

BAIL CIVIL

Suivant les dispositions du Code civil sur les contrats de louage et plus particulièrement les articles 1713 à 1762 du Code civil qui s'appliquent.

ENTRE LES SOUSSIGNES

Monsieur Guy LAYME, demeurant 23 Boulevard MARRE DESMARAIS 26200 MONTELIMAR.

Ci-après dénommé « LE PROPRIETAIRE BAILLEUR » Représenté par son MANDATAIRE :

L'agence : SQUARE HABITAT SUD RHONE ALPES, forme juridique SAS, au capital de 5 008 000 € identifiée au RCS de ROMANS sous le n° 378 336 143, dont le siège social est situé Le CRYSVALL, 5 avenue de la gare 26300 ALIXAN, titulaire de la carte professionnelle « transaction sur immeubles et fonds de commerce » n°191T et Gestion n° 2008-012, délivrée par la Préfecture de la Drôme, garantie financièrement CAMCA pour un montant de 1 100 000 € (transactions) et 2 750 000 € (gestion),

Ci-après dénommée LE MANDATAIRE

ET:

L'établissement national des produits de l'agriculture et de la mer (FRANCEAGRIMER), établissement public administratif sous la tutelle du Ministère de l'Agriculture, de l'Agroalimentaire et de la Forêt, dont le siège social est situé 12, rue Henri Rol-Tanguy, TSA 20002, 93555 Montreuil Cedex, représenté par sa Directrice Générale, Madame Christine AVELIN, nommée par un décret du 5 avril 2017, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes,

Ci-après dénommé LE PRENEUR

Le Propriétaire Bailleur loue par ces présentes, à titre de BAIL A LOYER CIVIL au Preneur qui accepte, les locaux à usage de bureaux dont la désignation suit :

DESIGNATION

Les biens immobiliers, objets des présentes, sont les suivants :

A l'adresse du 497 avenue Victor HUGO 26000 VALENCE, dénommé « le Sud »

Dans un immeuble d'activités professionnelles et commerciales, au troisième et dernier étage avec ascenseur, locaux à usage de bureaux composés de cinq bureaux contigus, un local d'archives, WC- toilettes et cuisine commune à tout l'étage.

GL

CA

Le tout d'une surface utile d'environ 75 m² portant les numéros 3, 4, 5, 6 et 6bis représentant les 341.86 millièmes généraux de copropriété auquel il convient d'ajouter des millièmes des parties communes. Les charges et taxes sont réparties en surface pondérée, ce que le preneur accepte ici-même.

Tel que ledit bien se poursuit et : comporte, avec toutes ses aisances, dépendances et immeubles par destination, servitudes et mitoyennetés, sans exception ni réserve, autre que celles pouvant être le cas échéant relatées aux présentes.

Ainsi que lesdits lieux se poursuivent et comportent, dans l'état où ils se trouvent le jour de l'entrée en jouissance et sans pouvoir prétendre à aucune réparation pendant le cours de la location, ni à aucune diminution de loyer pour quelque cause que ce soit, le Preneur déclarant les connaître parfaitement pour les avoir vus et visités et les trouver propres à l'usage auquel ils sont destinés et s'engageant à les rendre à son départ dans l'état d'origine, sauf ce qui est éventuellement dit ci-après :

CONDITIONS DU BAIL

ARTICLE 1 - DUREE DU BAIL- CONGE- RECONDUCTION

Durée :

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de six années consécutives, commençant à courir du : 01 Juillet 2016, pour finir le 30 Juin 2022.

Congé-Expiration du bail :

Chaque partie peut notifier à l'autre son intention de ne pas renouveler le contrat à l'expiration de celui-ci en respectant un délai de préavis de six mois.

En outre, le preneur peut, à tout moment, notifier au Bailleur son intention de quitter les locaux en respectant un délai de préavis de six mois.

Les notifications ci-dessus doivent être obligatoirement effectuées par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte d'Huissier de Justice.

En cas de congé notifié par le Preneur, celui-ci sera redevable du loyer et des charges concernant tout le délai de préavis, sauf si la chose louée se trouve occupée avant la fin de délai par un autre Preneur en accord avec le Bailleur.

* Toutefois par dérogation exceptionnelle, le bailleur consent à l'échéance du présent bail, à octroyer une priorité de reconduction de six années supplémentaires en faveur du preneur, et qui s'obligera à le consulter avant toute éventuelle décision contraire à la non tacite reconduction du présent bail*

Reconduction :

A défaut de congé ou d'accords particuliers dans les conditions ci-dessus prévues, le contrat est reconduit tacitement pour la même durée, selon les règles prévues aux présentes pour se terminer définitivement le 30 Juin 2028.

21. 6L 2
CA

ARTICLE 2 - DESTINATION

Les biens loués sont destinés à l'exercice de l'activité du Preneur et ils serviront à l'usage exclusif de : Bureaux pour l'exercice de Missions pour le compte de l'Etat, consistant principalement à favoriser la concertation au sein des filières de l'agriculture et de la forêt, à assurer la connaissance et l'organisation des « marchés », ainsi qu'à gérer des aides publiques nationales et communautaires.

ARTICLE 3 - CHARGES ET CONDITIONS

État des lieux :

Le Preneur prendra les lieux dans l'état où ils se trouvent au jour de la prise d'effet du présent Bail.

En cas de cession de bail autorisée, les obligations du cédant à ce sujet seront, de plein droit, transmises au cessionnaire.

En raison du bénéfice des diverses garanties afférentes aux travaux de constructions prévues par la loi, auxquels peut, le cas échéant, prétendre le Bailleur, le Preneur s'oblige à informer sans délais le Bailleur de tous faits de nature à mettre en jeu l'exercice de ces garanties à peine d'en être responsable, s'il y avait négligence d'information de sa part.

Entretien — Réparations :

Le Preneur devra entretenir les lieux loués pendant le cours du bail et les rendra à sa sortie en bon état de réparations locatives, le Bailleur n'étant tenu qu'aux grosses réparations visées à l'article 606 du Code Civil (réparation des gros murs et voûtes, rétablissement des poutres et couvertures entières, des digues et des murs de soutènement et de clôture en entier), tous autres travaux de réparations et d'entretien restant à la charge exclusive du Preneur.

Le Bailleur doit y faire, pendant la durée du bail, toutes les réparations qui peuvent devenir nécessaires, autres que les réparations locatives.

Travaux :

Le Preneur souffrira que le Bailleur fasse faire à l'immeuble dont dépendent les locaux loués, pendant le cours du bail, tous travaux de réparation, reconstructions, surélévations, agrandissements urgents et qui ne puissent être différés jusqu'à la fin du Bail.

Cependant, si ces réparations durent plus de vingt et un jours, le prix du bail sera diminué à proportion du temps et de la partie de la chose louée dont le Preneur aura été privé, conformément à l'article 1724 du Code civil.

Garantie :

Le Preneur veillera à ne rien faire qui puisse apporter aucun trouble de jouissance aux voisins. Le Preneur devra satisfaire à toutes les charges de ville et de police, règlement sanitaire, règlement intérieur, voirie, salubrité, hygiène, sécurité, et autres charges dont les occupants sont ordinairement tenus, de manière que le Bailleur ne puisse aucunement être inquiété ni recherché à ce sujet.

St. G-L 3
OA

Modification des lieux :

Le Preneur ne pourra faire dans les lieux loués, aucune construction ou démolition, aucun percement de murs ou planchers, ne pouvant mettre en péril la solidité de l'immeuble. Les travaux qui seraient autorisés par le Bailleur seront faits, aux frais du Preneur, sous la surveillance et le contrôle d'un architecte ou maître d'œuvre du Bailleur, et dont les honoraires seront en tout état de cause, payés par le Preneur.

Améliorations :

Tous travaux, embellissements, améliorations, installations et décors, qui seraient fait dans les lieux mis à disposition par le Preneur, même avec autorisation du Bailleur deviendront en fin des présentes, de quelque manière et à quelque époque qu'elle arrive, la propriété du Bailleur sans aucune indemnité. Pour les travaux qu'il aura autorisés, le Bailleur ne pourra exiger le rétablissement des lieux loués dans leur état primitif.

Pour les travaux effectués sans son autorisation, le Bailleur aura toujours le droit d'exiger le rétablissement des lieux dans leur état primitif, aux frais exclusifs du Preneur.

Impôts :

Le Preneur acquittera les contributions de quelque nature qu'elles soient auxquelles il est tenu et plus généralement tous impôts, contributions et taxes auxquels il est assujéti.

Consommation d'eau, de gaz, et d'électricité :

Le Preneur acquittera régulièrement ses consommations d'eau (ou en effectuera le remboursement intégral si la facture est adressée au Bailleur), de gaz, d'électricité, et autres suivant les indications des compteurs installés dans les lieux loués. Étant précisé que le Bailleur est exonéré de responsabilité dans le cas où, par fait de force majeure, il y aurait interruption de fourniture.

Visite des lieux :

Le Preneur devra laisser le Bailleur ou son architecte visiter les lieux mis à disposition, au moins une fois par an, pendant le cours du présent bail afin de s'assurer de leur état. Il devra également les laisser visiter par les amateurs éventuels, aux heures d'ouverture des bureaux, à condition qu'il soit accompagné du Bailleur ou de son représentant en cas de mise en vente, et en vue d'une location, pendant les six derniers mois du présent bail.

Il devra laisser apposer des affiches ou écriteaux de vente ou de location.

Assurances :

Le Bailleur, directement, fait garantir les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile qu'il peut encourir en qualité de propriétaire.

Le Preneur devra faire assurer pendant toute la durée du présent bail, auprès d'une compagnie notoirement solvable, son mobilier, son matériel et ses marchandises contre les risques d'incendie, explosion, foudre, tempêtes, attentats, catastrophes naturelles, émeutes, dégâts des

OK
H GL 4

eaux, vols et bris de glace, y compris les détériorations à la suite de vols ainsi que les recours des voisins et des tiers. .

Il s'engage à fournir chaque année sur simple demande écrite du Bailleur une attestation d'assurance pour les lieux loués.

Démolition de l'immeuble - Expropriation :

Si, pendant la durée du bail, les biens loués sont détruits en totalité par cas fortuit, le bail est résilié de plein droit. Si la destruction n'est que partielle, le Preneur aura la faculté, suivant les circonstances, de demander une diminution de loyer pendant les travaux de remise en état en fonction des surfaces détruites ou inutilisables, ou la résiliation du bail.

Le présent bail sera résilié purement et simplement sans indemnité à la charge du Bailleur en cas d'expropriation pour cause d'utilité publique.

Changement d'état :

Tout changement d'état du Preneur devra être notifié au Bailleur, dans le mois de l'événement sous peine de résiliation des présentes, si bon semble au Bailleur et sous réserve de la notification prescrite par l'article 1690 du code civil.

Sous location :

Le Preneur ne pourra pas sous-louer son droit au présent bail, en tout ou partie.

Lois et usages locaux :

Pour tout ce qui n'est pas prévu aux présentes, les parties entendent se soumettre aux lois et usage locaux.

Remise des clés :

Le Preneur devra remettre les clés des lieux mis à disposition dès son déménagement effectué. La remise des clés par le Preneur et leur acceptation par le Bailleur ne portera aucune atteinte à son droit de répéter contre le Preneur le coût des réparations de toute nature dont ce dernier est tenu suivant la loi et les clauses du bail.

Non responsabilité et obligations du Bailleur :

Non responsabilité :

Le Bailleur ne garantit pas le Preneur, et par conséquent, décline toute responsabilité en cas de vol, cambriolage et tous troubles apportés par les tiers par voie de fait, en cas d'interruption dans le service des installations de l'immeuble, en cas d'accident pouvant survenir du fait de l'installation desdits services dans les lieux loués notamment en cas d'inondation, fuite d'eau. Le Preneur devra faire son affaire personnelle des cas ci-dessus, et généralement de tous autres cas fortuits prévus et imprévus, sauf son recours contre qui de droit.

Obligations du Bailleur :

CA
St. GL⁵

Le Bailleur assure au Preneur une jouissance paisible des lieux loués pendant toute la durée du bail.

Il garantit le Preneur contre les vices ou défauts de la chose louée qui en empêchent l'usage.

Il s'engage à ce que le nettoyage hebdomadaire des communs, l'aspiration des sols et ramassage des poubelles du 3^{ème} étage soient effectivement réalisés.

Si le Preneur constate un manquement à cette obligation, démontré par toutes preuves tangibles, il pourra demander au Bailleur une réfaction du montant des charges de nettoyage.

ARTICLE 4 — LOYER-CHARGES LOCATIVES

Les paiements devront être effectués au domicile du bailleur ou de son mandataire.

Le loyer annuel consenti et accepté est fixé à 13.458,56 € TTC (Treize mille quatre cent cinquante huit euros cinquante six centimes)

Le loyer sera payable trimestriellement et d'avance en début de mois, en quatre échéances égales s'élevant chacune à la somme de trois mille trois cent soixante quatre sept euros et soixante quatre centimes (3.364,64 €).

Charges locatives : Indépendamment du loyer, le Preneur devra rembourser au Bailleur sur justification toutes les charges locatives, de copropriété, contributions et charges de ville, de police et de voirie, auxquelles les locataires sont ordinairement tenus.

Il réglera à chaque terme de loyer une provision de mille cinq cent quatre vingt dix euros cinquante six (1.590,56 Euros), le compte étant soldé une fois l'an et/ou à l'échéance du bail, correspondant aux charges locatives de copropriété, ascenseurs, climatisation, chauffage, eau froide et aux charges spécifiques liées au 3^{ème} étage: nettoyage hebdomadaire des communs et une fois par semaine aspiration des sols et ramassage des poubelles. Une fois par an nettoyage des vitres intérieures.

Une provision mensuelle de cent soixante cinq euros (165 €), sera réglée au titre de la taxe foncière au prorata de la surface occupée dans l'immeuble.

ARTICLE 5- DEPOT DE GARANTIE

Tant à titre de garantie que pour les réparations locatives éventuelles, le Preneur a déjà versé au Bailleur, qui le reconnaît pour la détenir personnellement, la somme de :

Trois mille trois cent quatre vingt euros quatre vingt huit (3.380,88 Euros), correspondant à environ un terme de loyer.

Cette somme ne constitue pas un loyer d'avance et le Preneur ne pourra en aucun cas prétendre l'imputer sur les derniers termes du loyer.

Elle est non productive d'intérêts. Elle ne doit faire l'objet d'aucune révision durant l'exécution du bail, éventuellement renouvelé.

Elle sera restituée au preneur dans un délai de deux mois à compter du terme du bail, déduction faite des sommes qui pourraient être dues pour quelque cause que ce soit.

Le Bailleur pourra conserver tout ou partie de cette garantie pour effectuer les réparations de remise en état des locaux qui auraient été détériorés par le Preneur, après constat lors de l'état des lieux de sortie. Le Bailleur devra produire les justificatifs (factures, devis) au Preneur pour justifier les travaux de réfection des locaux.

CA
D. G. L. 6

A défaut de restitution dans le délai prévu, le solde du dépôt de garantie restant dû au Preneur, après arrêté des comptes, produit intérêt au taux légal au profit du Preneur.

ARTICLE 6 - CLAUSE PENALE

En cas de non-paiement du loyer ou des charges aux termes convenus, les sommes impayées produiront intérêt au taux légal au profit du Bailleur auquel le Preneur devra, en sus, rembourser tous les frais et honoraires de recouvrement. En outre si, à l'expiration de la location, le Preneur ne libère pas les lieux pour quelque cause que ce soit, il devra verser au Bailleur une indemnité par jour de retard égale à deux fois le montant du loyer quotidien, et ce jusqu'à complet déménagement et restitution des clés.

ARTICLE 7 - REVISION DU LOYER

Le loyer sera révisé chaque année à la date anniversaire du présent bail, de plein droit et sans l'accomplissement d'aucune formalité quelle qu'elle soit, ni demande, proportionnellement à la variation de l'indice trimestriel de l'indice ILAT (loyer des activités tertiaires) publié par l'INSEE.

L'indice de référence initial est l'indice ILAT au 2^{er} trimestre 2016, soit 108.41.

L'indice de comparaison servant de base au calcul de la première révision sera le même indice trimestriel de référence mais de l'année suivante. Cet indice de comparaison sert d'indice de référence pour la prochaine révision et ainsi de suite (loyer de référence x indice de l'année en cours / indice de l'année précédente donnera le nouveau loyer).

ARTICLE 8 - TOLERANCES

Il est formellement convenu entre les parties que toutes les tolérances de la part du Bailleur relatives aux clauses et conditions du présent bail, quelles qu'en aient pu être la fréquence et la durée, ne pourront jamais, et dans aucune circonstance, être considérées comme entraînant une modification ou suppression de ces clauses et conditions, ni comme engendrant un droit quelconque pouvant être revendiqué par le Preneur. Le Bailleur pourra toujours y mettre fin par tous moyens.

ARTICLE 9 - INFORMATION RELATIVE A LA PRESENCE D'AMIANTE

Chacune des parties, ou leurs représentants selon le cas, reconnaissent être pleinement informée des dispositions du décret numéro 96-97 du 7 février 1996 imposant notamment aux propriétaires de biens à usage de bureaux de rechercher, sous peine de sanctions pénales, la présence de flocages ou de calorifugeages contenant de l'amiante, et de faire procéder, le cas échéant, à un contrôle périodique, à une surveillance par un organisme agréé, ou à des travaux appropriés dans des délais tenant compte de la date de construction de l'immeuble en cause. Le Bailleur déclare faire son affaire personnelle du respect de cette réglementation de manière à n'apporter aucune nuisance au Preneur sauf celle éventuelle des travaux pouvant être mis à la charge du Bailleur que le Preneur s'engage à supporter sans indemnité.

CA
SI GL 7

ARTICLE 10 - LUTTE CONTRE LES TERMITES

Les parties connaissent l'obligation qui leur est faite de déclarer à la Mairie la présence de termites dans l'immeuble.

Le propriétaire déclare, quant à lui, n'avoir pas à ce jour effectué une telle déclaration à la Mairie.

ARTICLE 11 - PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

Le Bailleur déclare qu'à sa connaissance le bâtiment dans lequel se trouvent les locaux, objet des présentes et son terrain d'assiette n'ont pas été utilisés aux fins d'une activité nuisible pour l'environnement ou réglementée dans ce cadre, et notamment qu'ils n'ont accueilli aucune installation classée autorisée ou simplement déclarée.

ARTICLE 12 - FRAIS

Tous les frais et droits des présentes, et tous ceux qui en seront la suite ou la conséquence, notamment les frais de poursuite et de procédure dus au profit de qui que ce soit pour non paiement de la redevance et des charges, sans exception ni réserve, seront supportés par le Preneur qui s'y oblige.

FRAIS ET HONORAIRES DE CONSTITUTION DE BAIL (ou constitution de nouveau bail)

Frais et honoraires de rédaction d'acte à la charge du preneur conformément aux stipulations particulières liées au précédent contrat de location gérance

Honoraires 270,00 € H.T.

TVA 20,00 % : 54,00 €

Total TTC : 324,00 € (trois cent vingt quatre euros)

ARTICLE 13 - ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile en leur domicile et siège respectif.

En cas de litige, seul sera compétent le Tribunal d'instance de Montreuil.

ARTICLE ANNEXE

Les deux parties déclarent ici même par leurs signatures respectives que ce présent bail dit « Civil » vient en substitution de l'ancien bail « commercial » précédemment conclu le 21 juin 2007, entre les « mêmes parties », et reconnaissent avoir ensemble décidé d'un commun accord de l'interrompre et de le remplacer par ce dernier.

Lignes entières rayées

• chiffres rayés nuls •

mots nuls •

CA
St. GL 8

Établi sur 9 pages, en trois exemplaires originaux pour chacune des parties concernées et comprenant en annexes : Le plan cadastral — les diagnostics : amiante, performance énergétique (DPE), risques naturels et technologiques (ERNT), termites.

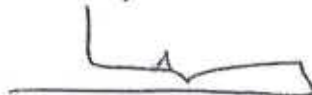
Fait à : Valence

Le : 20 février 2017

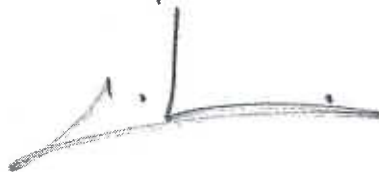
Et après lecture faite, les parties ont signé le présent acte en trois originaux remis à chacune des parties qui le reconnaît.

Le Bailleur ou son mandataire
(lu et approuvé bon pour accord)

"Lu et approuvé, bon pour accord"



Lu et approuvé
Bon pour accord.



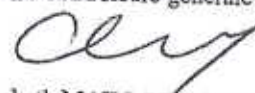
Le Preneur
(lu et approuvé bon pour accord)


lu et approuvé, bon pour accord

La Directrice générale

Christine AVELIN

Pour ratification
La Contrôleure générale


Elisabeth MAILLOT-BOUVIER
n° 244 du 6 juillet 2017

 **SQUARE HABITAT**
S.A.S. SQUARE HABITAT SUD RHONE ALPES
ACHAT - Vente - Gestion - Location
81, avenue Sadi Carnot - 26000 VALENCE
Tél. 04 75 56 02 22 - valence@squarehabitat.fr
Au capital de 5 000 000 € - Filiale du Crédit Agricole Sud
Rhône Alpes - RCS de Romans et N° SIREN : 378 336 143
Code NAF 6831Z - N° TVA FR02 378 336 143
Caution de garantie CAMICA - 83, rue la Boétie 75008 PARIS
n° 05 N° 10 000 764 - Carte professionnelle transaction
N° 191 Tel gestion N° 3008-012 délivrée par la préfecture de la Drome
Compte transaction 65023213511