

BAIL COMMERCIAL

ENTRE

MONSIEUR MAHMOUD DAHMOUL

ET

LA CCPAL

Fait à

Le

IDENTIFICATION DES PARTIES

➤ **Monsieur Mahmoud DAHMOUL**

Domicilié Lotissement n°4, ZA des Triquefauts 84490 Saint Saturnin les Apt,

D'UNE PART

Ci-après dénommée « le Bailleur »

ET

➤ **LA COMMUNAUTE DE COMMUNES PAYS D'APT LUBERON (CCPAL)**

Ayant son siège social 81 Avenue Frédéric Mistral à Apt (84400),

Représentée par Monsieur Gilles Ripert, en sa qualité de Président, ayant tout pouvoir à l'effet des présentes,

D'AUTRE PART

Ci-après dénommée « le Preneur »

Le Preneur et le Bailleur étant ci-après ensemble dénommées « les Parties » ou individuellement une « Partie ».

BAIL COMMERCIAL

PREAMBULE

- A. Le Bailleur est propriétaire d'un bâtiment situés ZA des Triquefaux 84490 Saint Saturnin les Apt (l'« **Immeuble** »).
- B. Le Preneur s'est déclaré intéressé par leur prise à bail (les « **Locaux** »).
- C. Le Preneur déclare parfaitement connaître les Locaux notamment pour les avoir visités préalablement à la conclusion des présentes, sans qu'il soit nécessaire d'en faire une plus ample désignation.

Le présent exposé et les annexes des présentes font partie intégrante de la convention des Parties.

ARTICLE 1 – OBJET

Le Bailleur fait bail et donne à loyer, au Preneur qui accepte, les Locaux, ci-après désignés à l'Article 2 (le « **Bail** »).

Dans l'hypothèse où le Preneur n'exploiterait pas dans les Locaux un fonds commercial, industriel, ou artisanal au sens de l'article L. 145-1 du Code de Commerce, les Parties déclarent vouloir adopter conventionnellement le statut des baux commerciaux, conformément aux dispositions de l'article L. 145-2, 7° du Code de Commerce. De ce fait, les Parties conviennent de soumettre expressément et irrévocablement le Bail, et ses éventuels renouvellements, au seul statut des baux commerciaux régi par les articles L.145-1 et suivants du Code de commerce et R.145-1 et suivants du Code de commerce ainsi que la disposition du décret 53-960 du 30 septembre 1953 qui n'est pas encore abrogées, ainsi qu'aux stipulations du présent Bail.

Le Bail est en outre consenti et accepté sous les conditions mentionnées ci-après que le Preneur s'oblige à exécuter et à accomplir.

ARTICLE 2 – DESIGNATION

Le Bail porte sur les biens situés ZA des Triquefaux 84490 Saint Saturnin les Apt, inclus dans la parcelle AR374 désignés comme suit :

- un local/hangar d'une superficie de 102 m² ainsi que les terrains attenant, l'ensemble représentant une surface de 559,32 m².
- un local/hangar d'une superficie de 125 m² ainsi qu'un terrain attenant, l'ensemble représentant une surface de 281,99 m².

Les plans des Locaux figure en (**Annexe 1**).

Et sans qu'il soit nécessaire d'en faire une plus ample désignation, à la demande du Preneur, qui déclare les connaître pour les avoir visités et les déclarer conforme à l'usage qu'il entend en faire.

ARTICLE 3 – DUREE

Le Bail est consenti et accepté pour une durée de neuf (9) années entières et consécutives.

Les Parties n'entendant pas conditionner leur engagement à un délai de réflexion de sorte que le Bail prendra effet le 16 juin 2025.

Le Preneur pourra délivrer congé à l'expiration de chaque période triennale conformément à l'article L.145-4 du Code de commerce.

Il est rappelé par ailleurs que le Bailleur tient de l'article L. 145-4 du Code de commerce, la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale s'il entend invoquer les dispositions des articles L. 145-18, L. 145-21, L. 145-23-1 et L. 145-24 du Code de commerce, afin de reconstruire l'immeuble, de le surélever de le transformer à usage principal d'habitation par reconstruction, rénovation ou réhabilitation ou d'exécuter des travaux prescrits ou autorisés dans le cadre d'une opération de restauration immobilière et en cas de démolition de l'immeuble dans le cadre d'un projet de renouvellement urbain..

Chaque Partie pourra notifier à l'autre son intention de ne pas renouveler le contrat à l'expiration de celui-ci dans le respect des dispositions de l'article L. 145-9 du code de commerce.

ARTICLE 4 – LOYER

Le Bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel en principal de **dix-huit mille euros (18 000 €)** hors charges, soit 1 500€ par mois pour l'ensemble des biens.

Le Preneur s'oblige à payer au Bailleur le loyer en douze termes de paiement égaux et à terme échu, au plus tard le cinq de chaque mois, soit 1 500 € par mois.

Les premiers et derniers loyers seront payables au *pro rata temporis*, le cas échéant.

Les loyers et sommes dus sont réputés "portables" au domicile du Bailleur ou de son mandataire. Le Preneur devra faire en sorte que les règlements parviennent bien au Bailleur aux échéances contractuelles.

ARTICLE 5 – IMPOTS ET CHARGES

5.1. / Catégories de charges, impôts, taxes et redevances à la charge du Preneur

Le Preneur devra rembourser au Bailleur, en sus du loyer, les impôts et charges tels qu'énumérés dans l'inventaire annexés aux présentes, conformément aux dispositions de l'article L. 145-40-2 du Code de commerce (**Annexe 2**), sauf s'il assure lui-même les prestations visées, étant rappelé que le Preneur sera le seul occupant de l'Immeuble.

5.2. / Modalités de paiement des charges

Il est à ce titre convenu entre les parties de fixer la contribution du locataire aux charges locatives liées au présent Bail à la somme annuelle de 120 euros/an.

Il est précisé que l'impôt foncier est à la charge du Bailleur.

Ces provisions seront modifiées pendant le cours du Bail selon les mêmes modalités que le loyer pour tenir compte de la fluctuation des charges réelles.

En conséquence :

- elles feront l'objet d'une régularisation annuelle sur la base d'un décompte fourni par le Bailleur au Preneur dans le délai de trois mois à compter de la reddition des charges de copropriété sur l'exercice annuel ;
- elles feront l'objet d'un réajustement annuel, à compter de la date anniversaire des présentes, destiné à tenir compte du résultat arrêté lors de la précédente régularisation.

Conformément aux dispositions de l'article L. 145-40-2 du Code de commerce, un état récapitulatif annuel devra être adressé par le Bailleur au Preneur au plus tard dans le délai de trois mois à compter de la reddition des charges de copropriété sur l'exercice annuel.

5.3./ Contributions personnelles

Le Preneur acquittera en sus ses impôts personnels : contribution foncière des entreprises, taxes annexes aux précédentes, et, généralement, tous impôts, contributions et taxes fiscales ou parafiscales, auxquels il est et sera assujéti personnellement.

Toutes les autres charges, impôts, taxes et contributions liées au bail seront supportées en intégralité par le Bailleur sous réserve de ce qui est stipulé ci-après aux termes de l'inventaire des catégories de charges et impôts.

ARTICLE 6 – DESTINATION DES LOCAUX

Le Preneur devra utiliser les biens immobiliers, objet des présentes, à l'usage exclusif de location des ateliers à des artisans pour l'exploitation d'activités commerciales, industrielles ou artisanales et conformément aux articles 1728 et 1729 du Code Civil.

Le Bailleur est d'ores et déjà informé que les biens feront l'objet de sous-locations ou de baux dérogatoires par le preneur à des personnes ou entreprises exerçant une activité commerciale, industrielle ou artisanale.

Le Preneur est toutefois autorisé à adjoindre aux activités ci-dessus énumérées des activités connexes ou complémentaires à condition qu'elles restent accessoires et ne modifient aucunement la destination principale des Locaux.

Le Bailleur déclare réaliser toutes les démarches nécessaires afin que la destination administrative de l'Immeuble ainsi que la réglementation relative au changement d'usage du Code de la construction et de l'habitation soit compatible avec la destination contractuelle des Locaux et qu'au surplus, aucune réglementation applicable à l'Immeuble ne s'oppose à cette activité.

Le Preneur déclare faire son affaire personnelle des autorisations qui seraient, le cas échéant, nécessaires à l'exercice de son activité dans les biens immobiliers, notamment agréments et autres.

ARTICLE 7 – ETAT DES LIEUX LOUES

Conformément aux dispositions de l'article L. 145-40-1, un état des lieux d'entrée sera établi contradictoirement par les Parties au jour de la prise de possession des Locaux par le Preneur.

Un même état des lieux contradictoire sera réalisé :

- en cas de cession de droit au bail,
- en cas de cession ou mutation à titre gratuit du fonds de commerce
- et en tout état de cause lors de la restitution des lieux tels que définis à l'article 15 ci-après énoncé.

A défaut de l'établissement amiable et contradictoire de l'état des lieux (d'entrée, pendant le cours du bail ou de sortie), il sera dressé par un huissier, à l'initiative de la Partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre les Parties.

L'état des lieux fera partie intégrante du présent Bail (Annexe 3).

ARTICLE 8 – ENTRETIEN, TRAVAUX ET REPARATIONS

8.1. Entretien des lieux loués

Pendant toute la durée du Bail, le Preneur tiendra les Locaux en bon état d'entretien et de réparations et effectuera toutes les réparations qui pourraient être nécessaires à l'exception des travaux et réparations occasionnés par la vétusté et la force majeure, des grosses réparations telles que définies à l'article 606 du Code Civil qui resteront à la charge du Bailleur.

Il devra plus généralement maintenir en bon état d'entretien, de fonctionnement, de sécurité et propreté l'ensemble des Locaux, les vitres, plomberie, serrurerie, menuiserie, appareillage électrique et sanitaire, mécanisme de la porte d'entrée, ainsi que plus généralement les accessoires et éléments d'équipement, procéder à la peinture de ceux-ci aussi souvent qu'il sera nécessaire; remplacer, s'il y avait lieu, ce qui ne pourrait être réparé, entretenir les revêtements de sols en bon état et notamment remédier à l'apparition de tâches, brûlures, déchirures, trous ou décollements, et veiller à la sécurité d'usage et de circulation, reprendre au fur et à mesure toute dégradation qui pourrait se produire dans les Locaux.

Le Preneur devra prévenir immédiatement le Bailleur de tous dommages et dégradations qui surviendraient dans les Locaux et qui rendraient nécessaires des travaux.

8.2. Travaux en cours de Bail

Le Preneur ne pourra effectuer aucun travaux concernant les éléments porteurs de fondation et d'ossature participant à la stabilité et à la solidité de l'édifice (gros œuvre) ou au clos au couvert et à l'étanchéité, ou changeant la destination de l'Immeuble, sans avoir obtenu préalablement l'autorisation écrite et préalable du Bailleur.

Avant tout début de travaux, le Preneur devra adresser au Bailleur un dossier complet comprenant notamment un descriptif précis des travaux et des équipements prévus comportant un calendrier détaillé, un projet de demande d'autorisation administrative si la réalisation des travaux envisagés nécessite l'obtention préalable d'une telle autorisation.

Les travaux ne pourront être engagés qu'après l'envoi de ce dossier et sous réserve que le Bailleur n'ait pas manifesté son désaccord, ce qu'il ne pourra faire, que pour justes motifs relatifs à une atteinte à la structure ou à la solidité de l'Immeuble.

Après avoir obtenu l'accord du Bailleur, le Preneur devra faire son affaire personnelle du dépôt à son nom et de l'obtention de toutes les autorisations administratives éventuellement nécessaires pour la réalisation des travaux, ainsi que du paiement de toutes taxes et participations liées à ces autorisations, de telle manière que le Bailleur ne soit jamais inquiété, ni recherché. Le Bailleur ne pourra en conséquence encourir aucune responsabilité en cas de refus ou de retard dans l'obtention de ces autorisations, ainsi que dans le règlement des taxes et participations susvisées.

Lesdits travaux devront être effectués aux frais, risques et périls exclusifs du Preneur conformément aux normes en vigueur et sous la surveillance d'un architecte ou d'un Bureau d'Etudes Techniques dès lors que ceux-ci touchent aux éléments structurels des Locaux et dont les honoraires seront supportés par le Preneur.

Les travaux devront être exécutés, le cas échéant, sous le contrôle du maître d'œuvre du Bailleur, dont les honoraires seront supportés par le Preneur.

Pendant la durée des travaux, le Preneur devra veiller à ne pas encombrer les parties communes de gravats ou détrit, ni les utiliser comme dépôt de matériaux de construction, les entreprises devant soumettre leur organisation de chantier à l'architecte du Bailleur. Le Preneur garantira le Bailleur de toute responsabilité que celui-ci pourrait encourir à l'égard de toute personne, à raison des dommages matériels ou immatériels qui pourraient avoir été provoqués par les travaux du Preneur.

Le Preneur supportera toutes les conséquences de ses travaux et tous les frais directement ou liés aux travaux réalisés par lui.

Les travaux d'entretien courant ne seront pas soumis à la procédure d'approbation visée ci-dessus.

Le Preneur est autorisé à apposer une plaque ou enseigne en façade de l'Immeuble, sous réserve d'avoir préalablement, obtenu les autorisations administratives idoines.

Le Preneur fera son affaire personnelle des autorisations administratives exigées et du règlement des taxes qui pourraient être dues de ce fait, de façon que le Bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet.

8.3. Travaux réalisés par le Bailleur

Le Preneur souffrira sans indemnité, tous les travaux de mise en conformité ou de réparations devant être effectués dans les Locaux ou dans l'Immeuble et il ne pourra demander aucune diminution de loyer pour des travaux dont la durée n'excéderait pas vingt et un (21) jours.

Le Bailleur fera ses meilleurs efforts pour ne pas entraver l'occupation des Locaux par le Preneur pendant la durée de réalisation des travaux, et communiquera, sauf urgence, le calendrier de réalisation desdits travaux, au moins quinze (15) jours à l'avance.

Le Preneur devra déposer sans délai et à frais partagés, tous coffrages et décorations, ainsi que toutes installations qu'il aurait faites et dont l'enlèvement serait utile pour la recherche et la réparation des fuites de toute nature, de fissures dans les conduits de fumée ou de ventilation notamment après incendie ou infiltrations et pour l'exécution du ravalement, ainsi qu'en général tous agencements, enseignes, etc... dont l'enlèvement sera utile pour l'exécution des travaux.

Le Preneur laissera le Bailleur, ses représentants et entreprises pénétrer dans les Locaux pour la détermination et la réalisation des travaux jugés utiles, sous réserve d'avoir prévenu le Preneur au moins 48 heures à l'avance, sauf cas d'urgence. Sauf cas d'urgence, ces visites ne pourront intervenir qu'aux horaires d'ouverture des Locaux.

8.4. Travaux de mise en conformité

Le Bailleur supportera la charge et le coût des dépenses liées à tous entretiens, remplacements, réparations et travaux prescrits ou requis par l'autorité administrative, y compris ceux devant être réalisés sur injonction de l'autorité administrative. Il en sera de même si cette réglementation vient à se modifier et que, de ce fait, les Locaux ne sont plus conformes aux normes réglementaires.

Le Bailleur supportera la charge de tous travaux rendus nécessaires par l'application de la réglementation actuelle et future, concernant les normes et obligations de conformité notamment en matière de sécurité, de mise en accessibilité, d'hygiène, de salubrité des Locaux.

8.5. Améliorations

Tous les travaux d'embellissements, améliorations, installations de cloisonnements ou constructions quelconques, y compris le cas échéant, ceux qui pourraient être imposés par des dispositions législatives ou réglementaires, faits par le Preneur à la prise de possession ou en cours de bail, deviendront, lors de la restitution des Locaux, et ce, à quelque moment et pour quelque cause que ce soit, la propriété du Bailleur.

Il est toutefois précisé en tant que de besoin que les équipements matériels et installations non fixés à demeure, et qui de ce fait ne peuvent être considérés comme immeuble par destination resteront la propriété du Preneur et devront être enlevés par lui lors de sa sortie, à charge pour lui de remettre les biens immobiliers, objet des présentes, en état après cet enlèvement.

8.3. Réparations

Les Parties sont convenues que la charge des dépenses d'entretien, de remplacements, d'amélioration, d'embellissement, de réparations et de travaux,

- liées à l'usure normale,
- rendues nécessaires par son propre fait,

dans leur intégralité, incombe au Preneur, à l'exception des dépenses relatives aux grosses réparations limitativement visées à l'article 606 du Code civil.

Le Bailleur conservera donc à sa charge :

- les dépenses relatives aux grosses réparations limitativement énumérées à l'article 606 du Code civil, ainsi que les honoraires liés à la réalisation de ces travaux,
- les dépenses relatives aux travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté,
- les dépenses relatives aux travaux ayant pour objet la mise en conformité des Locaux avec la réglementation applicable,
- les dépenses de remplacements, réparations et travaux rendues nécessaires du fait d'un tiers,
- les dépenses de remplacements, réparations et travaux rendues nécessaires par - vice de construction ou dégradations de son fait.

8.4. Etat récapitulatif des travaux réalisés ou envisagés

Conformément aux dispositions de l'article L. 145-40-2 du Code de commerce, est annexé au présent Bail un état prévisionnel des travaux que le Bailleur envisage de réaliser dans les trois années de la date d'effet du Bail, assorti d'un budget prévisionnel ainsi qu'un état récapitulatif des travaux qu'il a réalisés dans les trois années précédentes, précisant leur coût (**Annexe 4**).

Le Bailleur transmettra les mêmes documents au Preneur tous les trois ans.

ARTICLE 9 – OBLIGATIONS DU PRENEUR CONCERNANT LA JOUISSANCE DES LIEUX LOUES

Le Preneur devra jouir des Locaux de manière raisonnable.

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 les 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...

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

Le Preneur 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 Locaux. Il aura à sa charge toutes 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.

ARTICLE 10 – VISITE ET SURVEILLANCE DES LOCAUX

Pendant toute la durée du Bail, le Preneur devra laisser les représentants du Bailleur visiter les Locaux donnés à Bail, pour s'assurer de leur état et fournir à la première demande du Bailleur toutes les justifications qui pourraient lui être demandées de la bonne exécution du Bail.

Le Preneur devra laisser visiter lesdits biens immobiliers par le Bailleur ou ses représentants en cas de résiliation du Bail, pendant une période de six mois précédant la date effective de son départ, et accepter l'apposition d'écriteaux ou d'affiches aux emplacements convenant au Bailleur pendant la même période.

Ces visites ne pourront avoir lieu qu'aux heures ouvrables après préavis de 24 heures de la part du Bailleur.

ARTICLE 11 – ASSURANCES – RESPONSABILITES RECLAMATIONS

11.1. Assurances

a) Le Bailleur fera garantir à ses frais, les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile qu'il peut encourir en qualité de propriétaire.

Le Bailleur garantira en valeur de « reconstruction à neuf » ses biens immobiliers ainsi que tous les aménagements et installations de nature immobilière dont les Locaux et l'Immeuble seront dotés contre tous risques usuels et notamment contre les risques d'incendie, explosions, attentats, actes de terrorisme ou vandalisme, tempêtes, catastrophes naturelles, et dégâts des eaux, sans que cette énonciation soit limitative.

L'assurance s'étend aux garanties annexes, dont notamment la perte de loyer, charges et accessoires, pour une durée de deux années, les frais de déblais et les honoraires d'expert.

Le Bailleur se réserve la faculté de modifier ses couvertures d'assurances (risques couverts et montants des garanties).

b) Le Preneur garantira auprès de Compagnies d'Assurances notoirement solvables, les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile qu'il peut encourir du fait de son activité dans les Locaux, notamment à l'égard des voisins et des tiers en général.

Le Preneur garantira auprès de Compagnies d'Assurances notoirement solvables, ses biens propres et les aménagements qu'il aura apportés aux Locaux, contre les risques usuels tels que notamment l'incendie, les explosions, les dégâts des eaux, le vol, le bris de glaces et de vitres.

Le Preneur souscrira en outre une garantie au titre des dommages immatériels consécutifs à un sinistre et notamment la perte d'exploitation.

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

Le Preneur s'engage à aviser le Bailleur, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, de toute cause de risques aggravants.

Si l'activité exercée par le Preneur entraînait, soit pour le Bailleur, soit pour les voisins ou colocataires, des surprimes d'assurance, le Preneur devra rembourser aux intéressés le montant de ces surprimes.

Les assurances souscrites par le Preneur devront prévoir que la résiliation ne pourra produire effet que quinze jours après la notification qui en sera faite par les assureurs du Preneur au Bailleur.

Faute pour le Preneur d'avoir souscrit lesdites polices d'assurances et/ou d'en avoir payé les primes, le Bailleur se réserve le droit d'y procéder pour le compte du Preneur.

Dans ce cas, le Preneur sera tenu de rembourser au Bailleur toute somme payée par lui à ce titre.

c) Le Preneur renonce et fera renoncer ses assureurs à tous recours qu'ils seraient en droit d'exercer contre le Bailleur et ses assureurs.

Le Bailleur renonce et fera renoncer ses assureurs en contrepartie à tous recours qu'ils seraient en droit d'exercer contre le Preneur et ses assureurs au titre des risques garantis ci-avant.

11.2. Responsabilités et réclamations

Sans préjudice des renonciations à recours prévues ci-dessus, le Preneur renonce à tous recours en responsabilité ou réclamation contre le Bailleur, les mandataires du Bailleur chargés de la gestion de l'Immeuble et leurs assureurs respectifs et s'engage à obtenir les mêmes renonciations de son propre assureur pour les cas suivants :

- en cas de vol, de tentative de vol, de tout acte délictueux ou de toute voie de fait dont le Preneur, son personnel, ses fournisseurs, clients ou visiteurs pourraient être victimes dans les Locaux ou dans l'Immeuble, le Bailleur n'assumant aucune obligation de surveillance ;

- en cas de dégâts causés aux Locaux, du fait de troubles, émeutes, grèves, guerre civile, actes de terrorisme, ainsi que des troubles de jouissance en résultant ;
- en cas d'expropriation pour cause d'utilité publique, tous les droits du Preneur étant réservés contre la partie expropriante.

ARTICLE 12 – DESTRUCTION DES LOCAUX LOUES

Dans le cas où à la suite d'un sinistre quelconque ou d'un événement indépendant de la volonté du Bailleur, les Locaux viendraient à être détruits ou rendus inutilisables en totalité, le Bail serait résilié de plein droit sans indemnité.

Si toutefois les Locaux n'étaient détruits ou rendus inutilisables que partiellement ou pendant une période n'excédant pas six mois, le Preneur ne pourrait obtenir qu'une réduction du loyer en fonction de la durée et des surfaces détruites ou rendues inutilisables, à l'exclusion de la résiliation du Bail.

ARTICLE 13 – TRANSMISSION DU CONTRAT

13.1. Cession

Le Preneur ne pourra céder son droit au présent Bail.

13.2. Sous location

Le Preneur est expressément autorisé à consentir un ou plusieurs contrats de sous-location portant sur tout ou partie des Locaux.

Le Preneur devra se conformer aux règles de formes prévues à l'article L145-31 du Code de commerce, et sera donc tenu d'appeler le Bailleur à concourir à l'acte.

Il devra en outre faire parvenir au Bailleur une copie de l'acte de sous-location dans le mois de sa signature.

La durée de sous-location ne pourra en aucun cas excéder celle du Bail restant à courir.

En cas de sous-location totale ou partielle, intervenant moins de trois (3) ans avant l'expiration du Bail et ce par dérogation à l'article L 145-8 du Code de commerce, le Preneur conservera seul le droit au renouvellement du Bail pour la totalité des Locaux.

Le Preneur demeurera en tout état de cause seul responsable vis-à-vis du Bailleur du respect des obligations des présentes.

ARTICLE 14 – RESTITUTION DES LIEUX

Le Preneur devra rendre les Locaux en bon état d'entretien, de propreté et de réparations locatives.

Le Preneur restituera les Locaux libres de tout mobilier, agencement, câblage qui n'auraient pas fait accession au Bailleur en vertu de l'option dont ce dernier dispose en application de du Bail. Il devra effectuer les remises en état nécessaires pour remédier aux dégradations commises par ces enlèvements.

Le Preneur devra faire exécuter à ses frais l'ensemble de ces remises en état et réparations pour la date d'expiration du Bail, ou de son départ en cas de départ anticipé.

Lors de la restitution des Locaux, il sera réalisé, amiablement, un constat d'état des lieux contradictoire. Les frais afférents à cet état des lieux seront à la charge du Preneur.

Cet état des lieux permettra de vérifier que le Preneur a bien exécuté les obligations de réparation et de remise en état qui lui incombaient conformément au Bail et à ce qui précède.

Au cas où des réparations ou remises en état incombant au Preneur n'auraient pas été effectuées avant la date de libération des Locaux, les Parties listeront, à la date de libération des Locaux, les travaux de réparation ou de remise en état devant être réalisés par le Preneur, leurs coûts et leurs délais. Le Preneur sera alors redevable envers le Bailleur, que ces travaux soient ou pas exécutés, du montant de ces travaux et des honoraires du maître d'œuvre.

Si les Locaux ne peuvent être reloués en l'état avant l'exécution des travaux imputables au Preneur et relevés dans l'état des lieux, le Preneur supportera et réglera au Bailleur une indemnité égale au montant du dernier loyer en vigueur sur la base du dernier loyer contractuel facturé, majoré de 25%, charges et taxes en sus, jusqu'à l'achèvement des travaux, ladite indemnité - qui s'entend hors droits et taxes, droits et taxes en sus à la charge du Preneur - devant être réglée dans les mêmes conditions que le loyer.

ARTICLE 15 – RENSEIGNEMENTS CONCERNANT L'IMMEUBLE LOUE

15.1. Etat des risques et pollutions

Les Locaux entrent dans le champ d'application des articles L 125-5 et R 125-23 du Code de l'environnement relatifs aux risques naturels, technologiques et sismiques.

Un état des risques et pollution est annexé aux présentes (**Annexe 5**).

En outre, le Bailleur étant tenu d'informer par écrit le Preneur de tout sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L. 125-2 du Code de l'environnement ou L. 128-2 du Code des assurances survenu, pendant la période où il a été propriétaire des Locaux Loués ou dont il a été lui-même informé en application des précédentes dispositions.

Le Bailleur déclare que les Locaux n'ont, à sa connaissance, subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles ou technologiques.

En outre, conformément aux dispositions de l'article L 125-7 du Code de l'environnement et en application de l'article L.125-6 du Code de l'environnement, les informations rendues publiques par l'Etat sur la pollution des terrains sur lesquels sont édifiés les Locaux ont été transmises au Preneur.

15.2. Diagnostic performance énergétique (DPE)

S'agissant d'un local dépourvu d'un système de chauffage, le Preneur dispense le Bailleur de la réalisation du Diagnostic de Performance Energétique visé à l'article L 134-3-1 du Code de l'environnement.

15.3. Amiante

S'agissant d'un immeuble construit après 1997, le Preneur dispense le Bailleur de la réalisation d'un « DTA - Dossier Technique Amiante » a été constitué (**Annexe 7**).

ARTICLE 16 – DEPÔT DE GARANTIE

Compte tenu de la nature du Preneur, il ne sera versé aucun dépôt de garantie par le Preneur au Bailleur.

ARTICLE 17 – CLAUSE RESOLUTOIRE

A défaut de paiement d'un seul terme ou fraction de terme de loyer ou indemnité d'occupation, et/ou charges ou impôts et taxes et/ou accessoires à leur échéance ou à défaut d'exécution d'une seule des conditions et obligations du Bail ou des dispositions résultant de la loi, d'une décision de justice, du règlement général de l'Immeuble ou du règlement de copropriété ou de la réglementation applicable et un (1) mois après un commandement de payer ou une simple sommation d'exécuter visant la présente clause, le Bail sera résilié de plein droit, si bon semble au Bailleur, même en cas de paiement ou d'exécution postérieure à l'expiration du délai ci-dessus.

Compétence est, en tant que de besoin, attribuée au juge des référés pour constater le manquement, le jeu de la présente clause, et prescrire l'expulsion du Preneur.

ARTICLE 18 - FRAIS ET ENREGISTREMENT

Le Preneur règlera tous les frais, droits et honoraires des présentes ainsi que tous ceux qui en seraient la suite ou la conséquence.

Il règlera le coût de rédaction des présentes.

Le Preneur ou ses ayants droit, devra en outre rembourser au Bailleur les frais des actes extrajudiciaires et autres frais de justice, motivés par ses infractions aux clauses et conditions des présentes.

Dans le cas où le Bailleur décide de recourir à l'enregistrement du Bail, les droits de timbre et d'enregistrement seront intégralement à la charge du Bailleur.

ARTICLE 19 – ATTRIBUTION DE COMPETENCE

L'ensemble des litiges relatifs à la validité, l'exécution, l'inexécution, l'interprétation ou la nullité du Bail ou de ses suites relèveront de la compétence du Tribunal Judiciaire du lieu de situation des Locaux.

ARTICLE 20 – ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile :

- le Preneur : dans les Locaux
- le Bailleur : en son adresse personnelle.

ARTICLE 21 - MENTION LEGALE D'INFORMATION

Les informations recueillies dans le cadre du présent contrat font l'objet d'un traitement informatique nécessaire à l'exécution des missions, par le présent contrat, du bailleur ou de son mandataire. Conformément à la loi informatique et libertés du 6 janvier 1978 modifiée, le Preneur bénéficie d'un droit d'accès, de rectification et de suppression des informations qui le concernent. Pour exercer ces droits, il peut s'adresser au Bailleur à l'adresse figurant en tête des présentes.

Fait à Saint-Saturnin-les-Apt,

Le 2025,

En deux (2) exemplaires originaux remis à chacune des Parties qui reconnaît l'avoir reçu.

**Le bailleur,
M. Mahmoud DAHMOUL**

**Le preneur,
Le Président de la CCPAL
M. Gilles RIPERT**

LISTE DES ANNEXES

- Annexe 1 :** Plans
- Annexe 2 :** Inventaire de réparation de catégories de charges et impôts
- Annexe 3 :** Etat des lieux (à annexer après réalisation)
- Annexe 4 :** Etat récapitulatif des travaux réalisés ou envisagés
- Annexe 5 :** Etat des risques et pollution

ANNEXE 1
PLAN DE SITUATION DES LOCAUX ET TERRAINS



