

PROMESSE SYNALLAGMATIQUE DE BAIL COMMERCIAL

GRAND DIJON / WIND FOR FUTURE

ENTRE LES SOUSSIGNES :

La **COMMUNAUTE URBAINE "GRAND DIJON"**, dont le siège est à DIJON CEDEX (21075), FRANCE, 40 avenue du Drapeau BP 17510, identifiée sous le numéro SIREN 242 100 410.

Représentée par :

Monsieur Rémi DETANG, agissant en qualité de Vice-Président chargé des questions foncières de la Communauté de l'agglomération dijonnaise, et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes, en vertu d'un arrêté de délégation en date du 24 avril 2014 déposé en Préfecture de la Côte d'Or le 28 avril 2014,

Et en vertu d'une délibération du Conseil de la Communauté urbaine en date du ++++ 2014 déposée en Préfecture de la Côte d'Or le ++++ 2014, dont un extrait certifié conforme demeurera annexé aux présentes après mention.

Ci-après dénommée "**Le BAILLEUR**".

D'UNE PART

Et l'association dénommée **WIND FOR FUTURE**, dont le siège est à DIJON (21000), FRANCE, 5 avenue Garibaldi, identifiée sous le numéro 528 568 090.

Représentée par :

++++

Ci-après dénommée "**Le LOCATAIRE**".

D'AUTRE PART

FACULTE DE SUBSTITUTION

Le LOCATAIRE aura la faculté de se substituer toute personne morale de son choix à la condition expresse que cette substitution n'entraîne aucune modification au présent acte sous quelque forme que ce soit.

La COMMUNAUTE URBAINE « GRAND DIJON » promet de donner à bail à l'association WIND FOR FUTURE qui accepte, l'immeuble dont la désignation suit, étant précisé que ce bail sera régi par les articles L. 145-1 et suivants du Code de commerce, portant statut des baux commerciaux.

DESIGNATION DE L'IMMEUBLE LOUE

Ville de DIJON (Côte d'Or)

Un terrain situé au sud-est du Centre d'Enfouissement Techniques, d'une superficie de 2.611 m² environ, à prendre dans la parcelle de plus grande contenance cadastrée section AB numéro 166, lieudit "Aux charmes d'Asnières Nord", d'une superficie totale de 12 hectares 96 ares 42 centiares.

Un plan du terrain est demeuré ci-annexé.

L'accès au terrain loué se fait par le rond-point Valmy puis par la route d'accès au centre de tri.

Avertissement

Il est ici précisé que conformément aux dispositions de l'article L. 145-1 2° du Code de commerce, le présent bail portant sur un terrain nu, il ne peut être soumis au statut de baux commerciaux que dans la mesure où le LOCATAIRE réalise sur ledit terrain une construction à usage commercial, industriel ou artisanal avec le consentement exprès du BAILLEUR.

En conséquence, les parties reconnaissent être informées que si le LOCATAIRE ne réalise aucune construction sur le terrain loué, le présent bail ne saurait être soumis au statut des baux commerciaux mais serait régi par les articles 1714 et suivants du Code civil.

RENSEIGNEMENTS CONCERNANT L'IMMEUBLE LOUE

1° Origine de propriété

La COMMUNAUTE URBAINE « GRAND DIJON » est propriétaires de la parcelle ci-dessus désignée par suite des actes suivants :

- acte établi par Maître TALFUMIERE, alors notaire à Dijon, en date du 29 mai 1978, publié au premier bureau des Hypothèques de Dijon le 9 juin 1978, volume 2561 n°4 ;
- acte établi par Maître TALFUMIERE, alors notaire à Dijon, en date du 29 mai 1978, publié au premier bureau des Hypothèques de Dijon le 9 juin 1978, vol 2561 n°5 ;
- acte établi par Maître TALFUMIERE, alors notaire à Dijon, en date du 29 mai 1978, publié au premier bureau des Hypothèques de Dijon le 9 juin 1978, vol 2561 n°7 ;
- acte établi par Maître TALFUMIERE, alors notaire à Dijon, en date du 29 mai 1978, publié au premier bureau des Hypothèques de Dijon le 9 juin 1978, vol 2561 n°8 ;
- acte établi par Maître TALFUMIERE, alors notaire à Dijon, en date du 23 juin 1978, publié au premier bureau des Hypothèques de Dijon le 10 juillet 1978, vol 2601 n°8 ;
- ordonnance d'expropriation du Tribunal de Grande Instance de Dijon en date du 29 mai 1978, publiée au premier bureau des Hypothèques le 19 juillet 1978, vol 2613 n°8 ;
- acte établi par Maître TALFUMIERE, alors notaire à Dijon, en date du 19 septembre 1978, publié au premier bureau des Hypothèques de Dijon le 2 octobre 1978, vol 2695 n°12 ;
- acte établi par Maître TALFUMIERE, alors notaire à Dijon, en date du 19 septembre 1978, publié au premier bureau des Hypothèques de Dijon le 2 octobre 1978, vol 2695 n°13 ;

- acte établi par Maître TALFUMIERE, alors notaire à Dijon, en date du 11 octobre 1978, publié au premier bureau des Hypothèques de Dijon le 3 novembre 1978, vol 2724 n° 22 ;

- acte établi par Maître TALFUMIERE, alors notaire à Dijon, en date du 30 octobre 1978, publié au premier bureau des Hypothèques de Dijon le 10 novembre 1978, vol 2731 n° 2 ;

- acte établi par Maître TALFUMIERE, alors notaire à Dijon, en date du 26 février 1979, publié au premier bureau des Hypothèques de Dijon le 2 avril 1979, vol 2303 n°23 ;

- acte établi par Maître TALFUMIERE, alors notaire à Dijon, en date du 16 octobre 1979, publié au premier bureau des Hypothèques de Dijon le 8 novembre 1979, vol 3123 n°17.

2° Servitudes

Le BAILLEUR déclare que l'immeuble loué n'est grevé d'aucune autre servitude que celles pouvant résulter de la situation naturelle des lieux, de la loi ou de l'urbanisme.

3° Etat des risques naturels, miniers et technologiques

Le BAILLEUR déclare que :

La commune de DIJON est située dans le périmètre d'un plan de prévention de risques naturels prescrit couvrant les risques d'inondations (par débordement de l'Ouche et du Suzon et par ruissellements sur les versants), de mouvements de terrain (chutes de blocs, coulées de boue, effondrements et érosions de berges), de cavités souterraines (grotte, caverne, four et source) et l'aléa retrait-gonflement des sols argileux et la rupture des barrages de Panthier et de Chazilly.

La commune de DIJON n'est pas située dans le périmètre d'un plan de prévention des risques miniers.

La commune de DIJON est située dans le périmètre d'un plan de prévention de risques technologiques prescrit par arrêté préfectoral pour l'établissement de la société Raffinerie du midi sur le territoire des communes de Longvic et Dijon.

L'ensemble immobilier est situé dans une commune de sismicité : zone 0.

Conformément aux dispositions de l'article L 125-5 du Code de l'environnement, un état des risques demeure annexé aux présentes.

Le BAILLEUR déclare qu'à sa connaissance, l'immeuble donné à bail n'a subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles (art. L. 125-2 du Code des assurances) ou technologiques (art. L. 128-2 du Code des assurances).

4° Etude géotechnique

Le LOCATAIRE déclare avoir fait réaliser par ALIAS INGENIERIE, une étude géotechnique de conception. Une copie de ladite étude en date du 21 août 2014, référencée ADI144060, est demeurée ci-annexée.

Le LOCATAIRE déclare avoir une parfaite connaissance des conclusions de ladite étude et en faire son affaire personnelle.

Le bail, s'il se réalise, obéira aux caractéristiques, charges et conditions suivantes :

AFFECTATION DES LIEUX LOUES

Le LOCATAIRE déclare qu'il entend exercer dans les lieux l'activité de centre de formation au travail en hauteur et aux exercices de sécurité.

Le LOCATAIRE ne pourra exercer dans les lieux loués, même à titre temporaire aucune autre activité, sauf connexe ou complémentaire.

Le LOCATAIRE devra en outre se conformer aux prescriptions administratives et autres concernant ce genre d'activité. Il fera son affaire personnelle de l'obtention de toutes autorisations administratives nécessaires à l'exercice de cette activité et supportera seul le coût de tous les travaux qui pourraient être imposés par toute réglementation.

DUREE DU BAIL

Usant de la possibilité offerte par l'article L. 145-4 du Code de commerce, les parties stipulent que le bail, s'il se réalise, aura une durée ferme de **DOUZE (12) ans**, sans que le LOCATAIRE puisse le résilier à l'expiration de chaque période triennale.

CONDITIONS FINANCIERES DU BAIL

A. - LOYER

1°/ Montant

Le bail sera consenti et accepté moyennant un loyer annuel de **SIX MILLE CINQ CENT VINGT-SEPT EUROS ET CINQUANTE CENTIMES (6.527,50 €)**.

Ce loyer sera payé et fera l'objet de révisions dans les conditions indiquées ci-après.

2°/ Paiement du loyer

Le loyer convenu sera payable trimestriellement et d'avance les 1^{er} janvier, 1^{er} avril, 1^{er} juillet et 1^{er} octobre de chaque année, entre les mains du BAILLEUR ou du mandataire qu'il désignera, en leur domicile ou à tout autre endroit indiqué par eux.

Le BAILLEUR sera tenu de délivrer gratuitement quittance. Toute quittance remise lors de paiement par chèque le sera sous réserve de l'encaissement effectif du chèque.

En cas de non-paiement à échéance du loyer dû par le LOCATAIRE ou de toute 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 quinze jours après une mise en demeure préalable demeurée infructueuse, un intérêt de retard égal au taux légal majoré de trois points.

3°/ Révision du loyer

Le loyer stipulé variera automatiquement tous les trois ans à la date anniversaire de la prise d'effet du bail, sans que le BAILLEUR ou le preneur ait à formuler de demande particulière à cette fin.

Cette variation triennale et automatique sera proportionnelle à la variation de l'indice national du coût de la construction publié par l'INSEE (base 100 au quatrième trimestre 1953).

L'indice pris pour base sera le dernier indice connu au jour de la prise d'effet du bail, le cours de cet indice au même trimestre de l'année où la présente clause d'indexation sera appelée à jouer étant retenu pour calculer la variation triennale.

Retard dans la publication de l'indice. - Si à la date à laquelle la clause d'indexation doit entrer en jeu, un des indices de référence n'est pas publié, le loyer sera payé provisoirement à l'ancien taux. Un réajustement interviendra lors de la publication de l'indice et un rappel de loyer sera alors dû rétroactivement par le locataire.

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

Si aucun indice de substitution n'est publié, auquel l'indice supprimé pourrait se raccorder, un expert sera choisi d'un commun accord par les parties, ou à défaut d'accord, désigné à la requête de la partie la plus diligente par M. le Président du tribunal de grande instance du lieu de situation de l'immeuble statuant en référé. Il aura pour mission de rechercher un nouvel indice en relation, soit avec l'objet du contrat, soit avec l'activité de l'une ou l'autre des parties. L'indice, ainsi déterminé et choisi par l'expert, entrera en application à compter rétroactivement de la disparition de l'indice stipulé à l'origine.

La présente clause d'indexation constitue une clause essentielle et déterminante, sans laquelle le BAILLEUR n'aurait pas contracté. En conséquence, sa non-application partielle ou totale pourra autoriser le BAILLEUR, et lui seul, à demander la résiliation du bail sans indemnité.

B. – DEPOT DE GARANTIE

Le LOCATAIRE versera au BAILLEUR, le jour de la signature de l'acte authentique constatant la réalisation des présentes, à titre de dépôt de garantie, une somme de **MILLE SIX CENT TRENTE ET UN EUROS ET QUATRE-VINGT-SEPT CENTIMES (1.631,87 €)** correspondant à trois mois de loyers hors taxes.

Cette somme sera affectée à titre de nantissement, en garantie de l'exécution par le LOCATAIRE de l'ensemble des obligations lui incombant, tant en vertu de la loi qu'en vertu du bail.

Ce dépôt de garantie ne sera pas productif d'intérêts. Le LOCATAIRE ne sera pas en droit de l'imputer sur la dernière échéance de loyer. Il sera remboursable après le départ du LOCATAIRE, sous réserve d'exécution par lui de toutes les clauses et conditions du bail, notamment après exécution des travaux de remise en parfait état locatif des locaux loués.

Lors de chaque augmentation du loyer, quelle qu'en soit la cause, le dépôt de garantie sera réajusté en proportion.

En cas de résiliation du présent bail, par suite d'inexécution de ses conditions, pour une cause quelconque imputable au preneur, le dépôt de garantie restera acquis au BAILLEUR à titre de premiers dommages et intérêts.

C. – IMPOTS ET TAXES

1°/ Le LOCATAIRE acquittera ses impôts personnels : contribution économique territoriale (CET) comprenant une part de cotisation foncière des entreprises (CFE) et une part de cotisation sur la valeur ajoutée des entreprises (CVAE), taxes annexes aux précédentes, et, généralement, tous impôts, contributions et taxes, fiscales ou parafiscales,

auxquels il est et sera assujéti personnellement et dont le propriétaire pourrait être responsable pour lui au titre des articles 1686 et 1687 du Code général des impôts ou à tout autre titre quelconque. Il devra justifier de leur acquit au BAILLEUR à toute réquisition et, notamment, à l'expiration du bail, avant tout enlèvement d'objets mobiliers, matériel et marchandises.

2°/ Le LOCATAIRE remboursera au BAILLEUR, sur justification et à première réquisition de ce dernier, le montant de la taxe foncière, ainsi que tous impôts qui pourraient venir en remplacement.

ETAT DES LIEUX

Le LOCATAIRE prendra le terrain présentement loué dans son état au jour de l'entrée en jouissance, sans pouvoir exercer aucun recours contre le BAILLEUR pour quelque cause que ce soit et, notamment, pour mauvais état du sol et du sous-sol, vices cachés, comme aussi sans aucune garantie d'erreur dans la désignation et dans la contenance indiquée, quelle que puisse être la différence en plus ou en moins.

CONDITION SUSPENSIVE D'OBTENTION D'UN PERMIS DE CONSTRUIRE

La présente promesse synallagmatique est soumise à la condition suspensive suivante :

Que le LOCATAIRE obtienne un permis de construire en vue de la construction d'un tour de grande hauteur pour la formation aux exercices de qualification, d'aptitude et de sécurité et d'un bâtiment à usage d'atelier/bureaux.

Dès à présent, le BAILLEUR confère tous pouvoirs au LOCATAIRE à l'effet de déposer toute demande de permis de construire nécessaire à la réalisation des travaux envisagés.

Le LOCATAIRE s'oblige à déposer sa demande de permis de construire au plus tard le 15 mai 2015.

La condition relative au permis de construire s'entend d'un permis de construire exprès. Ce permis de construire devra être purgé de tout recours et du droit de retrait. Précision étant ici faite que le LOCATAIRE s'engage à procéder à l'affichage du permis de construire dans les 8 jours de sa notification et à faire réaliser par huissier trois constats d'affichage : le premier à la date de l'affichage, le deuxième un mois à compter de l'affichage et le troisième deux mois à compter de l'affichage.

En cas de recours d'un tiers contre le permis de construire, soit recours en annulation, soit recours en suspension, les parties conviennent ce qui suit : le LOCATAIRE sera tenu d'informer le BAILLEUR de tout recours en lui produisant une copie certifiée conforme des pièces y afférentes dans les huit jours de leur réception, et ce par lettre recommandée avec accusé de réception. Au cas où le LOCATAIRE ne respecterait pas son obligation d'information, le BAILLEUR sera délié de tout engagement quelconque sans indemnités de part ni d'autre.

Etant ici précisé que tout retard administratif dans l'instruction de l'autorisation ci-dessus visée, n'ouvrira droit à aucune indemnité au profit du LOCATAIRE et aura pour effet de proroger d'autant les présentes sans que cette prorogation ne puisse excéder trois (3) mois. Le dépôt d'un ou plusieurs permis modificatifs sera réputé sans incidence sur la réalisation des conditions suspensives susvisées et ne pourra donc reporter la signature du bail.

Cette condition suspensive devra être réalisée au plus tard le **28 février 2016** sous peine de caducité des présentes.

Précision étant ici faite que la tour devra être suffisamment en retrait de la ligne tramway de sorte que la chute du bâtiment ne porte pas préjudice à ladite ligne de tramway.

CONDITIONS GENERALES

Le bail sera consenti et accepté sous les charges et conditions suivantes que les parties, chacune en ce qui la concerne, s'engageront à exécuter et accomplir, savoir :

TRAVAUX EN COURS DE BAIL

1°/ Le LOCATAIRE ne pourra, en toute hypothèse, réaliser aucun travaux de quelque nature que ce soit, ni aucun aménagement sans l'autorisation écrite et préalable du BAILLEUR.

Le BAILLEUR autorise d'ores et déjà le LOCATAIRE à édifier sur le terrain donné à bail une tour de grande hauteur et un bâtiment à usage d'atelier/bureaux ainsi qu'à effectuer des aménagements tels que voies d'accès et aires de stationnement.

S'agissant des travaux ci-dessus, le LOCATAIRE s'oblige à produire au BAILLEUR le récépissé de la déclaration d'achèvement et le certificat de conformité prévus par la réglementation relative au permis de construire.

2°/ Sort des constructions en fin de bail - Tous travaux, embellissements et améliorations quelconques qui seraient faits par le LOCATAIRE, même avec l'autorisation du BAILLEUR, resteront en fin de bail la propriété de ce dernier, sans indemnité, à moins que le BAILLEUR ne préfère demander leur destruction ou enlèvement et la remise des lieux en leur état antérieur, et ce aux frais du LOCATAIRE.

Pour l'application de la présente clause, il faut entendre par "fin de bail", la fin des relations contractuelles entre les parties, pour quelque cause que ce soit.

ENTRETIEN - REPARATIONS

Le PRENEUR devra pendant tout le cours du bail conserver en bon état d'entretien les constructions édifiées avec tous les aménagements qu'il y aura effectués à ses frais et sous sa responsabilité et les réparations de toute nature, y compris les grosses réparations telles qu'elles sont définies par l'article 606 du Code civil et par l'usage. Il devra en outre procéder au remplacement de tous éléments de la construction et de son aménagement au fur et à mesure que le tout se révélera nécessaire.

A défaut d'exécution par le LOCATAIRE des réparations mises à sa charge, le BAILLEUR, sans pour autant renoncer au bénéfice de la clause résolutoire prévue ci-après, pourra, après mise en demeure par acte extrajudiciaire, se substituer au LOCATAIRE et faire réaliser aux frais de ce dernier, les réparations devenues nécessaires.

Les sommes acquittées à ce titre par le BAILLEUR seront immédiatement exigibles du LOCATAIRE et devront être remboursées sans délai, en principal et tous accessoires, y compris la taxe sur la valeur ajoutée, majorées d'intérêts calculés au taux dit "TMM" majoré de 4 points, prorata temporis depuis la date de déboursé par le BAILLEUR jusqu'à celle du remboursement au BAILLEUR, sous peine d'application de la clause résolutoire prévue ci-après.

Le LOCATAIRE répondra de l'incendie des constructions édifiées quel qu'en soit la cause. En cas de sinistre, le LOCATAIRE sera tenu de procéder à la reconstruction de l'immeuble ou à la remise en état des parties endommagées ou à la reconstruction des fractions détruites.

Si les constructions périssent par cas fortuit ou force majeure, le LOCATAIRE ne sera pas obligé de reconstruire le bâtiment sinistré et la résiliation du bail pourra, à la demande de l'une ou l'autre partie, être prononcée par décision judiciaire qui statuera également sur les indemnités qui pourraient être dues.

OBLIGATIONS DU LOCATAIRE CONCERNANT LA JOUISSANCE DES LIEUX LOUES

A. - MODALITÉS DE JOUISSANCE DES LOCAUX PAR LE LOCATAIRE

1° - Le LOCATAIRE devra jouir des lieux loués en bon administrateur.

Il veillera à ce que la tranquillité et le bon ordre de l'immeuble ne soient troublés ni par son fait, ni par celui de ses préposés, de ses fournisseurs ou de ses clients. Il devra notamment prendre toutes précautions pour éviter tous troubles de jouissance, notamment par le bruit et éventuellement les odeurs.

Il lui appartiendra de se conformer strictement aux prescriptions de tous règlements, arrêtés de police, règlements sanitaires... et veiller au respect des règles d'hygiène, de salubrité etc...

2° - En ce qui concerne plus particulièrement l'exploitation de son activité, le LOCATAIRE devra l'assurer en conformité rigoureuse avec les prescriptions légales et administratives pouvant s'y rapporter.

3° - Le LOCATAIRE fera son affaire personnelle, de façon que le BAILLEUR ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet, de toutes réclamations ou contestations qui pourraient survenir du fait de son activité dans les lieux loués. Il aura à sa charge toutes les transformations et réparations quelconques nécessitées par l'exercice de son activité, tout en restant garant vis-à-vis du BAILLEUR de toute action en dommages-intérêts de la part des autres locataires ou voisins que pourrait provoquer l'exercice de cette activité.

4° - Il devra en outre faire son affaire personnelle, sans pouvoir exercer de ce fait aucun recours contre le BAILLEUR, de toute réclamation ou injonction qui pourrait émaner des autorités compétentes concernant les modalités de l'occupation par lui desdits locaux, de toutes les autorisations administratives éventuelles, afférentes à son aménagement et/ou son utilisation des locaux loués ou à l'exercice de son activité dans lesdits locaux. Le BAILLEUR ne pourra en conséquence encourir aucune responsabilité en cas de refus ou de retard dans l'obtention de ces autorisations.

5° - Le LOCATAIRE prendra toute mesure de mise en sécurité du site donné à bail. Dans ce cadre, il s'oblige à mettre en place un système de télésurveillance, à implanter une clôture défensive autour du mât d'entraînement qui sera édifié, et de manière générale, à prendre toutes mesures de sécurité empêchant l'accès audit mat.

6° - Il s'oblige à faire procéder à ses frais à la pose de compteurs individuels afférents à l'alimentation du terrain donné à bail en eau et en électricité. A cet égard, le LOCATAIRE prendra le coût de l'extension des réseaux (eau, électricité...) s'agissant d'équipements publics exceptionnels.

7°- Le LOCATAIRE autorise le BAILLEUR à utiliser le mât d'entraînement qu'il doit édifier, comme support pour de la publicité institutionnelle ou artistique.

B. – OBLIGATION DE GARNISSEMENT

Les locaux qui seront édifiés sur le terrain donné à bail devront être garnis, en tout temps, de matériel, agencement et mobilier en quantité et valeur suffisantes pour garantir le BAILLEUR du paiement de 3 mois de loyer, de toutes charges annexes et de l'exécution des clauses et conditions du présent bail.

C. - VISITE DES LIEUX

1° - En cours de bail

Le LOCATAIRE devra laisser le BAILLEUR ou son représentant, son architecte et tous entrepreneurs et ouvriers pénétrer dans les lieux loués et les visiter, pour constater leur état, toutes les fois que cela paraîtra utile, sans que les visites puissent être abusives, à charge, en dehors des cas urgents, de prévenir au moins 24 heures à l'avance. Il devra également laisser pénétrer dans les lieux les ouvriers ayant à effectuer les travaux.

2° - En cas de vente de l'immeuble ou de relocation en fin de bail

En cas de mise en vente de l'immeuble, le LOCATAIRE devra laisser visiter les lieux de 9 heures à 17 heures, sans interruption, les jours ouvrables.

Le LOCATAIRE devra laisser visiter les lieux loués, pendant les six mois qui précéderont l'expiration du bail, dans les mêmes conditions que ci-dessus, si le BAILLEUR envisage sa relocation.

Si les locaux loués sont mis en vente, le LOCATAIRE devra laisser apposer sur la façade un calicot, un écriteau ou une enseigne indiquant que les locaux sont à vendre, ainsi que les nom, adresse et numéro de téléphone de la personne chargée de la vente.

Il en sera de même en cas de relocation, mais seulement dans les six mois précédant l'expiration du bail : un écriteau, une enseigne ou un calicot pourront être apposés sur la façade de l'immeuble indiquant que les locaux sont à louer, ainsi que les nom, adresse et numéro de téléphone de la personne chargée de la location.

OBLIGATIONS DU BAILLEUR

A. - VICES CACHES

Le BAILLEUR ne sera pas tenu à la garantie des vices cachés pouvant affecter le sol, le sous-sol.

B. - RESPONSABILITES ET RECOURS

Le LOCATAIRE, sauf faute du BAILLEUR lui-même ou de ses préposés, renonce à tous recours en responsabilité ou réclamation contre le BAILLEUR, et tous mandataires du bailleur, et leurs assureurs et s'engage à obtenir les mêmes renonciations de tous assureurs pour les cas suivants :

a) 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 les lieux loués. Le LOCATAIRE renonce expressément au bénéfice de l'article 1719, alinéa 3 du Code civil, le BAILLEUR n'assumant aucune obligation de surveillance.

b) En cas de dégâts causés aux lieux, loués et/ou à tous éléments mobiliers s'y trouvant, par suite de fuites, d'infiltrations, d'humidité ou autres circonstances. Le LOCATAIRE sera seul responsable des dégâts causés par le gel, dont il devra assumer la réparation. Il lui appartiendra en conséquence de prendre toutes précautions pour les éviter.

c) En cas d'agissements générateurs de dommages des autres occupants de l'immeuble, de leur personnel, fournisseurs et clients, de tous tiers en général, le LOCATAIRE renonçant notamment à tous recours contre le BAILLEUR sur le fondement de l'article 1719, alinéa 3 du Code civil.

d) En cas d'accidents survenant dans les lieux loués ou du fait des lieux loués pendant le cours du bail, quelle qu'en soit la cause. Il prendra donc à son compte personnel et à sa charge entière toute responsabilité civile en résultant à l'égard soit de son personnel, soit du BAILLEUR, soit des tiers, sans que le BAILLEUR puisse être inquiété ou poursuivi de ce chef.

e) En cas de vice ou défaut des lieux loués, le LOCATAIRE renonce à se prévaloir des dispositions des articles 1719 et 1721 du Code civil.

En outre, il est expressément convenu :

- que le LOCATAIRE fera son affaire personnelle, sans recours contre le BAILLEUR, de tous dégâts causés aux lieux par troubles, émeutes, grèves, guerre civile ainsi que des troubles de jouissance en résultant ;

- qu'en cas d'expropriation pour cause d'utilité publique, le LOCATAIRE ne pourra rien réclamer au BAILLEUR, tous les droits dudit LOCATAIRE étant réservés contre l'administration ou l'organisme expropriant. Cependant le BAILLEUR engagerait sa responsabilité pour le cas où il n'informerait pas l'autorité expropriante de l'existence du bail commercial passé entre le BAILLEUR et le LOCATAIRE, privant ainsi ce dernier de son droit à percevoir, de l'expropriant, une indemnité d'éviction.

ASSURANCES

Le LOCATAIRE devant réaliser des constructions sur le terrain donné à bail, il s'oblige à souscrire avant l'ouverture du chantier, auprès d'une compagnie d'assurance notoirement solvable :

- Une assurance responsabilité (constructeur non réalisateur) prescrite par l'article L. 111-28 du Code de la construction et de l'habitation.

- Une assurance "Dommages Ouvrages", prescrite par l'article L. 111-30 dudit code.

- Une assurance "tous risques chantiers" garantissant notamment l'immeuble à édifier contre l'incendie, les explosions, les dégâts des eaux et les catastrophes naturelles.

Par ailleurs, le LOCATAIRE sera tenu de maintenir assurées contre l'incendie, les explosions, les dégâts des eaux, risques civils et autres, les constructions qu'il aura édifiées.

Ces assurances seront contractées de manière à permettre, à l'identique, la reconstruction de l'immeuble ou sa remise en état ou la reconstitution des parties détruites.

Le LOCATAIRE justifiera de ces assurances et de l'acquis exact des primes à toute demande du BAILLEUR.

La police devra comporter renonciation par la compagnie d'assurances à tous recours contre le BAILLEUR, tous mandataires du BAILLEUR, toutes personnes ayant des droits de propriété ou de jouissance sur l'immeuble ou sur toutes autres parties de l'immeuble, ou les assureurs des personnes susvisées, pour la part des dégâts ou dommages dont ces derniers pourraient être responsables à quelque titre que ce soit.

Le LOCATAIRE renonce expressément à tous recours et actions quelconques contre les personnes susvisées et leurs assureurs du fait des dommages susvisés ou du fait de la privation de jouissance des lieux loués.

Si l'activité exercée par le LOCATAIRE entraînait, soit pour le BAILLEUR, soit pour d'autres locataires de l'immeuble, soit pour les voisins, des surprimes d'assurances, le preneur serait tenu à la fois d'indemniser le BAILLEUR du montant de la surprime payée et de le garantir contre toutes les réclamations des autres locataires ou des voisins.

TRANSMISSION DU CONTRAT

A. - CESSION DU BAIL

Le LOCATAIRE ne pourra, dans aucun cas et sous aucun prétexte, céder son droit au présent bail, sans le consentement exprès et par écrit du BAILLEUR, sauf toutefois dans le cas de cession du bail à son successeur dans son commerce ou son entreprise.

Dans tous les cas, le LOCATAIRE demeurera garant solidaire de son cessionnaire ou sous-locataire pour le paiement du loyer et des charges et l'exécution des conditions du bail et cette obligation de garantie s'étendra à tous les cessionnaires et sous-locataires successifs occupant ou non les lieux.

En outre, toute cession devra être réalisée par acte authentique auquel le BAILLEUR sera appelé et dont une copie exécutoire lui sera remise sans frais pour lui.

B. - SOUS-LOCATION

Toute sous-location, totale ou partielle, ou plus généralement toute mise à disposition des lieux au profit d'un tiers, de quelque manière et sous quelque forme que ce soit, même à titre gratuit et précaire, sont interdites.

Le BAILLEUR autorise toutefois une utilisation mutualisée des locaux avec les SDIS.

Le BAILLEUR autorise également d'ores et déjà la sous location au cluster GA2B.

En cas de sous-location, celle-ci devra être obligatoirement effectuée par acte notarié, auquel le BAILLEUR sera appelé. Une convocation sera adressée au BAILLEUR par lettre recommandée ou par acte d'huissier, et devra être reçue par lui quinze jours au moins avant la date prévue pour la signature de l'acte. Cette convocation qui indiquera les jour, heure et lieu de la signature de l'acte devra être accompagnée d'une copie du projet d'acte de sous-location. Une expédition de l'acte de sous-location devra être remise au BAILLEUR, sans frais pour lui, dans le mois de la signature de l'acte de sous-location.

C. - FUSION OU APPORT PARTIEL D'ACTIF

En cas de fusion de sociétés ou d'apport partiel d'actif réalisé dans les conditions prévues aux L. 236-22 et L. 145-16 du Code de commerce, la société issue de la fusion ou bénéficiaire de l'apport devra prendre un engagement direct envers le propriétaire, tant pour le paiement du loyer et de ses accessoires que pour l'exécution des conditions du présent bail, afin que le propriétaire puisse exercer tous ses droits et actions, directement contre cette société, le tout sous peine de résiliation du présent acte.

RESTITUTION DES LIEUX

1°/ Il est ici rappelé que tous travaux, embellissements et améliorations quelconques qui seraient faits par le LOCATAIRE, même avec l'autorisation du BAILLEUR, resteront en fin de bail la propriété de ce dernier, sans indemnité, à moins que le BAILLEUR ne préfère demander leur destruction ou enlèvement et la remise des lieux en leur état antérieur, et ce aux frais du LOCATAIRE.

À cet effet, le LOCATAIRE devra solliciter l'avis du BAILLEUR par lettre recommandée avec accusé de réception adressée trois mois au plus tard avant le jour de

l'expiration du bail ou celui de son départ effectif, s'il a lieu à une autre date. Le BAILLEUR disposera alors d'un délai de deux mois pour faire part au LCOATAIRE de sa décision.

2°/ Dans tous les cas où le LOCATAIRE doit restituer les lieux, cette restitution ne sera considérée comme effective qu'à compter du jour où le locataire aura remis l'ensemble des clés des locaux loués au BAILLEUR lui-même ou à son mandataire.

Si le LOCATAIRE se maintenait indûment dans les lieux, il encourrait une astreinte de TROIS CENTS EUROS (300,00 €) par jour de retard. Il serait en outre débiteur d'une indemnité d'occupation établie forfaitairement sur la base du loyer global de la dernière année de location majoré de 50 %.

Enfin son expulsion, ainsi que celle de tous occupants de son chef, pourrait avoir lieu sans délai en vertu d'une simple ordonnance de référé rendue par M. le Président du tribunal de grande instance territorialement compétent, à qui compétence de juridiction est expressément attribuée.

3°/ Un mois avant de déménager, le LOCATAIRE devra préalablement à tout enlèvement même partiel du mobilier, justifier, par présentation des acquits, du paiement des contributions à sa charge, tant pour les années écoulées que pour l'année en cours, et de tous les termes de loyer et de charges, et communiquer au BAILLEUR sa future adresse.

4°/ Un mois au plus tard avant le jour de l'expiration du bail ou celui de son départ effectif, s'il a lieu à une autre date, il sera procédé contradictoirement à l'état des lieux de l'immeuble loué, qui comportera le cas échéant, le relevé des réparations à effectuer incombant au LOCATAIRE.

Dans l'hypothèse où le LOCATAIRE ne réaliserait pas les réparations lui incombant dans le délai d'un mois, comme dans celle où il ne répondrait pas à la convocation du BAILLEUR ou se refuserait à signer l'état des locaux, le BAILLEUR ferait chiffrer le montant des dites réparations par son architecte et le LOCATAIRE devrait alors le lui régler sans délai.

Dans cette même hypothèse, le LOCATAIRE serait redevable envers le BAILLEUR d'une indemnité égale au loyer et aux charges, calculée prorata temporis, pendant le temps d'immobilisation des locaux nécessaire à la réalisation des réparations incombant au LOCATAIRE.

CHANGEMENT D'ETAT OU DE STATUT JURIDIQUE DU LOCATAIRE

Le changement d'état du LOCATAIRE ou de l'occupant, qu'il soit personne physique ou morale, devra être notifié au BAILLEUR, dans le mois de l'événement.

En cas de modification de ses statuts de la société LOCATAIRE (transformation, changement de dénomination ou de raison sociale, changement de siège social, changement de dirigeant, etc.), le LOCATAIRE devra signifier au BAILLEUR, dans le mois de la modification, le changement intervenu.

SOLIDARITE ET INDIVISIBILITE

Les obligations résultant du présent bail pour le LOCATAIRE constitueront pour tous ses ayants cause et pour toutes personnes tenues au paiement et à l'exécution une charge solidaire et indivisible.

CLAUSE RESOLUTOIRE

A défaut de paiement à son échéance exacte d'un seul terme de loyer ou de tout rappel de loyer consécutif à une augmentation de celui-ci, comme à défaut de remboursement de frais, taxes locatives, imposition, charges, ou frais de poursuite, et prestations qui en constituent l'accessoire, et notamment du commandement destiné à faire jouer la présente clause, ou enfin à défaut de l'exécution de l'une ou l'autre des clauses et conditions du présent bail ou encore d'inexécution des obligations imposées aux locataires par la loi ou les règlements, et un mois après un commandement de payer ou une sommation d'exécuter restés sans effet, le présent bail sera résilié de plein droit.

Si dans ce cas, le LOCATAIRE se refusait à quitter les lieux loués, il encourrait une astreinte de TROIS CENTS EUROS (300,00 €) par jour de retard. Il serait en outre débiteur d'une indemnité d'occupation établie forfaitairement sur la base du loyer global de la dernière année de location majoré de 50 %.

Enfin son expulsion, ainsi que celle de tous occupants de son chef, pourrait avoir lieu sans délai en vertu d'une simple ordonnance de référé rendue par M. le Président du tribunal de grande instance territorialement compétent, à qui compétence de juridiction est expressément attribuée.

Dans le cas où le BAILLEUR n'exécuterait pas les obligations qui lui sont imparties par le présent bail ou par la législation ou la réglementation en vigueur, le LOCATAIRE pourrait également, s'il estime y avoir intérêt, se prévaloir de la clause résolutoire de plein droit. Un mois après un commandement d'exécuter ou une injonction de faire restés sans effet, le présent bail serait résolu de plein droit. La résiliation serait constatée par simple ordonnance de référé rendue par M. le Président du tribunal de grande instance territorialement compétent, à qui compétence de juridiction est expressément attribuée.

CLAUSE PENALE

A défaut de paiement du loyer, des accessoires et des sommes exigibles à chaque terme, quinze jours après réception par le LOCATAIRE d'une lettre recommandée avec demande d'avis de réception demeurée sans effet, le dossier sera transmis à l'huissier et les sommes dues automatiquement majorées de 10 % à titre d'indemnité forfaitaire de frais contentieux, et indépendamment de tous frais de commandement et de recette.

En outre, toute somme due en vertu du présent bail qui ne serait pas payée à son échéance exacte, porterait intérêt au taux de base de l'intérêt légal, majoré de 3 points, et ce sans qu'aucune mise en demeure préalable soit nécessaire, le LOCATAIRE se trouvant en demeure par le seul effet de la survenance du terme.

En cas de résiliation de plein droit ou judiciaire, le montant total des loyers d'avance ainsi que le dépôt de garantie, restera acquis au BAILLEUR à titre d'indemnisation forfaitaire du dommage causé par cette résiliation. Le BAILLEUR se réserve de demander le remboursement de tous autres dus et des dommages et intérêts en réparation des préjudices de tous ordres qu'il aura éprouvés de ce chef.

COPIE EXECUTOIRE

Une copie exécutoire des présentes sera remise au BAILLEUR.

REITERATION PAR ACTE AUTHENTIQUE

La présente convention sera réitérée par acte authentique reçu par Maître Boris MUGNERET, notaire à DIJON, 23 rue Jacques Cellierier, choisi d'un commun accord par les parties.

La signature de l'acte authentique interviendra dans un délai d'un mois à compter de la réalisation de la condition suspensive ci-dessus stipulée.

Tous les frais, droits et honoraires de l'acte et tous ceux qui en seront la suite et la conséquence, sans aucune exception ni réserve, y compris le coût de la copie exécutoire à remettre au BAILLEUR, seront supportés et acquittés par le LOCATAIRE qui s'y oblige.

Le montant des honoraires du notaire s'élèvera à deux mois de loyer hors taxe.

Pour le cas où l'une des parties refuserait de s'exécuter malgré la réalisation de la condition suspensive sus indiquée, l'autre pourra l'y contraindre par toute voie de droit.

Sur 14 pages

Fait à DIJON

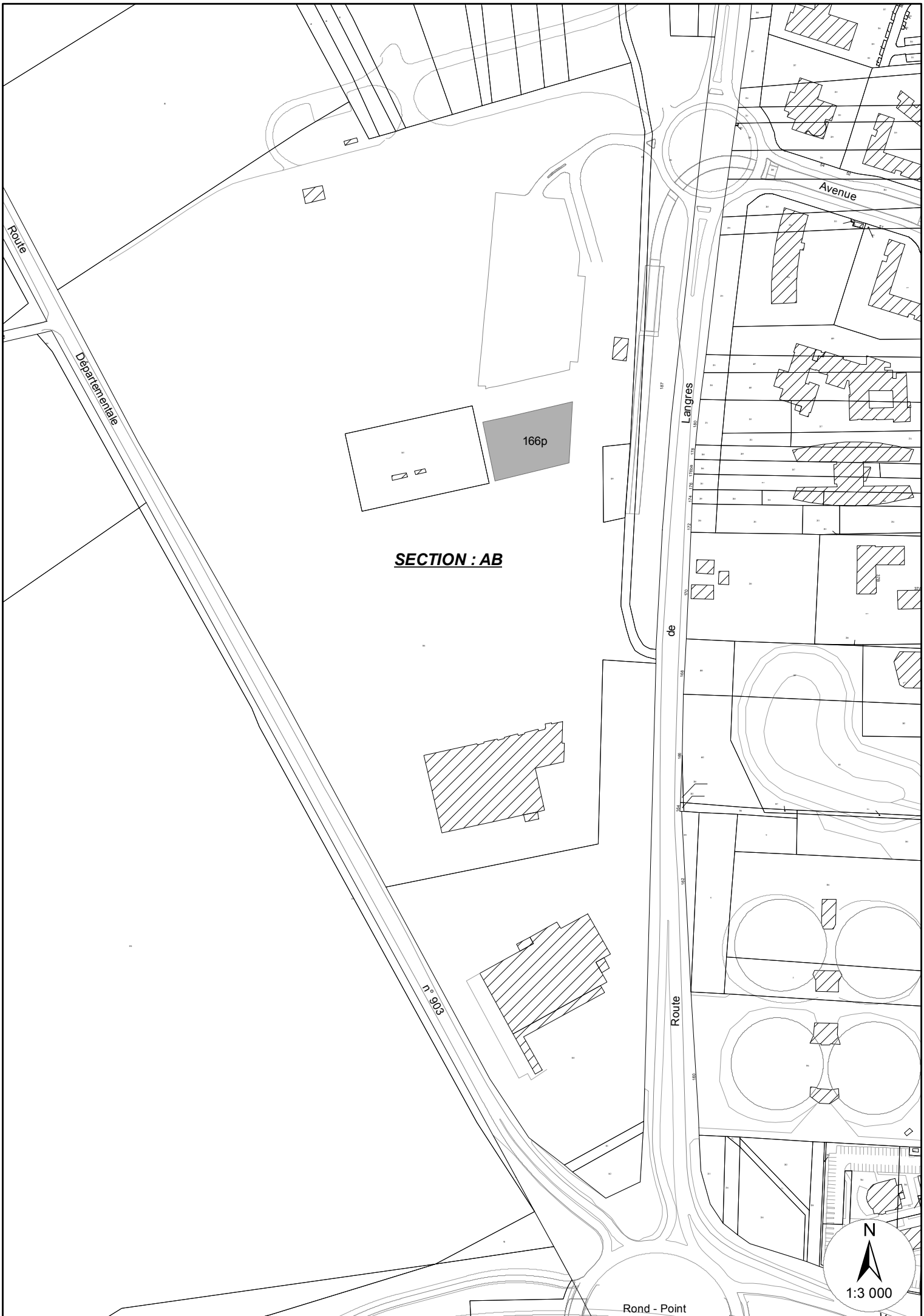
Le

En un exemplaire qui demeurera en la garde et possession de Maître Boris MUGNERET.

LE BAILLEUR

LE LOCATAIRE

PROJET



Route

Départementale

SECTION : AB

166p

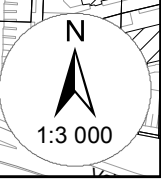
Langres

de

Route

Avenue

n° 903



Rond - Point