

# COMMUNAUTE DE COMMUNES FOREZ-EST

## **Bureau d'Information Touristique 26 rue Gambetta 42110 FEURS Bail précaire et dérogatoire**

### **ENTRE-LES SOUSSIGNES :**

La **COMMUNAUTE DE COMMUNES DE FOREZ-EST**, Etablissement Public de Coopération Intercommunale, personne morale de droit public située dans le département de la Loire, ayant son siège social sis à FEURS (Loire), 13 avenue Jean Jaurès, dont le numéro S.I.R.E.N. est 200 065 894, Représentée par **Monsieur Pierre VERICEL**, agissant en sa qualité de Président de ladite Communauté et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu d'une délibération du Conseil de cette dernière en date du **19 juillet 2022**,

Observations étant ici faites :

- qu'un extrait de ladite délibération a été notifié à la Sous-Préfecture de MONTBRISON (Loire),
- et que **Monsieur Pierre VERICEL**, es qualité, affirme n'avoir reçu de la Sous-Préfecture de MONTBRISON (Loire) aucune notification d'un recours devant la juridiction administrative.

**D'une part,  
Ci-après dénommée « le Concédant »**

**ET :**

**L'OFFICE DE TOURISME FOREZ-EST**, Etablissement Public à Caractère Industriel et Commercial, situé dans le département de la Loire, ayant son siège social sis à MONTROND LES BAINS (Loire), 125 Avenue des Sources, Immatriculé au Registre du Commerce et des Sociétés de SAINT ETIENNE (Loire), dont le numéro S.I.R.E.N. est 828 602 466, Représentée par Monsieur Christian MOLLARD, agissant en sa qualité de Président dudit Office, et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu des statuts dudit Office.

**D'autre part,  
Ci-après dénommé « l'Occupant »**

Il est conclu un bail à durée déterminée portant sur les locaux ci-dessous désignés.

Préalablement au bail, objet des présentes, le Concédant expose ce qui suit :

## **EXPOSE**

Les locaux, objets du présent bail, sont inclus dans un ensemble immobilier situé à Feurs (Loire) 42110 26 rue Gambetta, devant comprendre :

- Dix-sept (17) logements à loyers modérés en R+4 (3T2 – 14T3),
- Sept (7) places de parking au rez-de-chaussée ;
- Des commerces au rez-de-chaussée.

*En conséquence, il a été convenu et arrêté ce qui suit :*

## **ARTICLE 1 –OBJET**

Le Concédant donne à l’Occupant, qui l’accepte, bail à loyer à titre précaire et dérogatoire et à durée déterminée les locaux désignés ci-après.

## **ARTICLE 2 – REGLEMENTATION**

Le présent bail, du fait qu’il est conclu pour une durée d’un an, n’est pas soumis aux dispositions des articles L. 145-1 à L. 145-60 du Code de Commerce et à celles du décret n°53-960 du 30 septembre 1953 modifié ; ainsi, " l’Occupant ne saurait se prévaloir du bénéfice desdites dispositions sur la propriété commerciale ou d’une autre réglementation quelconque susceptible de conférer un droit au maintien dans les lieux et à l’occupation ou à quelque autre droit même en cas de poursuite éventuelle de ce dernier en bail traditionnel telle qu’elle est explicitée au Paragraphe « CONGES - RESILIATION – PROROGATION EVENTUELLE ».

Le présent bail est donc soumis aux dispositions supplétives du Code Civil relatives au bail à loyer d’immeubles et aux conditions particulières précisées ci-après.

## **ARTICLE 3 – DESIGNATION DES LOCAUX**

Au rez-de-chaussée d’un l’immeuble sis à Feurs (Loire), 26 rue Gambetta, un local commercial d’une superficie de 108 m2 composé d’un espace accueil, d’un espace de stockage, d’un bureau, d’un coin cuisine/réunion, d’un espace toilette.

Ce local a pour destination l’accueil du bureau d’information touristique

## **ARTICLE 4 – LA DUREE**

**Le Présent bail est consenti pour une période déterminée de 36 mois à compter du 01 janvier 2024 pour se terminer le 31 décembre 2026**

## **ARTICLE 5 – CONGES - RESILIATION – PROROGATION EVENTUELLE**

En raison du caractère précaire et dérogatoire du présent bail consenti, le Concédant se réserve le droit de mettre fin aux présentes à tout moment sans avoir de justifications à fournir sous préavis de deux mois notifiés par lettre recommandée avec accusé de réception.

En cas de défaut de paiement du loyer, de ses accessoires ou des charges afférentes aux présents locaux, en cas d’inexécution d’une clause du présent titre d’occupation, la clause résolutoire du bail pourrait s’appliquer de plein droit (voir article 12).

De son côté, l’Occupant pourra mettre fin au présent bail à tout moment, avec un préavis de 2 mois, notifié par lettre recommandée avec accusé de réception.

En conséquence, et de convention expresse entre les parties formant la condition déterminante de ce bail, sans laquelle il n’aurait pas été conclu, le présent bail est exclu du champ d’application des dispositions des articles L. 145-1 à L. 145-60 du Code de Commerce et de celles du décret n°53-960 du 30 septembre 1953 modifié.

Compte tenu de la destination particulière de l’immeuble (l’hébergement provisoire d’entreprises) le bail est ainsi conclu pour une période initiale de 36 mois.

La non-prorogation du bail n’entraîne aucune indemnité d’éviction au profit de l’Occupant.

L’Occupant, pour sa part, déclare être parfaitement informé qu’il ne pourra pas bénéficier d’un droit de renouvellement du présent bail à son expiration, ni à une quelconque indemnité, et qu’il ne pourra de même invoquer un droit au maintien dans les lieux.

## **ARTICLE 6 –LOYER**

Le présent bail, est consenti et accepté moyennant un loyer mensuel qui sera appliqué pour la durée de 36 mois du présent bail : **250€ TTC par mois.**

Le règlement du loyer est **mensuel à terme échu**. A réception du titre de recette, le règlement est à effectuer :

-par chèque à l’ordre du Trésor Public

-ou par virement bancaire au Trésor Public de Feurs en indiquant le libellé et le numéro du titre

-ou par prélèvement en remplissant le mandat et le contrat de prélèvement automatique.

Les charges de fluides (électricité, eau, chauffage), d’enlèvement des Ordures Ménagères, de copropriétés seront à la charge de l’Occupant.

### **ARTICLE 7 – AMENAGEMENTS SPECIFIQUES**

La réalisation des travaux spécifiques, préalablement agréés par le Concédant (câbles électriques ou informatiques, cloisons de division, ventilation, amenée de fluides, etc...), sera intégralement à la charge de l’Occupant, qui restituera à ses frais les locaux en leur état d’origine, à moins que le Concédant ne préfère conserver lesdits travaux sans indemnité à sa charge. A défaut, l’Occupant devra rembourser au Concédant les frais de remise en état initial des locaux.

Pour des raisons de sécurité et de conformité et de respect des normes imposées, les aménagements demandés par l’Occupant et liés à l’alimentation en électricité et en gaz des locaux privés sont conduits par le Concédant qui facture euro par euro à l’Occupant le coût des travaux ainsi générés.

Il est interdit à l’Occupant d’effectuer tous les travaux d’aménagement entraînant modification de l’immeuble. Même l’installation de mobilier ou de matériel fixé aux parois (sols, murs, plafonds) devra avoir reçu l’accord préalable du Concédant.

A défaut de cet accord préalable, le Concédant pourra mettre fin à l’occupation de l’Occupant sans indemnité, et sans préavis.

### **ARTICLE 8 – CESSION**

L’Occupant ne pourra céder, sous quelque forme que ce soit, ses droits au présent bail.

### **ARTICLE 9 – SOUS LOCATION**

L’Occupant ne pourra sous-louer tout ou partie des locaux donnés à bail ni les prêter, même à titre gratuit. Il ne pourra donner son fonds en location-gérance, ni se substituer ou y domicilier qui que ce soit.

### **ARTICLE 10 – ASSURANCE**

L’Occupant souscrira une police d’assurance couvrant sa responsabilité civile, le recours des voisins et des tiers, ainsi que les dommages causés aux aménagements, agencements, installations, matériels, mobiliers et autres biens situés dans les locaux occupés, par l’incendie, l’explosion, les risques électriques, les dégâts des eaux et les risques naturels.

A son entrée dans les lieux, il adresse au Concédant une copie de sa police d’assurance, ainsi qu’une copie de toute nouvelle police ultérieure.

L’Occupant renonce, en outre, à tout recours contre le Concédant et ses assureurs en cas d’incendie, de vol, de responsabilité civile, de dégâts des eaux (y compris les infiltrations au travers des toitures) et pour tout autre risque dont seraient victimes ses agencements, mobiliers, matériels, marchandises, etc.

Le Concédant renonce, en outre, à tout recours contre l’Occupant et ses assureurs pour tout risque locatif, l’Occupant renonçant, par réciprocité, à tout recours contre le propriétaire et ses assurances.

Cette renonciation à recours devra figurer dans la police d’assurance souscrite par l’Occupant.

Il déclare avoir pris connaissance des dispositions imposées en la matière par le Concédant.

### **ARTICLE 11 – RESPONSABILITE**

L’Occupant devra laisser visiter les lieux à toute époque par les représentants de la COMMUNAUTE DE COMMUNES DE FOREZ EST aux fins de vérifications de l’exécution des clauses du présent contrat.

Au moment de quitter les lieux, l’Occupant devra rendre les clés au représentant de la Résidence, à l’exclusion de toute autre personne. L’ensemble des clés devra être remis, lors du départ de l’Occupant, à la personne réalisant l’état des lieux. En cas de perte ou de clé non restituée, il sera retenu 15 euros par clé sur la caution.

L’Occupant devra laisser les locaux vides de tout meuble et objet et en état de propreté. A défaut, il devra rembourser le Concédant du montant des travaux de nettoyage des locaux.

Il est expressément convenu qu’en cas d’inexécution des conditions énoncées ci-dessous ou de l’une d’entre elles, 15 jours après sommation d’exécution, le contrat sera résilié de plein droit sans qu’il soit besoin de remplir les formalités judiciaires. Tout mois entamé sera dû entièrement.

## **ARTICLE 12 – CLAUSE RESOLUTOIRE**

A défaut de paiement à son échéance exacte d'un seul terme du loyer ou de remboursement des frais, charges et prestations qui en constituent l'accessoire, ou d'exécution de l'une ou l'autre des conditions du présent bail, et un mois après un simple commandement de payer ou une sommation d'exécuter resté sans effet, et contenant déclaration par le bailleur de son intention d'user du bénéfice de la présente clause, le présent bail sera résilié de plein droit si bon semble au bailleur, sans qu'il soit besoin de formuler une demande en justice. Et dans le cas où le preneur se refuserait à évacuer les lieux, son expulsion pourrait avoir lieu sans délai sur simple ordonnance de référé rendue par Monsieur le Président du Tribunal compétent du lieu de l'immeuble et exécutoire par provision, nonobstant appel. Toutefois, les parties, c'est-à-dire l'occupant et le bailleur, ont la faculté d'exercer un recours en présence d'une faute lourde. Par ailleurs, une concertation gracieuse entre les parties devra être privilégiée avant d'envisager un recours contentieux.

## **ARTICLE 13– ETAT DES RISQUES, POLLUTIONS ET SITUATIONS ENVIRONNEMENTALES**

Les dispositions de l'article L 125-5 du Code de l'environnement sont ci-après littéralement rapportées :

*« I. - Les acquéreurs ou locataires de biens immobiliers situés dans des zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans des zones de sismicité définies par décret en Conseil d'Etat, sont informés par le vendeur ou le bailleur de l'existence des risques visés par ce plan ou ce décret. A cet effet, un état des risques naturels et technologiques est établi à partir des informations mises à disposition par le préfet. En cas de mise en vente de l'immeuble, l'état est produit dans les conditions et selon les modalités prévues aux articles L. 271-4 et L. 271-5 du code de la construction et de l'habitation.*

*II. - En cas de mise en location de l'immeuble, l'état des risques naturels et technologiques est fourni au nouveau locataire dans les conditions et selon les modalités prévues à l'article 3-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986.*

*L'état des risques naturels et technologiques, fourni par le bailleur, est joint aux baux commerciaux mentionnés aux articles L. 145-1 et L. 145-2 du code de commerce.*

*III. - Le préfet arrête la liste des communes dans lesquelles les dispositions du I et du II sont applicables ainsi que, pour chaque commune concernée, la liste des risques et des documents à prendre en compte.*

*IV. - Lorsqu'un immeuble bâti a subi un sinistre ayant 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, le vendeur ou le bailleur de l'immeuble est tenu d'informer par écrit l'acquéreur ou le locataire de tout sinistre survenu pendant la période où il a été propriétaire de l'immeuble ou dont il a été lui-même informé en application des présentes dispositions. En cas de vente de l'immeuble, cette information est mentionnée dans l'acte authentique constatant la réalisation de la vente.*

*V. - En cas de non-respect des dispositions du présent article, l'acquéreur ou le locataire peut poursuivre la résolution du contrat ou demander au juge une diminution du prix.*

*VI.- Un décret en Conseil d'Etat fixe les conditions d'application du présent article. »*

Aux termes des articles L 125-5 et R 125-23 à 27 du Code de l'Environnement, les acquéreurs ou locataires de bien immobilier, de toute nature, doivent être informés par le vendeur ou le bailleur, qu'il s'agisse ou non d'un professionnel de l'immobilier, de l'existence des risques auxquels "L'IMMEUBLE" faisant l'objet des présentes est exposé.

"Le Concédant" déclare qu'à sa connaissance :

- "L'IMMEUBLE" objet de la présente vente n'a subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles (article L 125-2 du Code des Assurances) ou technologiques (article L 128-2 du Code des Assurances).

A ce titre, il a produit un état des risques naturels et technologiques dont une copie demeurera ci-annexée aux présentes après mention.

Etabli en DEUX (2) EXEMPLAIRES sur 6 PAGES à Feurs (Loire),  
Le

Pour le Concédant,  
M. Pierre VERICEL  
Président de la CCFE

Pour l’Occupant  
Christian MOLLARD  
Président  
Office de Tourisme de Forez-Est