée.

10.9 Responsabilité et recours

10.9.1 Le Preneur renonce expressément à tous recours et actions contre le Bailleur :

- (i) du fait de l'endommagement et/ou de la destruction totale ou partielle de son mobilier, de son matériel et, plus généralement, de tous objets lui appartenant ou dont il serait détenteur à quelque titre que ce soit, et du fait de la privation de jouissance et toutes pertes d'exploitation, qui ne seraient pas la conséquence d'un fait ou d'une faute du Bailleur ;
- (ii) en cas de vol, de tentative de vol, de tout acte délictueux, ou de toute voie de fait dont le Preneur pourrait être victime dans l'Immeuble, le Preneur devant faire son affaire personnelle d'assurer comme il le jugera convenable la garde et la surveillance des Locaux Loués et de ses biens, les services éventuellement assurés dans l'Immeuble ne pouvant y suppléer ;
- (iii) pour toute action basée sur l'article 1719-3° du Code Civil, en ce qui concerne les troubles de jouissance qui pourraient être apportés par des tiers par voie de fait;
- (iv) en cas d'expropriation pour cause d'utilité publique, tous les droits du Preneur étant réservés contre la partie expropriante.

10.9.2 En cas de défaut de fonctionnement des équipements et services des Locaux Loués, et notamment sans que cette énumération soit limitative, du chauffage, de la climatisation, de l'électricité, de l'eau, des ascenseurs et montes charges..., qui empêcherait ou gênerait l'exercice de leurs activités par le Preneur ou par son (ou ses) sous-locataire(s), et ce quelque en soit la cause, le Bailleur s'engage à faire effectuer les réparations nécessaires ou à intervenir auprès des fournisseurs en vue du rétablissement des services concernés dans les 48 H de la demande qui lui en sera faite pas le Preneur par tout moyen.

10.9.3 A défaut il sera redevable envers le Preneur d'une pénalité égale à 1/1000^{ème} du loyer annuel hors taxes et hors charges par jour calendaire de retard.

10.10 Hygiène et Sécurité

10.10.1 Le Preneur s'engage à respecter et faire respecter par ses préposés, clients et fournisseurs toutes les règles et consignes relatives à la prévention, l'hygiène et la

sécurité concernant les Locaux Loués et/ou l'Immeuble y compris celles qui pourraient résulter de toute instruction écrite du Gérant de l'Immeuble et/ou du Bailleur et/ou de toute administration.

- 10.10.2 Pour le cas où le Bailleur ferait intervenir une entreprise extérieure dans les Locaux Loués et/ou dans les parties communes accessibles au Preneur, le Bailleur communiquera au Preneur, avant toute intervention, les coordonnées de ou des entreprises intervenantes afin que le Preneur puisse déterminer, en concertation avec ces entreprises et le Bailleur, les mesures de prévention et, s'il y a lieu, le plan de prévention.

10.11 Installation classées

En cas d'exploitation par le Preneur ou son (ou ses) sous-locataire(s) d'une installation classée pour la protection de l'environnement dans les Locaux Loués, le Preneur s'engage à respecter et à faire respecter par son (ou ses) sous-locataire(s) la réglementation applicable à ces installations afin que le Bailleur ne puisse être recherché ou inquiété de ce chef.

A la fin du Bail, le Preneur procédera ou fera procéder par son (ou ses) sous-locataire(s) au démantèlement de ces installations et effectuera ou fera effectuer par son (ou ses) sous-locataire(s) toutes les démarches consécutives à la cessation de l'activité classée dans les Locaux Loués auprès de l'administration.

10.12 Destruction de l'Immeuble

- 10.12.1 Dans le cas où, à la suite d'un incendie, inondation, grève, fait de guerre, guerre civile, émeute, explosion quelle qu'en soit la cause ou d'un sinistre quelconque (destruction ou impossibilité d'utilisation physique, à l'exclusion de toute situation administrative), les Locaux Loués venaient à être détruits en tout ou partie, les parties conviennent de faire application des dispositions de l'article 1722 du Code Civil.

- 10.12.2 En cas de reconstruction de l'Immeuble et/ou des Locaux Loués et pour le cas où le Preneur n'aurait pas demandé la résiliation du bail, ce dernier renonce à réclamer une quelconque indemnité au Bailleur que ce soit au titre des travaux réalisés ou de l'indisponibilité des Locaux Loués autre que la réduction du loyer corrélative calculée au prorata des surfaces indisponibles ; corrélativement, le Bailleur s'oblige à faire toutes diligences pour aboutir dans les meilleurs délais à la reconstruction du ou des bâtiments sinistrés selon les normes de constructibilité et plus généralement les règles d'urbanisme applicables.

- 10.12.3 Pour le cas où les surfaces reconstruites seraient supérieures aux surfaces détruites ou devenues inutilisables, les surfaces nouvelles seront incluses dans l'assiette du

Bail, le Bailleur bénéficiant d'une augmentation de loyer au prorata des surfaces reconstruites excédentaires.

10.12.4 Pour le cas où les surfaces reconstruites seraient inférieures aux surfaces détruites ou devenues inutilisables, toutes les surfaces nouvelles seront incluses dans l'assiette du Bail, le Preneur bénéficiant d'une réduction de loyer au prorata des surfaces détruites et inutilisables.

10.12.5 A défaut d'accord entre les parties au regard des Articles 10.12.3 et 10.12.4 ci-dessus, le calcul de la réduction de loyer (et le cas échéant, après reconstruction, de l'augmentation) sera effectué par un expert choisi d'un commun accord par le Bailleur et le Preneur. Faute pour ces derniers de nommer un tel expert dans les quarante-cinq (45) jours suivant la date du sinistre, il sera procédé à sa désignation à la requête de la partie la plus diligente par le Président du Tribunal de Grande Instance compétent statuant en référé, les frais et honoraires de l'ordonnance étant supportés par le Bailleur, de même en ce qui concerne les honoraires de l'expert ainsi choisi ou désigné.

10.13 Assurances

10.13.1 Le Bailleur s'engage à assurer auprès de compagnies d'assurances notoirement solvables :

(a) l'Immeuble y compris tous immeubles par destination ou accession et tous agencements, équipements des parties communes et 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.

- (b) 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.

10.13.2 Le Preneur 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.

10.13.3 Le Preneur 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 Preneur et ses assureurs, le cas de malveillance excepté

10.13.4 Dans le cas où en raison des marchandises et biens détenus par le Preneur ou son ou ses sous-locataire(s), de leur valeur, ou des modalités d'exploitation de son ou ses sous-locataire(s), les primes dues au titres des assurances souscrites par le Bailleur devraient subir une majoration spécifique, le Preneur s'engage à rembourser au Bailleur le montant de la majoration correspondante des primes dont il serait redevable, dans la limite de 5% du montant de la prime du Bailleur.

10.13.5 Le Preneur 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.

10.14 Cession et sous-location –

10.14.1 Par dérogation exprès à l'article L 145-31 al 1^{er} du Code de Commerce qui interdit toute sous location totale ou partielle, les parties conviennent que le Preneur pourra librement sous louer ou concéder la jouissance de toute ou partie des Locaux Loués sous quelque forme que se soit à

- (a) toute filiale de La Poste ou à toute société du Groupe de La Poste au sens de l'article 3 du Décret n° 90-1111 du 12 décembre 1990 (ci-après dénommée la « **Société du Groupe La Poste** ») ;
- (b) toute association, société à forme mutuelle, ou autre entité légale de salariés de La Poste ou dont une ou plusieurs sociétés du Groupe La Poste est membre, associée ou actionnaire.

10.14.2 Par dérogation exprès à l'article L 145-31 al 1^{er} du Code de Commerce qui prévoit qu'en cas de sous location, le Bailleur sera appelé à intervenir à l'acte, les parties conviennent qu'en cas de sous-location à une Société du Groupe La Poste ou à une toute association, société à forme mutuelle ou autre entité légale de salariés de La Poste ou dont une ou plusieurs sociétés du Groupe La Poste est membre, associée ou actionnaire, le Bailleur renonce d'ores et déjà :

- (a) d'une part, à intervenir à l'acte de sous-location, le Preneur devant cependant lui notifier une copie du ou des acte(s) de sous-location signé(s) par lettre recommandée avec accusé de réception pour information,
- (b) et d'autre part, à invoquer les dispositions de l'article L.145-31 du Code de Commerce au cas où le sous loyer serait d'un montant supérieur au loyer du bail principal, dans quelque proportion que ce soit, en raison du paiement par le ou les sous-locataire(s) d'un complément de loyer du fait de la réalisation de travaux par le Preneur au bénéfice du ou des sous-locataire(s) dans les locaux sous-loués et/ou de prestations de services rendues par le Preneur au bénéfice du ou des sous-locataire(s). Le paiement d'un tel complément de loyer par le Sous Locataire au Preneur et / ou la rémunération par le Sous Locataire de services rendus par le Preneur ne pourront être pris en compte en cas de renouvellement du Bail pour la détermination du nouveau loyer.

10.14.3 Toute sous-location devra en outre satisfaire aux conditions suivantes :

- la durée de la sous-location sera au plus égale à celle du Bail restant à courir ; elle prendra fin de plein droit et immédiatement au cas où le Bail viendrait à prendre fin par anticipation pour quelque cause que ce soit avant l'expiration de son terme contractuel ;
- le Preneur continuera d'être tenu de l'entière exécution des clauses, charges et conditions du Bail vis-à-vis du Bailleur ;
- le Preneur devra faire son affaire personnelle de l'éviction de son sous-locataire pour le cas où le Bail prendrait fin pour quelle que raison que ce soit et prendra à sa charge toute indemnité d'éviction ou autre somme qui pourrait être due au sous-locataire ;
- le contrat de sous-location devra prévoir une clause par laquelle le sous-locataire renonce à tous recours pour les risques visés à l'Article 10.13.2 ci-dessus contre le Preneur et le cas échéant ses assureurs, sauf faute lourde du Preneur et à tous recours pour les risques visés à l'Article 10.13.1 ci-dessus

contre le Bailleur et ses assureurs, sauf faute lourde du Bailleur.

- les polices d'assurances du sous-locataire devront prévoir une clause de renonciation à recours de sa part et de la part de son assureur contre le Bailleur et son assureur. Ces polices devront également prévoir une clause de renonciation à recours réciproques entre le Preneur et le sous-locataire et leurs assureurs respectifs.

10.14.4 L' Article 10.14.3 devra être porté à la connaissance de tout sous-locataire par l'annexion du Bail ou bail de sous location.

10.14.5 En tant que de besoin, il est expressément convenu entre le Preneur et le Bailleur qu'il y a indivisibilité des Locaux Loués.

10.14.6 Le Preneur ne pourra céder son droit au Bail, à qui que ce soit sans l'accord préalable et écrit du Bailleur. Toutefois, le Preneur pourra céder le Bail librement à une Société du Groupe La Poste ou à l'acquéreur de son entreprise sans l'agrément du Bailleur.

10.14.7 Toute cession, pour être valable, devra être constatée par acte notarié ou sous seing privé. Une grosse ou un original de l'acte de cession sera adressée au Bailleur sans frais par lettre recommandée avec avis de réception pour lui servir de titre exécutoire. Cette délivrance vaudra de la part du Bailleur dispense de signification dans les formes de l'article 1690 du Code Civil et opposabilité de la cession à son égard, ce qu'il accepte d'ores et déjà expressément.

10.15 Transfert de propriété de l'Immeuble

En cas de transfert de la propriété de l'immeuble, le bail se poursuivra entre le Preneur et l'ayant droit du Bailleur. Les cautions, avals ou autres garanties le cas échéant consentis par le Preneur pour le paiement du loyer et l'exécution du bail, cesseront de plein droit au jour du transfert de propriété.

11. TOLERANCES

Toute tolérance au sujet des conditions du Bail, quelle qu'en soit la fréquence et la durée, ne pourra jamais être considérée comme modification ou suppression de ces conditions, le Bailleur pouvant toujours y mettre fin sans aucune formalité ni préavis.

12. CLAUSE DE RESILIATION DE PLEIN DROIT

A défaut de paiement à son échéance exacte de tout ou partie (i) d'un seul terme de loyer, (ii) des charges et remboursements divers qui sont payables en même temps que celui-ci, et un (1) mois après un commandement de payer ou après une sommation d'exécuter restée sans effet, et contenant déclaration par le Bailleur de son intention

d'user du bénéfice de la présente clause, le Bail sera résilié de plein droit si bon semble au Bailleur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou acte extrajudiciaire sans qu'il soit nécessaire de faire une demande en justice, sans préjudice de tous dépens et dommages et intérêts que le Bailleur pourrait réclamer au Preneur et nonobstant toute consignation ou offre réelle ultérieure.

Si le Preneur refusait de quitter les Locaux Loués immédiatement, il suffirait pour l'y contraindre d'une simple ordonnance de référé rendue par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance compétent, exécutoire par provision et sans caution, nonobstant appel et sans que des offres ultérieures puissent arrêter l'effet de cette clause.

13. FRAIS ET ELECTION DE DOMICILE

- 13.1 Chacune des parties conservera à sa charge les frais, droits et honoraires du Bail qu'elle aura exposés, ainsi que ceux qui en seraient la suite ou la conséquence.
- 13.2 Les frais d'enregistrement seront à la charge de celle des parties qui souhaiterait faire procéder à cette formalité.
- 13.3 Pour l'exécution des présentes, et notamment la réception de tous actes extrajudiciaires, ou de poursuites, le Preneur fait élection de domicile à l'adresse indiquée à l'article 10 des Conditions Particulières et le Bailleur à son siège social.

14. ETENDUE DES PRESENTES -NULLITE D'UNE CLAUSE DU BAIL

- 14.1 Il est expressément convenu que les présentes seules entérinent l'intégralité des accords intervenus entre les parties à ce jour.
- 14.2 Les parties conviennent que la nullité de l'une quelconque des stipulations du Bail n'emportera pas nullité de l'intégralité du Bail et les parties s'engagent si une telle nullité venait à être soulevée à négocier de bonne foi pour substituer à la stipulation concernée une stipulation ayant un effet équivalent.

TITRE 2 - CONDITIONS PARTICULIERES

1. IDENTITE DES PARTIES

ENTRE LES SOUSSIGNES :

1.1. La Commune de Bavans ;

Représentée aux fins des présentes par Madame Claire RADREAU , son Maire en exercice, en vertu d'un pouvoir en date du 06 Jan 2009 dont une copie demeure ci-après annexée (Annexe 1).

(Ci-après dénommée le « **Bailleur** »),

D'UNE PART,

ET

1.2. La société dénommée « LOCAPOSTE », société par actions simplifiée au capital de 9 718 055 , dont le siège social est à Paris (15ème arrondissement), 35-39 Boulevard Romain Rolland 75618 PARIS CEDEX 14, inscrite au Répertoire SIREN sous le numéro 479 145 484, et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris ;

Représentée par son Président la société dénommée « POSTE-IMMO », société anonyme au capital de 3.009.034.160 , dont le siège social est à Paris (14ème arrondissement), 35-39 Boulevard Romain Rolland, 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 Michel HILDENBRAND en vertu d'une décision n° 335-03-07/02 en date du 1^{er} janvier 2009;

(Ci-après dénommée le « **Preneur** »),

D'AUTRE PART

2. DESIGNATION DE L'IMMEUBLE ET DES LOCAUX LOUES

2.1. Les Locaux Loués sont situés dans un immeuble sis 28 Grande rue à Bavans (25550) et se composent de : locaux d'exploitation à usage commercial au rez de chaussée, d'une Surface Utile Locative de 218,15 m² ainsi que de 4 garages fermés situés dans un bâtiment annexe le tout conformément aux plans ci-annexés (Annexe 2) et tels que délimités en rouge sur lesdits plans, que le Preneur déclare parfaitement connaître pour les avoir vus et visités aux fins du Bail.

2.2. Pour l'application des présentes, la « Surface Utile » totale de l'Immeuble s'entend de la Surface Hors Œuvre Nette (SHON) telle que définie tant par l'article R. 112-2 du code de l'urbanisme que par la Circulaire Equipement n° 90-80 du 12 novembre 1990, calculée au sol, déduction faite des éléments structuraux (poteaux, murs de façade, refends, etc...), de tous les locaux techniques du bâtiment (chauffage, climatisation, locaux EDF, autocommutateurs, etc...), des circulations verticales et des gaines (escaliers, gaines techniques, trémies, machineries d'ascenseur et de monte-charge) et de l'emprise des cloisonnements. A l'inverse, la Surface Utile comprend les circulations horizontales (sas de sécurité, halls, couloirs...) et tous locaux annexes (stockage, locaux informatiques, salles de réunion, espace photocopieurs...).

2.3. En cas de contestation de la surface utile des Locaux Loués par le Preneur, une vérification contradictoire pourra avoir lieu entre le géomètre du Preneur et celui du Bailleur. Cette vérification devra être demandée à peine de forclusion dans les 3 mois suivant la prise d'effet du Bail.

Si le mesurage contradictoire révèle une différence entre les surfaces stipulées au Bail et les mètres carrés ainsi mesurés, supérieure à 5%, le montant du loyer sera ajusté pour le nombre de mètres carrés manquants au-delà de 5%, comme suit :

- 32 € hors taxes et hors charges par mètre carré utile manquant

Les frais de ce mesurage contradictoire seront à la charge du Preneur sauf si la surface utile ainsi mesurée est inférieure de plus de 5% par rapport à la surface utile indiquée au Bail, auquel cas les frais seront à la charge du Bailleur.

3. DATE DE PRISE D'EFFET

La date de prise d'effet du Bail est fixée au 1^{er} juillet 2009.

4. DESTINATION

Les Locaux Loués sont à usage exclusif de locaux commerciaux pour l'exercice des activités du Groupe La Poste telles que définies par la Loi n° 90-568 du 2 juillet 1990, et le décret n° 90-1214 du 29 décembre 1990 et celles qui lui seront conférées par toutes dispositions législatives ou réglementaires ultérieures.

5. LOYER

- 5.1. Le loyer annuel hors taxes et hors charges est fixé à 7 102,00 (sept mille cent deux euros.)
- 5.2. Ce loyer n'est pas soumis à la taxe sur la valeur ajoutée.
- 5.3. Le règlement du loyer interviendra par virement sur le compte n°30001 00552 E2540000000 33 ouvert auprès de la Banque de France.

6. INDEXATION

L'indice de base pour la première indexation du loyer sera l'Indice National Brut du Coût de la Construction publié par l'INSEE du 4^{ième} trimestre 2008, (à paraître).

7. CHARGES

- 7.1. Le Preneur remboursera au Bailleur les charges et dépenses de toute nature incombant au Bailleur, afférentes aux Locaux Loués, à l'exception :

- d'une part, de tous impôts, taxes, contributions ou autres afférents aux Locaux Loués dont le Bailleur est le redevable légal et notamment l'impôt foncier, ainsi que la taxe annuelle sur les locaux à usage de bureaux, les locaux commerciaux et les locaux de stockage en Ile de France ;
- d'autre part, les primes d'assurances telles que visées à l'Article 10.13.1 des conditions générales, ainsi que les honoraires du Gérant de l'Immeuble.

- 7.2. La quote-part des charges afférente aux Locaux Loués correspond au prorata de la surface utile totale des Locaux Loués par rapport à la surface totale de l'Immeuble. [ou aux millièmes de copropriété des lots correspondant aux Locaux Loués si l'immeuble est en copropriété]

- 7.3. Les charges et dépenses visées à l'Article 8.1 des conditions générales et 7.2 ci-dessus seront acquittées de la façon suivante :

- 7.3.1. **Chauffage** :Le Bailleur reprend en charge la gestion du chauffage (approvisionnement et maintenance), et en refacture sa quotepart au Preneur en fonction des consommations relevées sur des compteurs de calories.

En cas d'absence de compteurs de calories, la répartition des charges se fera au prorata des surfaces, selon la formule suivante :

Montant Poste = Montant (bureau + logement) x surfaces bureau (218,15 m2) / surface totale chauffée (365,88 m2)

(Le sous-sol et les garages ne sont pas pris en compte dans les surfaces chauffées).

7.3.2. Eau : le Bailleur a en charge la séparation des réseaux.

En cas d'installation d'un compteur divisionnaire, le Bailleur reprend à son nom l'abonnement en eau et en refacture sa quote-part au Preneur en fonction des consommations relevées sur les sous-compteurs.

7.3.3. Le montant total ainsi payé sera ajusté en plus ou en moins, chaque année en fonction des dépenses réelles engagées et incombant au Bailleur.

7.3.4. Le Bailleur établira chaque année, au plus tard trois (3) mois à compter de l'arrêté des comptes de l'Immeuble, un décompte définitif des charges réelles de l'exercice, ventilées par nature. L'apurement des comptes par le Preneur devra intervenir dans un délai de deux (2) mois au plus tard de la présentation de cet état et de la facture correspondante. Dans l'hypothèse d'un crédit de charges, celui-ci s'imputera sur la première provision sur charge exigible suivante

7.3.5. Sitôt le montant de la régularisation de charges exigible, et sous réserve de l'envoi d'un avis d'échéance au moins deux (2) mois à l'avance, le montant de la régularisation de charges sera payé par le Preneur par virement bancaire sur le compte du Bailleur

7.3.6. Le Preneur pourra, sur rendez-vous, prendre connaissance auprès du Bailleur ou du Gérant de l'Immeuble, aux horaires de bureaux, des comptes et factures de l'exercice écoulé et toutes autres informations et documents lui permettant de vérifier le montant des charges et leur répartition entre les différents occupants de l'Immeuble.

8. TRAVAUX D'AMENAGEMENT DU PRENEUR

Sans objet

9 INFORMATION CONCERNANT LES RISQUES NATURELS TECHNOLOGIQUES

9.1 Etat des risques naturels

En application de l'article L 125-5 du Code de l'environnement le Bailleur déclare que l'arrêté préfectoral n° 2006-2404-02105 intervenu le 24 avril 2006 désigne la commune de **Bavans** en qualité de commune exposée aux risques technologiques et naturels majeurs.

Les informations mises à disposition par le préfet font mention de l'existence sur la commune de **Bavans** du risque majeur suivant :

- le risque **inondation** qui fait l'objet d'un plan **PPRI du Doubs et de l'Allan...**

A ce titre le Bailleur déclare qu'il résulte de la consultation de la cartographie du plan **PPRI du Doubs et de l'Allan...** de la commune de **Bavans** que l'Immeuble objet des présentes est inclus dans le périmètre de ce plan.

L'état des risques naturels et technologiques établi par le **BAILLEUR** en application de l'article R 125-26 du Code de l'Environnement le **24 avril 2006** est ci-après annexé.

- la commune de **Bavans** est située en **zone de sismicité Ib**

9.2 Déclarations relatives aux sinistres

En application de l'article L. 125-5 IV du Code de l'Environnement, le **BAILLEUR** déclare qu'à sa connaissance, l'Immeuble n'a pas subi de sinistre susceptible d'avoir donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L. 125-2 ou de l'article L. 128-2 du Code des Assurances.

10 ELECTION DE DOMICILE ET ADRESSE DE FACTURATION

10.1 Le preneur élit domicile à **ELI de Besançon 6 place de l'Europe BP 12058 25051 BESANCON CEDEX 05**

10.2 Les factures de loyers et charges seront libellées au nom de **Locaposte** et adressées pour facturation à **ELI de Besançon 6 place de l'Europe BP 12058 25051 BESANCON CEDEX 05..** Elles devront obligatoirement mentionner le code immeuble suivant **25 04 81**

11 RECAPITULATION DES PIECES CONTRACTUELLES

Le Bail est constitué des pièces contractuelles suivantes : l'Exposé Préalable, les Conditions Générales, les Conditions Particulières, ainsi que les annexes ci-après :

Annexe n° 1 : Pouvoir du Bailleur

Annexe n° 2 : Plan indiquant les Locaux Loués

Annexe n° 3 : Références du compte bancaire sur lequel les règlements doivent intervenir

Annexe n° 4 : détail des travaux de séparation à charge du bailleur

Annexe n° 5 : risques naturels

FAIT A BAVANS

LE 09 avr 2009

EN DEUX EXEMPLAIRES ORIGINAUX, remis à chacune des Parties qui le reconnaissent

Ville

Le Bailleur

Le Preneur

Locaposte

