

DEPARTEMENT DE SAONE-&-LOIRE COMMUNAUTE URBAINE CREUSOT MONTCEAU	EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
	RAPPORT N° VI-8 25SGADL0136

SEANCE DU
26 JUIN 2025

Nombre de conseillers en exercice :

71

Nombre de conseillers présents :

53

Date de convocation :

20 juin 2025

Date d'affichage :

30 juin 2025

OBJET :

Appel à manifestation d'intérêt - Collecte et valorisation des déchets réemployables sur le territoire communautaire - Désignation du lauréat

Nombre de Conseillers ayant pris

part au vote : 64

Nombre de Conseillers ayant voté

pour : 64

Nombre de Conseillers ayant voté contre :

0

Nombre de Conseillers s'étant

abstenus : 0

Nombre de Conseillers :

- **ayant donné pouvoir : 11**
- **n'ayant pas donné pouvoir : 7**

L'AN DEUX MILLE VINGT-CINQ, le 26 juin à dix-huit heures
trente le Conseil communautaire, régulièrement convoqué, s'est réuni en séance, salle Bourdelle EMBARCADERE - 71300 MONTCEAU LES MINES, sous la présidence de **M. David MARTI, président**

ETAIENT PRESENTS :

M. Yohann CASSIER - Mme Evelyne COUILLEROT - M. Jean-Marc FRIZOT - M. Jean-François JAUNET - M. Georges LACOUR - Mme Frédérique LEMOINE - Mme Isabelle LOUIS - M. Philippe PIGEAU - M. Jérémy PINTO - Mme Montserrat REYES - M. Guy SOUVIGNY

VICE-PRESIDENTS

M. Denis BEAUDOT - M. Thierry BUISSON - M. Roger BURTIN - M. Michel CHARDEAU - M. Michel CHAVOT - M. Denis CHRISTOPHE - M. Gilbert COULON - M. Daniel DAUMAS - M. Christophe DUMONT - M. Lionel DUPARAY - M. Bernard DURAND - M. Gérard DURAND - Mme Pascale FALLOURD - M. Bernard FREDON - M. Sébastien GANE - Mme Séverine GIRARD-LELEU - M. Jean GIRARDON - M. Christian GRAND - M. Gérard GRONFIER - Mme Marie-Claude JARROT - M. Charles LANDRE - M. Didier LAUBERAT - Mme Chantal LEBEAU - M. Marc MAILLIOT - Mme Christiane MATHOS - Mme Paulette MATRAY - Mme Alexandra MEUNIER - M. Guy MIKOLAJSKI - M. Felix MORENO - Mme Viviane PERRIN - Mme Jeanne-Danièle PICARD - M. Philippe PRIET - M. Marc REPY - Mme Christelle ROUX-AMRANE - M. Enio SALCE - Mme Barbara SARANDAO - Mme Gilda SARANDAO - M. Laurent SELVEZ - Mme Aurélie SIVIGNON - M. Michel TRAMOY - M. Noël VALETTE

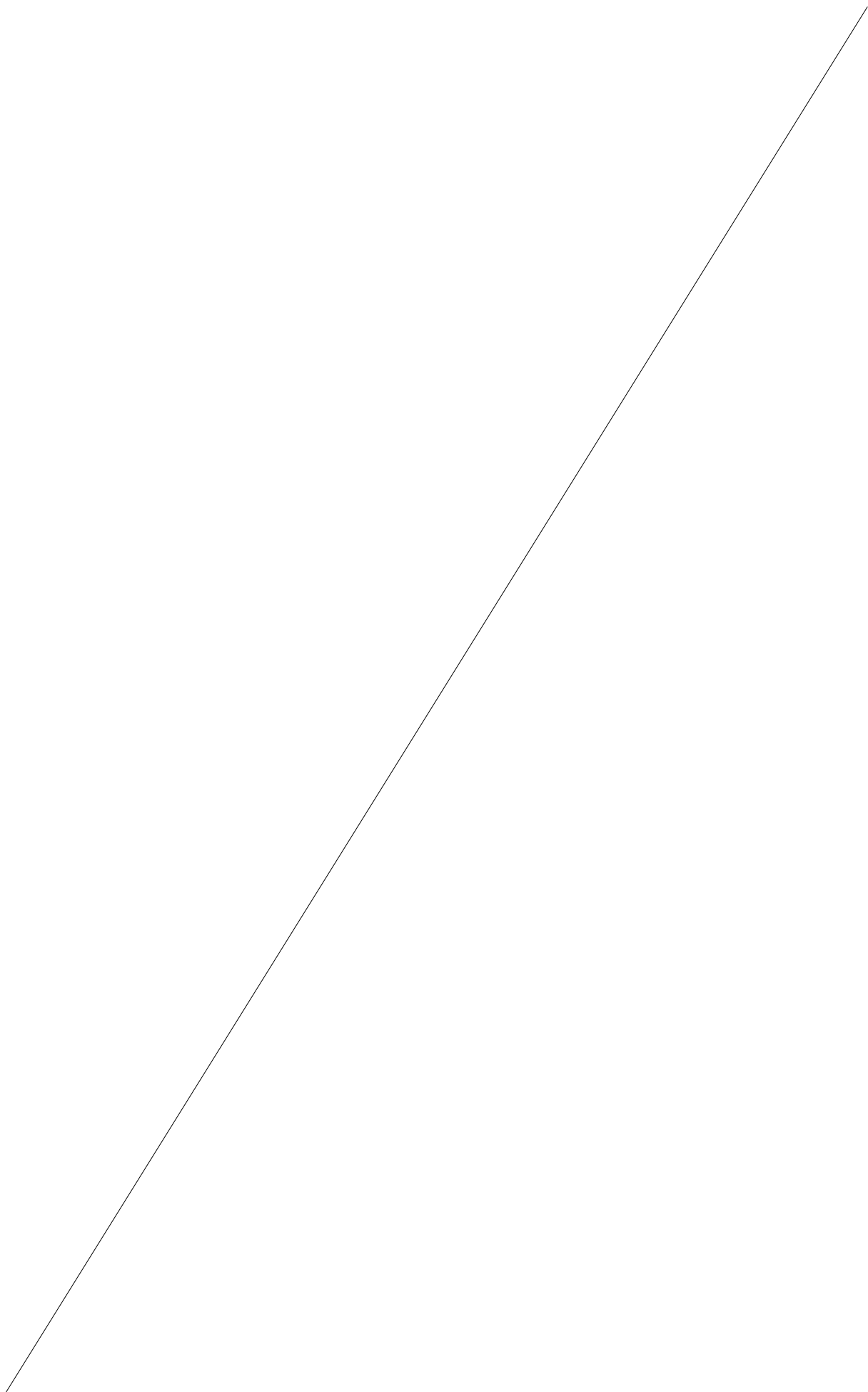
CONSEILLERS

ETAIENT ABSENTS & EXCUSES :

M. Abdoukader ATTEYE
Mme Salima BELHADJ-TAHAR
M. Eric COMMEAU
Mme Marie-Thérèse FRIZOT
M. Frédéric MARASCIA
M. Jean PISSELOUP
Mme Fabrice VESVRES
M. BAUDIN (pouvoir à M. Guy SOUVIGNY)
Mme BLONDEAU (pouvoir à M. Bernard DURAND)
M. DE ABREU (pouvoir à M. Enio SALCE)
Mme GHULAM NABI (pouvoir à Mme Christiane MATHOS)
M. GOMET (pouvoir à Mme Jeanne-Danièle PICARD)
M. LAGRANGE (pouvoir à M. Jean-François JAUNET)
Mme LODDO (pouvoir à Mme Alexandra MEUNIER)
M. LUARD (pouvoir à M. Noël VALETTE)
Mme MARTINEZ (pouvoir à M. Jérémy PINTO)
M. MEUNIER (pouvoir à Mme Montserrat REYES)
Mme MICHELOT-LUQUET (pouvoir à M. Bernard FREDON)

SECRETAIRE DE SEANCE :

M. Thierry BUISSON



Vu la décision de la Commission européenne n°2012/21/UE du 20 décembre 2011 relative à l'application de l'article 106, paragraphe 2, du traité sur le fonctionnement de l'Union européenne aux aides d'État sous forme de compensations de service public octroyées à certaines entreprises chargées de la gestion de services d'intérêt économique général,

Vu la délibération du conseil communautaire n°25SGADL0025 en date du 19 février 2025 qualifiant le projet de recyclerie en SIEG,

Vu la délibération n°25SGADL0073 du Conseil communautaire du 10 avril 2025 autorisant le lancement d'un appel à manifestation d'intérêt pour la gestion de la recyclerie,

Le rapporteur expose :

« Dans le cadre de ses engagements pour le développement durable, l'économie sociale et solidaire (ESS) et la gestion des déchets, la CUCM souhaite promouvoir la création d'une recyclerie sur son territoire. Ce projet vise à réduire les déchets, favoriser le réemploi et soutenir l'insertion sociale et professionnelle des habitants. Par délibération n°25SGADL0025, la CUCM a décidé de qualifier la recyclerie communautaire et son écosystème, comme mission d'intérêt économique général (SIEG) au sens de la décision de la Commission européenne n°2012/21/UE du 20 décembre 2011 relative à l'application de l'article 106, paragraphe 2, du traité sur le fonctionnement de l'Union européenne.

A la suite du dernier conseil communautaire, un appel à manifestation d'intérêt visant à confier à un tiers, ces missions reconnues de SIEG, c'est-à-dire la collecte pour le réemploi d'objets, l'insertion et la sensibilisation du public sur le territoire de la collectivité

Le partenariat entre la CUCM et l'opérateur choisi fera l'objet d'une convention-cadre de mandatement sur 4 années. Le mandatement, pour la réalisation des missions qualifiées de SIEG, donnera lieu au versement, le cas échéant, d'une compensation pour obligations de service public couvrant les coûts liés à la gestion des activités et aux éventuels investissements nécessaires. La compensation annuelle due par la Communauté sera estimée chaque année d'un commun accord entre le prestataire et les services communautaires en fonction des objectifs de tonnage annuels. Cet accord sera ratifié par un avenant à la convention proposée au Conseil.

Il est précisé que la mise à disposition du bâtiment communautaire fera l'objet d'un bail spécifique d'une durée également de 4 années.

Un seul opérateur a déposé une offre : le groupe SOLIF, qui exploite notamment les ressourceries de Gueugnon, Chauffailles et Saint-Bonnet-de-Joux ainsi que la boutique de Charolles. Ce dernier propose d'ailleurs de nommer la structure communautaire « ressourcerie », ce qui correspond à l'appellation prônée par le Réseau national des Ressourceries.

L'offre du groupe SOLIF, reçue le 5 mai 2025, a été discutée lors d'une réunion de négociation le 22 mai 2025.

Les principaux éléments du projet du groupe SOLIF sont les suivants :

- Création d'un atelier chantier d'insertion pour la ressourcerie de Montceau-les-Mines, avec environ 10 salariés en insertion pour 2025 et 2026,
- Une ambition affichée de passer entre 20 et 25 salariés en insertion d'ici 4 ans, avec 3 à 4 salariés d'encadrement,
- Un engagement de collecte de 24 tonnes sur 2025, puis 98 tonnes en 2026, 118 tonnes en 2027 et 145 tonnes en 2028, avec un taux de réemploi de 45 à 60%,
- Présence d'agents valoristes sur les déchetteries de Montceau-Les-Mines et de Torcy les vendredis et samedis, avec une forte volonté de former les agents communautaires sur l'objectif de réemploi des objets,
- Une ouverture au public les mercredis, vendredis et samedis, à partir de la semaine 36 (septembre 2025),
- La réalisation d'animations et de visites permettant de faire connaître la structure.

L'offre présenté par le groupe SOLIF répond aux critères fixés dans le cadre de l'appel à manifestation d'intérêt.

Il est ainsi proposé de désigner le groupe SOLIF comme lauréat de cet AMI, de signer avec le groupe SOLIF la convention de mandatement SIEG permettant la mise en exploitation de la ressourcerie communautaire, ainsi que tous les documents s'y référant.

Je vous remercie de bien vouloir en délibérer. »

LE CONSEIL
Après en avoir débattu,
Après en avoir délibéré,
DÉCIDE

- De désigner le groupe SOLIF, dont le siège est situé 1, place de la Victoire, 71120 Charolles comme lauréat de l'appel à manifestation d'intérêt ;
- D'autoriser Monsieur le Président ou son représentant à signer la convention de mandatement avec le groupe SOLIF ;
- D'autoriser Monsieur le Président ou son représentant à signer tous documents s'y référant ;
- D'imputer les dépenses sur le budget correspondant.

Certifié pour avoir été reçu
à la sous-préfecture le 2 juillet 2025
et publié, affiché ou notifié le 2 juillet 2025

POUR EXTRAIT CERTIFIÉ CONFORME

LE PRESIDENT,
Pour le président et par délégation,
Le Vice-Président,
Jean-François JAUNET



LE PRESIDENT,
Pour le président et par délégation,
Le Vice-Président,
Jean-François JAUNET



Le secrétaire de séance,
Thierry BUISSON



CONVENTION MANDATEMENT

**Collecte et valorisation des déchets
réemployables sur le territoire communautaire**

SOMMAIRE

ARTICLE 1 :	OBJET	3
ARTICLE 2 :	DURÉE DE LA CONVENTION	3
ARTICLE 3 :	TERRITORIALISATION.....	3
ARTICLE 4 :	MISE À DISPOSITION DE BIENS	3
ARTICLE 5 :	OBLIGATIONS DE SERVICE PUBLIC (OSP).....	4
ARTICLE 6 :	ENGAGEMENTS FINANCIERS DE LA CUCM.....	4
ARTICLE 7 :	MODALITÉS DE COMPENSATION	4
ARTICLE 8 :	JUSTIFICATIFS ET CONTRÔLES	4
ARTICLE 9 :	SANCTIONS	4
ARTICLE 10 :	RÉSILIATION.....	4
ARTICLE 11 :	RÈGLEMENT DES LITIGES.....	5

ENTRE d'une part :

La Communauté Urbaine de Creusot Montceau, sise Château de la Verrerie, BP90069 71206 Le Creusot Cedex, représentée par David MARTI, Président dûment habilité à l'effet de signer la présente par délibération en date du [date] ci-après désignée par le terme « CUCM »,

ET d'autre part :

[Nom de la structure mandataire], ci-après désignée par le terme « le Mandataire », représenté(e) par [Nom du représentant], [fonction], dûment habilité(e) à l'effet de signer en vertu des statuts de la structure.

VU la décision de la Commission européenne n°2012/21/UE du 20 décembre 2011 relative à l'application de l'article 106, paragraphe 2, du traité sur le fonctionnement de l'Union européenne aux aides d'État sous forme de compensations de service public octroyées à certaines entreprises chargées de la gestion de services d'intérêt économique général ;

VU la Loi relative à la nouvelle organisation territoriale de la République (NOTRe) n°2015-991 du 7 août 2015 ;

VU la délibération adoptée par la CUCM n°25SGADL0025 relative à la qualification d'un service d'intérêt économique général,

PRÉALABLEMENT, IL EST RAPPELÉ :

Dans le cadre de ses engagements pour le développement durable, l'économie sociale et solidaire (ESS) et la gestion des déchets, la CUCM souhaite promouvoir la création d'une recyclerie. Ce projet vise à réduire les déchets, favoriser le réemploi et soutenir l'insertion sociale et professionnelle des habitants.

ARTICLE 1 : OBJET

La présente convention a pour objet de confier au Mandataire les missions de collecte et de valorisation des déchets réemployables sur le territoire communautaire, notamment en gérant une recyclerie en conformité avec les obligations de service public énoncées à l'article 5. Cette mission comprend les volets d'investissement, de fonctionnement et d'exploitation de la structure.

ARTICLE 2 : DURÉE DE LA CONVENTION

La convention est conclue pour une durée de 4 ans, à compter de la date de notification. Elle pourra être prolongée ou modifiée par avenant, sous réserve de l'accord des parties et de l'absence de modification substantielle de l'économie générale de la convention.

ARTICLE 3 : TERRITORIALISATION

Le Mandataire réalisera sa mission sur le territoire de la CUCM.

ARTICLE 4 : MISE À DISPOSITION DE BIENS

La CUCM pourra mettre à disposition du mandataire des locaux adaptés à l'activité de recyclerie situés au 31 Rue de Soissons à Montceau-Les-Mines. L'occupation de ces locaux fera l'objet d'un bail spécifique à la présente convention. Une liste des équipements mis à disposition au sein des locaux est annexée au bail.

ARTICLE 5 : OBLIGATIONS DE SERVICE PUBLIC (OSP)

Le Mandataire s'engage à respecter les OSP suivantes :

- **Réduction des déchets** : Collecter et valoriser les déchets réutilisables dans les déchetteries communautaires ;
- **Insertion sociale et professionnelle** : Proposer des parcours d'accompagnement et de formation pour les personnes éloignées de l'emploi sur les métiers nécessaires au fonctionnement de la recyclerie ;
- **Sensibilisation du public** : Mener des actions de sensibilisation sur le réemploi, la réduction des déchets et la consommation responsable.

ARTICLE 6 : ENGAGEMENTS FINANCIERS DE LA CUCM

La CUCM participera aux charges d'investissement et de fonctionnement du projet, dans la limite d'un plafond qui fera l'objet d'un avenant annuel. Cette participation sera soumise à la présentation de justificatifs conformes aux dispositions de l'article 8.

ARTICLE 7 : MODALITÉS DE COMPENSATION

Le Mandataire percevra une compensation calculée sur la base des coûts nets liés à l'exécution de sa mission uniquement, soit la somme des dépenses déduction faite des recettes. Le cadre financier du mandatement est annexé à la présente convention. La compensation sera versée en deux temps :

- Une avance de 70 % à la signature de l'avenant annuel.
- Un solde à la remise des justificatifs financiers et qualitatifs.

ARTICLE 8 : JUSTIFICATIFS ET CONTRÔLES

Le Mandataire s'engage à fournir les documents suivants :

- Un rapport annuel d'activité.
- Les bilans financiers certifiés.

Elle tiendra à la disposition de la CUCM les justificatifs des dépenses engagées.

La CUCM pourra effectuer tout contrôle qu'elle jugera utile pour vérifier l'usage des fonds.

Si la compensation n'est pas affectée à l'exécution des missions de service public, elle devra être restituée. Dans cette hypothèse, la CUCM informe le mandataire par lettre recommandée avec accusé de réception.

ARTICLE 9 : SANCTIONS

En cas de manquement aux obligations prévues par la présente convention, la CUCM pourra suspendre les versements et résilier la convention après mise en demeure restée sans effet.

ARTICLE 10 : RÉSILIATION

La CUCM pourra résilier la convention dans les cas suivants :

- Non-respect des engagements par le Mandataire.
- Liquidation ou redressement judiciaire du Mandataire.
- Fraude ou malversation.

ARTICLE 11 : RÈGLEMENT DES LITIGES

En cas de différend, les parties s’engagent à rechercher une solution amiable avant tout recours contentieux. À défaut, le tribunal administratif de Dijon sera compétent.

Fait à [lieu], le [date], en trois exemplaires originaux.

(Nom et qualité du signataire),

Cachet de la structure

La CUCM	Le mandataire

B A I L à l o y e r l i b r e

Entre

LA COMMUNAUTÉ URBAINE LE CREUSOT MONTCEAU

Et

SOLIF

ENTRE LES SOUSSIGNÉS

La Communauté Urbaine Le Creusot-Montceau, dont le siège social est au Creusot, Château de la Verrerie, représentée par Monsieur David MARTI, son Président en exercice, habilité à signer les présentes par une décision prise en application de l'article L. 5211-10 du code général des collectivités territoriales à la date du 28 novembre 2024.

Ci-après dénommée le "bailleur",

D'UNE PART,

ET

Le groupe SOLIF, association dont le siège social est situé sis 1 place de la victoire à Charolles (71120), représentée par Patrick BOUILLON, en sa qualité de Président, spécialement habilité aux fins des présentes,

Ci-après dénommée le "preneur",

D'AUTRE PART,

IL A ÉTÉ CONVENU CE QUI SUIT

ARTICLE 1 : OBJET du BAIL et DESCRIPTION des LOCAUX

Le bailleur donne à bail au preneur qui accepte, les lieux ci-après désignés sis **31 rue de Soissons, à Montceau-les-Mines (71300) correspondant à la parcelle AS 298.**

Le bailleur met à disposition :

Un bâtiment découpé selon l'agencement suivant :

- Un magasin de 494m² (en bleu sur le schéma ci-dessous),
- Une salle de sensibilisation de 79m² (grande salle en blanc sur le schéma ci-dessous),
- Des ateliers répartis sur 2 niveaux incluant la mezzanine de 594,9 m²,
- Quatre bureaux pour un total de 30,4 m²
- Locaux sociaux, espaces de circulation, salle archive et rangement de 187,3 m²
- Local TGBT et compresseur 7,68m²
- Espace extérieur clôturé : zone technique avec quai de déchargement, aire de lavage couverte etc... d'environ 730 m²

L'ensemble des lieux est clôturé et fermé par un portail.

Un parking de stationnement de 22 places, dont une place PMR et deux places pour véhicules électriques, est mis à disposition pour une surface d'environ 530m². Il comporte également une borne de recharge pour les véhicules électriques.

Le site est équipé d'équipements divers destinés à faciliter l'exploitation du lieu, dont la liste est en annexe.

Ainsi que le tout existe, sans exception ni réserves, le preneur déclarant en avoir une parfaite connaissance pour les avoir visités en vue de la présente location.

Un état des lieux d'entrée sera établi de façon contradictoire entre le bailleur et le preneur dès l'entrée en vigueur du bail.

Les locaux sont pris en l'état.

ARTICLE 2 : NATURE DU BAIL

Le Bailleur fait bail et donne à loyer, au Preneur qui accepte et s'oblige, les lieux désignés à l'article 1, conformément aux dispositions du Code Civil et aux usages.

Les parties soumettent le présent bail, pour toute sa durée, aux conditions du droit commun résultant des articles 1713 et suivants du Code Civil.

Toutefois, et sauf contradiction avec une disposition d'ordre public, les conditions constituant le présent bail civil prévaudront sur les dispositions légales ou réglementaires.

ARTICLE 3 : DESTINATION

Le preneur devra occuper les lieux dits loués par lui-même, paisiblement, conformément aux articles 1728 et 1729 du Code Civil, et pour une activité : collecte et la valorisation des déchets réemployables du territoire communautaire.

ARTICLE 4 : DURÉE - CONGÉ

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de **quatre années** commençant à compter de la signature de la convention de mandatement donnant mandat au groupe SOLIF pour la collecte et la valorisation des déchets réemployables sur le territoire communautaire.

Au-delà de cette période le bail ne pourra pas se renouveler par tacite reconduction. Le bail pourra être renouvelé uniquement par décision expresse des parties.

Dans tous les cas, la durée du bail ne pourra pas excéder celle de la convention de mandatement pour la collecte et la valorisation des déchets réemployables sur le territoire communautaire. Le présent bail prendra fin automatiquement au terme de la convention de mandatement, et ce, même en cas résiliation de cette dernière.

Le preneur et le bailleur auront la faculté de mettre fin à ce bail à tout moment.

Pour ce faire, les parties devront respecter un délai de préavis de six mois.

Ce préavis devra être adressé à l'autre partie au moyen d'une lettre recommandée avec accusé réception.

En cas de diminution ou de suppression de l'activité du preneur motivant l'occupation de ces locaux, les parties se rencontreront afin de mettre un terme à ce bail dans les meilleures conditions.

ARTICLE 5 : LOYER et CHARGES LOCATIVES

Le loyer est mensuel. Le montant du loyer est progressif, il est établi comme suit :

2025 : 1500 euros/mois
2026 : 1800 euros/mois
2027 : 2000 euros/mois
2028 : 2500 euros/mois
2029 : 2500 euros/mois

Des compteurs électriques et un compteur d'eau ont été installés, le preneur devra gérer seul ses abonnements et consommations, et les régler directement aux prestataires. Il en sera de même pour le raccordement et les abonnements au réseau de fibre optique.

Par ailleurs le bailleur refacturera tous les ans, au locataire, le montant de la taxe pour les ordures Ménagères (TEOM).

Il est entendu entre les parties que le 1^{er} paiement des loyers interviendra à compter du 1^{er} septembre 2025, date d'entrée effective dans les lieux.

ARTICLE 5-1 : DÉPÔT DE GARANTIE

Pour garantir l'exécution des obligations lui incombant, le Preneur verse au Bailleur la somme de 3000 euros équivalente à un mois de loyer, à titre de dépôt de garantie.

Ce versement est conservé par la Communauté Urbaine à titre de dépôt de garantie dans le cadre du présent contrat.

Ce dépôt sera restitué au preneur à la fin du contrat sous déduction des sommes pouvant rester dues à la Communauté Urbaine ou à son mandataire, notamment au titre des factures impayées et des réparations locatives des locaux mis à disposition.

Le preneur ne pourra en aucun cas réclamer, en cours d'exécution du contrat l'imputation des sommes dont il serait redevable, sur le dépôt qui doit rester intact jusqu'à la fin du contrat.

En cas de résiliation pour inexécution du fait du preneur, le dépôt de garantie restera acquis à la Communauté Urbaine à titre d'indemnités, sans préjudice d'autres dommages et intérêts et du paiement des sommes restant dues à la Communauté Urbaine.

ARTICLE 6 : ADRESSE DE FACTURATION

Les avis d'échéance, les quittances de loyer (délivrées à la demande du locataire) et documents justificatifs des charges seront adressés par courrier papier au siège social du locataire.

CONDITIONS GENERALES

Outre les dispositions d'ordre public applicables et celles non contraires du Code Civil et des usages locaux sur le louage en vigueur dans la commune où se situe l'immeuble loué, le présent bail est consenti et accepté aux conditions générales suivantes que les parties s'obligent à exécuter, chacune en ce qui la concerne, pendant la location résultant du présent bail et de son renouvellement éventuel, à moins de modifications convenues alors par écrit.

Article 7 - Destination des locaux loués

Le locataire doit utiliser les locaux objets des présentes pour exercer son activité.

Il y sera plus précisément exercé l'activité suivante : collecte et la valorisation des déchets réemployables du territoire communautaire.

Les destinations prévues ci-dessus devront être respectées pendant toute la durée de la location.

L'immeuble loué ne peut être affecté à un autre usage, que ce soit par le locataire lui-même ou par toute autre personne, même à la suite d'un simple prêt, ou pour quelque raison que ce soit.

Le bailleur déclare que l'immeuble loué est actuellement conforme à la destination ci-dessus prévue, à la législation et à la réglementation actuellement applicables en la matière. Cette conformité actuelle est reconnue par le locataire.

Article 8 - Réglementation

Le locataire doit faire son affaire personnelle, sans pouvoir exercer de ce fait aucun recours contre le bailleur, de toute réclamation ou injonction émanant des autorités compétentes concernant, compte tenu de la destination ci-dessus définie, ses modalités d'occupation de l'immeuble loué.

Il en est de même de toutes les autorisations administratives éventuelles afférentes à l'aménagement et/ou à l'utilisation de l'immeuble loué et à l'exercice de son activité dans celui-ci). En conséquence, le bailleur ne pourra encourir aucune responsabilité en cas de refus ou de retard dans l'obtention de ces autorisations.

Article 9 - Charges de ville, de police et autres

Le locataire devra satisfaire à toutes les charges de ville et de police, à la réglementation sanitaire et à la salubrité publique.

Il doit se conformer à la législation et à la réglementation régissant l'urbanisme ou l'environnement, applicables sur le territoire de la commune où se situe l'immeuble loué.

Le tout de manière à ce que le bailleur ne puisse aucunement être inquiété ni recherché à ce sujet.

Article 10 - Visite des lieux en cours de bail

Le locataire doit laisser le bailleur, son représentant, son architecte, ses entrepreneurs ou ouvriers, pénétrer dans l'immeuble loué et le visiter pour constater son état une fois par an et toutes les fois que cela paraîtra nécessaire ou utile, sans que ces visites puissent être abusives.

Sauf urgence, le bailleur doit prévenir le locataire au moins 8 jours à l'avance.

Article 11 – Mise en vente de l'immeuble-Relocation en fin de bail

En cas de mise en vente de l'immeuble loué, le locataire doit laisser visiter les lieux de 09 heures à 18 heures, les jours ouvrables. Il en est de même, en cas de congé donné ou reçu, pendant le délai de préavis, si le bailleur envisage la relocation des locaux.

Les heures ci-dessus fixées peuvent être modifiées dans le cas où elles sont incompatibles avec les contraintes de la vie courante du locataire. Cependant, les nouveaux horaires doivent permettre à un éventuel acquéreur ou nouveau locataire une visite des lieux dans des conditions normales. En cas de litige à ce propos le Juge des référés pourra fixer les jours et heures de visite.

Le bailleur doit prendre toute disposition utile pour prévenir le locataire de la visite envisagée sous un délai de 5 jours ouvrés. Tout amateur éventuel doit être accompagné du bailleur ou de son représentant.

En cas de mise en vente ou de relocation, le locataire doit laisser apposer sur l'immeuble loué une affiche indiquant que les locaux sont à vendre ou à louer, ainsi que les noms, adresse et numéros de téléphone ou autres de la personne chargée de la vente ou de la relocation. La possibilité d'annonce d'une relocation est limitée à la période comprise entre le congé donné ou reçu et la fin du bail. Toutefois le nombre de ces affiches est limité à 2.

Article 12 – Engagements divers du locataire

Le locataire s'oblige, sous peine d'engager sa responsabilité :

- Entretien périodique des systèmes et conduits de ventilation conformément aux prescriptions du fournisseur. Il en justifiera au bailleur à première demande ;
- à ne faire usage d'aucun appareil ou système de chauffage non compris dans l'immeuble loué, sans avoir fait vérifier, à ses frais et sous sa responsabilité, sa conformité avec les règles de sécurité en vigueur ;
- à ne rien déposer sur les appuis de fenêtres ou autres ouvertures qui puisse présenter un danger pour autrui ou nuire à l'esthétique de l'immeuble loué ;
- à détruire les parasites, insectes, rats, souris, etc., dans l'immeuble loué. Si les mesures à prendre nécessitent une intervention de personnes compétentes en la matière, le locataire s'engage à leur donner libre accès à l'immeuble loué et à prendre en charge sa part contributive dans les frais afférents à cette intervention ;
- à ne pas jeter dans les descentes, les conduits d'écoulement, d'évacuation, les vide-ordures et les fosses de toute nature, de corps ou produits susceptibles de les détériorer. En cas de non-respect de cet engagement, les réparations ou réfections qui deviennent nécessaires sont à sa charge.

Article 13 – Dégradation de l'immeuble loué

Le locataire répond des dégradations et pertes qui pourraient survenir dans l'immeuble loué pendant la location. Il n'en est autrement que s'il prouve qu'elles ont eu lieu sans sa faute et qu'elles sont dues à l'usure normale, à un cas de force majeure, à une faute du bailleur, à celle d'autres locataires ou à celle d'autres occupants de l'immeuble loué ou au fait d'un tiers qu'il n'a pas introduit volontairement.

Article 14 – Garnissement

Le locataire doit garnir l'immeuble loué et le maintenir garni pendant toute la durée de la location de meubles et objets mobiliers lui appartenant et d'une valeur suffisante pour répondre des obligations découlant du bail, notamment du paiement des loyers et de l'exécution des clauses et conditions du bail.

Article 15 – Prise à bail de l'immeuble loué dans son état actuel

Le locataire prend l'immeuble loué dans l'état où il se trouve actuellement. Le locataire confirme parfaitement le connaître pour avoir pu personnellement s'en rendre compte, ainsi qu'il a été dit ci-dessus, lors d'une visite des lieux

effectuée préalablement à ce jour et en vue du présent acte. L'état actuel de l'immeuble loué est constaté dans l'état des lieux réalisé lors de l'entrée dans les lieux.

Par suite, lors de son entrée en jouissance, le locataire ne peut exiger du bailleur aucune réfection, remise en état, adjonction d'équipements supplémentaires ou travaux quelconques.

Le bailleur est déchargé des réparations de toute espèce lui incombant par suite des dispositions du premier alinéa de l'article 1720 du Code Civil lors de la délivrance d'un bien loué. Le preneur dispense expressément le bailleur de les effectuer lors de son entrée dans les lieux et ultérieurement.

Le locataire n'est tenu de l'aggravation de l'état actuel que dans la mesure où elle est imputable à une faute de sa part.

Il est entendu entre les parties que le bailleur reste tenu des travaux mentionnés à l'article 606 du code civil (clos et le couvert).

Article 16 – Vices cachés

Par dérogation à l'article 1721 du Code Civil, le bailleur n'est pas tenu à la garantie des vices cachés pouvant affecter l'immeuble loué.

Article 17 – Obligations d'entretien et de réparations

Obligations du locataire. - Il maintiendra en bon état d'entretien, d'utilisation, de fonctionnement, et de sécurité tous les objets mobiliers, matériels et aménagements qui y sont compris. Il sera tenu de remplacer à l'identique tout élément dont la détérioration de son fait, ou du fait de personne de sa famille ou à son service, dépassera l'usure normale éventuellement appréciée suivant les usages en la matière.

Il devra entretenir l'immeuble loué en bon état, en effectuant les réparations locatives au sens de l'article 1754 du Code Civil. Celles-ci concernent les travaux d'entretien courant et les menues réparations, y compris les remplacements d'éléments assimilables auxdites réparations, consécutifs à l'usage normal de l'immeuble loué et de ses équipements privatifs.

Sans que l'énumération soit limitative, l'obligation d'entretien et de réparations locatives concerne les éléments énumérés sur la liste qui est ci-annexée (décret n° 87-712 du 26 août 1987).

Obligations du bailleur. - De son côté, le bailleur devra effectuer à ses frais les réparations concernant le « clos et le couvert » et l'étanchéité, à l'exclusion toutefois de l'entretien et des réparations locatives les concernant.

Font partie du « clos et du couvert » et de l'étanchéité, au sens de la présente clause sous réserve de ce qui peut ressortir des réparations locatives :

- les portes, les fenêtres et leurs huisseries, ainsi que les volets ;
- les volumes vitrés ou vitrage faisant corps avec l'ossature de l'immeuble loué, à l'exception des simples vitres ;
- les murs ou cloisons fixes et leurs revêtements, à l'exclusion de la peinture et des papiers peints ;
- les escaliers et planchers, leur revêtement en matériau dur et les plafonds ;
- les canalisations, tuyauteries, conduites et gaines de toutes sortes logées à l'intérieur des murs, plafonds et planchers ou prises dans la masse du revêtement, à l'exclusion de celles qui sont seulement scellées ;
- la toiture et la charpente, ainsi que tous les éléments indissociables de la couverture, notamment la zinguerie.

Il est expressément convenu que si une difficulté survient dans un cas non expressément prévu dans l'énumération qui précède, bailleur et locataire déclarent vouloir s'en rapporter, pour la résoudre, à l'interprétation donnée, notamment par la jurisprudence, à la notion de clos et de couvert et d'étanchéité.

Toutes les réparations dues à la vétusté et à l'usure normale, sauf pour celles considérées comme réparations locatives ou de l'entretien, sont à la charge du bailleur.

Il en est de même pour toutes celles occasionnées par un cas fortuit ou par la force majeure.

Article 18 – Ravalement

Les travaux de ravalement de l'immeuble loué, y compris ceux imposés par l'Administration, qu'ils comprennent ou non des travaux d'étanchéité, sont à la charge du bailleur.

Article 19 – Notion de réparation

Ne constitue pas une réparation, la remise en état intégrale ou la réfection complète d'une installation ou d'un équipement de l'immeuble loué. Celle-ci est à la charge du bailleur, sauf si elle a été occasionnée par une faute ou une négligence du locataire.

Article 20 – Exécution des travaux. Avertissement

Le bailleur et le locataire s'engagent à prévenir l'autre de tous dommages et dégradations qui surviendraient à l'immeuble loué et qui rendraient nécessaires des travaux qui, aux termes du présent bail, sont à sa charge. Faute de satisfaire à cette obligation, il est responsable des préjudices de tous ordres engendrés par son silence ou son retard.

Le bailleur et le locataire, chacun en ce qui le concerne, s'obligent à exécuter les réparations et réfection à sa charge au fur et à mesure qu'elles deviendront nécessaires et suivant les règles de l'art en la matière.

Article 21 – Travaux effectués par le bailleur

En application de l'article 1723 du Code Civil, le bailleur s'engage à ne pas modifier la consistance de l'immeuble loué, sauf accord écrit et exprès du locataire.

Le locataire souffrira la réalisation par le bailleur de toutes les réparations à sa charge qui deviendraient nécessaires à l'immeuble loué, à l'exclusion de tous les aménagements ou réparations non nécessaires dont le bailleur voudrait prendre l'initiative. Il en est ainsi qu'elles soient urgentes ou non, quelque incommodité qu'elles lui causent et même s'il est privé, pendant leur exécution, d'une partie de l'immeuble loué.

Au cas où l'exécution de ces travaux rendrait impossible ou difficile une utilisation normale par le locataire de l'immeuble loué, il peut soit résilier le bail soit demander des dommages-intérêts au bailleur.

Le locataire devra déposer à ses frais et sans délai tous coffrages, décorations, agencements et installations qu'il aurait faits et dont l'enlèvement est utile pour la recherche et la réparation des fuites de toute nature, d'infiltrations ou de fissures. Il en est de même en cas de ravalement.

Par dérogation à l'article 1724 du Code Civil, le locataire ne pourra demander aucune diminution de loyers quelles que soient l'importance et la durée des travaux, même si celle-ci excède vingt-et-un jours : sous réserve de ce que précise l'alinéa 3 du présent article, le locataire ne pourra, par dérogation à l'article 1724 du code civil, demander aucune diminution de loyers quelles que soient l'importance et la durée des travaux, même si celle-ci excède vingt-et-un jours.

Article 22 – Travaux effectués par le locataire

Le locataire ne peut effectuer dans l'immeuble loué aucuns travaux concernant :

- ses éléments porteurs de fondations et d'ossature participant à sa stabilité et à sa solidité ;
- son clos ou son couvert et son étanchéité.

Tout changement matériel et toute transformation de l'immeuble loué sont interdits au locataire, sans avoir préalablement obtenu le consentement écrit du bailleur. Le locataire ne peut réaliser que des travaux d'aménagement ne constituant pas une transformation de l'immeuble loué ni susceptibles d'entraîner des dégradations irréversibles.

Tous travaux effectués par le locataire, même ceux autorisés par le bailleur, sont réalisés à ses risques et périls. Ils restent sa propriété jusqu'à la fin de la location de l'immeuble loué. À la fin du bail, si le bailleur n'entend pas les conserver, il pourra demander au locataire de remettre les lieux dans leur état antérieur à ses frais.

Les travaux effectués par le locataire devront respecter les règles de l'art en la matière, le bailleur pouvant à ses frais, effectuer ou faire effectuer par un homme de l'art tout contrôle. À défaut, le bailleur pourra exiger du locataire leur suppression et la remise en état des lieux. Le bailleur peut demander qu'elles aient lieu immédiatement lorsque les travaux réalisés mettent en péril le bon fonctionnement des équipements ou la sécurité de l'immeuble loué.

Article 23 – Responsabilité du locataire

Le locataire sera seul responsable des dégâts occasionnés à l'immeuble loué, à ses occupants ou autres personnes s'y trouvant et aux voisins, qu'ils le soient par lui-même, par les personnes dont il doit répondre ou par les objets ou autres qu'il a sous sa garde.

Il ne pourra exercer aucun recours à l'encontre du bailleur en cas de troubles, vol, cambriolage ou acte délictueux dont il pourrait être victime dans l'immeuble loué, sauf à engager la responsabilité du bailleur à leur égard. Il doit faire son affaire personnelle de toute assurance à ce sujet.

En cas d'incendie, la responsabilité du locataire peut être engagée dans les conditions prévues aux articles 1733 et 1734 du Code Civil.

Article 24 – Responsabilité du bailleur

La responsabilité du bailleur peut être engagée si, en violation des dispositions de l'article 1719, 3° du Code Civil, il n'assure pas au locataire une jouissance paisible de l'immeuble loué. Il en est notamment ainsi dans le cas où le bailleur n'exécute pas ses obligations ou en cas de dangerosité de l'immeuble loué ou des éléments installés par lui.

La responsabilité du bailleur peut également être engagée lorsque, sur sa demande, le locataire aura dû remettre les clés de l'immeuble loué à une personne qu'il n'aura pas librement choisie.

Il en est de même, en application de l'article 1726 du Code Civil, si le locataire subit un trouble de droit de la part d'un tiers.

En cas de trouble de fait, conformément à l'article 1725 du Code Civil, le locataire doit agir contre l'auteur du trouble. Il en est ainsi lorsqu'un tel trouble émane de l'Administration, sauf au locataire à exercer les droits que lui confèrent la loi et les règlements en la matière, notamment en cas d'expropriation ou d'occupation temporaire de l'immeuble loué.

Article 25 – Dégradations

Conformément aux articles 1732 et 1735 du Code Civil, le locataire répond des dégradations et des pertes qui pourraient survenir à l'immeuble loué pendant la location, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu sans sa faute, par cas de force majeure, par faute du bailleur, celle d'autres locataires ou celle d'autres occupants de l'immeuble loué ou par le fait d'un tiers qu'il n'a pas laissé librement pénétrer dans l'immeuble loué.

Article 26 – Assurances

Le locataire doit, pendant toute la durée de la location, faire assurer l'immeuble loué auprès d'une compagnie notoirement solvable et pour une somme suffisante, contre les risques dont il doit répondre en sa qualité de locataire et à raison de la destination ci-dessus prévue. Doivent être notamment couverts par une assurance : l'incendie, les explosions, les dégâts des eaux, les risques locatifs et le recours des voisins.

Il doit, de la même manière, faire assurer son mobilier et les aménagements qu'il aura apportés à l'immeuble loué, y compris ceux réalisés avec l'accord du bailleur.

Chaque année, il doit justifier au bailleur, de la souscription de ces assurances et du paiement des primes, par la production d'une attestation de son assureur.

Article 27 - Information du bailleur

Le locataire doit déclarer immédiatement à la compagnie d'assurance et en informer en même temps le bailleur, tout sinistre ou dégradation se produisant dans l'immeuble loué, sous peine d'être rendu personnellement responsable du défaut de déclaration en temps utile.

Article 28 - Destruction totale

Conformément à l'article 1722 du Code Civil, si l'immeuble loué vient à être détruit en totalité par vétusté, vices de construction, faits de guerre, émeute, cas fortuit ou force majeure, ou par tout autre cause indépendante de la volonté du bailleur, le bail est résilié de plein droit, sans que le bailleur soit obligé de reconstruire l'immeuble loué ou d'indemniser le locataire. Celui-ci ne peut pas demander la reconstruction. Il ne doit le loyer que jusqu'au jour de la destruction ou du sinistre.

Si le locataire vient à établir une faute du bailleur, celui-ci doit réparer le préjudice occasionné par cette destruction en lui versant des dommages-intérêts, sans pouvoir demander la résiliation du bail.

En cas de destruction due à une faute du locataire, le bail est résolu sans préjudice des dommages-intérêts dus par le locataire. Ni le bailleur ni le locataire ne peuvent demander la reconstruction de l'immeuble loué.

Il y a perte totale non seulement en cas de disparition entière du bien loué mais encore lorsque ce qui en subsiste ne peut assurer la destination prévue au contrat de location.

Il y a également destruction totale lorsqu'un événement met un obstacle absolu à son utilisation suivant la destination ci-dessus convenue, notamment à la suite d'un refus ou d'un retrait d'une autorisation nécessaire et d'une interdiction que l'une ou l'autre émane de l'Administration ou d'une autre personne.

Article 29 - Destruction partielle

En cas de destruction partielle de l'immeuble loué, le locataire ne peut que demander la résiliation du bail ou sa continuation avec une diminution du loyer conformément à l'article 1722 du Code Civil. Ce choix n'appartient qu'au locataire, sauf au bailleur à imposer la résiliation si la conservation de la partie restante est dangereuse.

En cas d'option pour la continuation du bail avec une réduction du loyer, le locataire ne peut exiger du bailleur la réfection de la partie détruite ni l'emploi de l'indemnité d'assurance qu'il a pu percevoir.

Il n'est fait exception aux dispositions de l'alinéa précédent que dans l'hypothèse où la destruction partielle serait imputable au bailleur : dans ce cas de figure, le locataire pourra exiger la réfection de la partie détruite ».

Article 30 - Cession et sous-location

Le présent bail étant consenti *intuitu personae*, à ce titre le locataire ne peut pas :

- Céder le présent bail, en totalité ou en partie, sous quelque forme que ce soit. Conformément au troisième alinéa de l'article 1717 du Code Civil, cette interdiction est de rigueur.

- sous-louer, en totalité ou en partie, l'immeuble loué. Conformément au troisième alinéa de l'article 1717 du Code Civil, cette interdiction est de rigueur.

Etant précisé qu'en cas de liquidation judiciaire du locataire, pour quelque cause que ce soit, le présent bail ne se transmet pas aux structures qui pourraient en prendre la succession.

En toute hypothèse, les liquidateurs disposent d'un délai de deux mois à partir de la décision de liquidation pour libérer les lieux de toute location ou occupation.

Le loyer est dû jusqu'au jour où le bailleur peut disposer de l'immeuble loué, dans les conditions prévues ci-après au paragraphe « Restitution des lieux ».

Article 31 – État des lieux de sortie Réparations à effectuer par le locataire

Les locaux loués doivent être restitués par le locataire en bon état des réparations locatives et des autres réparations mises à sa charge par les dispositions du présent bail.

À cet effet, au plus tard le jour de l'expiration du bail ou du départ effectif s'il a lieu à une autre date, il est procédé contradictoirement entre le bailleur et le locataire à l'état des lieux de sortie. Celui-ci comporte le relevé des réparations à effectuer incombant au locataire. Celui-ci doit les exécuter ou les faire exécuter à ses frais, avant la date prévue pour son départ effectif, sous le contrôle du bailleur lui-même ou d'un homme de l'art choisi et payé par lui. Les Parties pourront convenir de dispenser le Preneur de la réalisation matérielle des travaux de remise en état à la condition que préalablement au départ du Preneur un accord soit intervenu sur le montant compensatoire à verser au Bailleur.

Si le locataire ne réalise pas les réparations dans ce délai, le bailleur chiffre ou fait chiffrer le montant de ces réparations, sous le contrôle du locataire ou d'un homme de l'art choisi et payé par lui. Le locataire doit les lui régler sans délai, sans que le bailleur ait à apporter la preuve de leur exécution. En outre, dans cette situation, le locataire doit verser au bailleur une indemnité d'occupation égale au loyer antérieur pendant le temps nécessaire à l'exécution des réparations. Le bailleur peut en outre demander des dommages-intérêts en cas de préjudice causé par cette non-exécution, notamment si elle empêche la relocation de l'immeuble loué.

Tout désaccord entre les parties sur les réparations à effectuer, sur leur coût, ou sur les dommages-intérêts est porté devant la juridiction compétente.

Article 32 – Expulsion

Si le locataire ne quitte pas les lieux à la fin de la location, que celle-ci résulte d'un accord amiable, du jeu de la clause résolutoire ci-après prévue ou d'une résiliation judiciaire, l'expulsion du locataire peut être prononcée dans les conditions prévues par les articles L. 411-1 et L. 412-1 à L. 412-8 du code des procédures civiles d'exécution.

En cas de bonne foi, le locataire peut demander des délais dans les conditions prévues à l'article L. 613-1 du code de la construction et de l'habitation. De tels délais peuvent être accordés lorsque le relogement des intéressés ne peut avoir lieu dans des conditions normales.

Article 33 – Tolérances

Une tolérance relative à l'application des clauses et conditions du bail ne peut jamais, qu'elle qu'en soit la durée ou la fréquence, être considérée comme une renonciation à exiger le respect de ces clauses et conditions.

Lorsque l'une des parties veut faire cesser cette tolérance, elle doit notifier son intention à l'autre, par lettre recommandée avec demande d'acté de réception ou par acte de commissaire de justice. Cette notification doit faire référence à la présente clause et prévoir un délai suffisant pour permettre de se mettre en conformité avec l'obligation en cause, annoncée dans la notification.

Article 34 – Computation des délais

Tous les délais résultant du bail doivent être calculés suivant les règles prévues par les dispositions des articles 640 à 642 du code de procédure civile.

Article 35 - Impôts et taxes

Le preneur acquittera toutes contributions et taxes fiscales et parafiscales personnelles ou relatives à ses activités, et à son exploitation dans les locaux, auxquelles il est ou pourra être assujéti en sa qualité d'exploitant et de locataire, à la stricte exception de la taxe foncière sur les propriétés bâties.

Il devra également justifier de leur acquit à toute réquisition du Bailleur et huit jours au moins avant son départ en fin de bail, à la stricte exception de la taxe foncière sur les propriétés bâties.

Article 36 - Frais de procédure

En cas de procédure pour parvenir à l'exécution forcée du présent bail, la prise en charge des frais en résultant est déterminée conformément à l'article L. 111-8 du code des procédures civiles d'exécution, sans préjudice de l'application de l'article 700 du Code de procédure civile.

Article 37 - Information du bailleur sur le statut juridique du locataire

Toute modification des statuts du locataire (transformation, changement de dénomination ou de raison sociale, changement de siège social, changement de gérant, etc.), doit être notifiée au bailleur dans le mois de sa réalisation.

Article 38 - Clause résolutoire

38-1 Causes

Le présent bail ou toute location en résultant est résilié de plein droit par le seul fait de l'inexécution de l'une quelconque des obligations en résultant par l'une ou l'autre des parties, en particulier pour l'une des causes suivantes :

- défaut de paiement à l'échéance exacte d'un seul terme de loyer, de ses charges accessoires, de tout rappel de loyer consécutif à son augmentation ou de tout rappel de ses charges accessoires à la suite d'une régularisation de celles-ci ;
- défaut de paiement par le locataire de frais lui incombant en vertu soit de la loi, soit du présent acte ;
- non-paiement ou non-remboursement par le locataire de taxes, contributions, redevances, impôts, charges ou prestations constituant l'accessoire du loyer ou légalement à sa charge ;
- non-respect de la destination ci-dessus prévue pour l'immeuble loué ;

- inexécution, totale ou partielle, des obligations imposées à tout locataire par les lois, les règlements ou les usages locaux s'appliquant dans la commune où est situé l'immeuble loué ;
- non-respect des clauses ci-dessus prévues pour la cession du bail et la sous-location.

La clause résolutoire ne peut être mise en œuvre que de bonne foi. Par contre, la bonne foi de la partie incriminée ne peut pas mettre obstacle à sa mise en jeu.

Les parties attribuent expressément compétence au juge des référés pour déclarer acquis le bénéfice de la clause résolutoire, étant précisé que sa décision sera susceptible d'appel dans les conditions prévues à l'article 490 du code de procédure civile.

38-2 Formalités à accomplir

La partie qui voudra se prévaloir de la présente clause résolutoire, devra mettre en demeure l'autre de payer la somme due ou d'exécuter l'obligation à sa charge.

Pour être valable, cette mise en demeure devra :

- être faite, soit par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, soit par acte de commissaire de justice;
- faire référence à la présente clause et, sous peine d'inopposabilité au débiteur défaillant, mentionner explicitement l'infraction en cause ;
- indiquer également qu'à défaut d'exécution dans le délai d'un mois, la résiliation du bail sera encourue de plein droit par application de la présente clause, sans qu'il soit besoin de remplir aucune formalité judiciaire, et sans que l'effet de cette résiliation puisse être empêché ou suspendu par une offre ou consignation ultérieure.

38-3 Défaut de paiement à l'échéance

A défaut de paiement par le locataire au terme convenu du loyer, de ses accessoires et de toute autre somme devenue exigible, les sommes impayées produiront de plein droit intérêt au taux légal au profit du bailleur.

L'intérêt courra à partir du jour de l'exigibilité de la somme demeurée impayée, sans qu'une mise en demeure préalable soit nécessaire, le locataire se trouvant en demeure par le seul effet de la survenance du terme.

38-4 Non-libération des lieux

À l'expiration du bail, que celle-ci résulte de l'arrivée du terme, d'une résiliation amiable ou d'une résiliation de plein droit ou judiciaire, si le locataire ne quitte pas l'immeuble loué, pour quelque cause que ce soit, il devra au bailleur une astreinte de 100 € (cent euros) par jour de retard, destinée à compenser les préjudices de toute nature causés par son maintien irrégulier dans les lieux loués.

Cette astreinte ne fait pas obstacle à la perception d'une indemnité d'occupation due par l'ancien locataire, devenu occupant sans droit ni titre.

L'indemnité sera due à partir du jour où l'immeuble loué aurait dû être libéré, sans qu'une mise en demeure préalable soit nécessaire, le locataire se trouvant mis en demeure par le seul effet de l'expiration du bail.

Article 39 – Indemnité d'occupation

À compter de la date d'expiration du bail pour quelque cause que ce soit, le locataire qui se maintient dans les lieux sera débiteur d'une indemnité d'occupation, égale au loyer antérieur augmenté de 10 %. Cette indemnité sera due tant que le bailleur n'aura pas récupéré la libre disposition des locaux loués et en toute hypothèse jusqu'à la remise des clés, au bailleur lui-même ou à une personne habilitée.

Article 40 – Protection des données

A la faveur de la conclusion des présentes, des données personnelles sont collectées par la CUCM (responsable de traitement) afin de pouvoir gérer l'instruction de ce dossier.

Les données du PRENEUR sont traitées au titre des obligations légales de la CUCM (code général de la propriété des personnes publiques).

Elles pourront également être utilisées à des fins statistiques.

Seules les personnes strictement habilitées, dans le cadre de leurs fonctions au sein du service foncier de la CUCM, seront amenées à traiter vos données personnelles.

Elles seront conservées durant 3 ans à compter du terme définitif du présent contrat de location.

Le PRENEUR peut accéder aux données le concernant. Il dispose également d'un droit d'opposition, d'un droit de rectification et d'un droit à la limitation du traitement de ses données (cf. cnil.fr pour plus d'informations sur ces droits).

Pour exercer ces droits, ou pour toute question sur le traitement des données dans ce dispositif, le PRENEUR peut contacter le délégué à la protection des données de la CUCM par voie électronique : dpo@creusot-montceau.org.

Si le PRENEUR estime, après avoir contacté le délégué à la protection des données, que ses droits Informatique et Libertés ne sont pas respectés ou que le dispositif n'est pas conforme aux règles de protection des données, il peut adresser une réclamation en ligne à la CNIL ou par courrier postal.

Article 41 – Pièces annexes

Le présent bail est établi en 2 exemplaires originaux.

Il comprend les annexes suivantes :

- Plan du site
- Liste des équipements
- Liste des obligations d'entretien et des réparations locatives
- Dossier de diagnostic technique et dossiers des ouvrages exécutés

Pour la CUCM, Monsieur David MARTI - Président

Fait à Le Creusot, Le

La signature doit être précédée de la mention manuscrite : « Lu et approuvé. Bon pour accord »

ANNEXES

Liste des obligations d'entretien et des réparations locatives

1. – Parties extérieures dont le locataire à l'usage exclusif :

- le dégorgement des descentes d'eaux pluviales (chéneaux et gouttières) ;
- l'enlèvement de la mousse et des autres végétaux sur les toitures, terrasses, vérandas ou auvents.

2. – Ouvertures intérieures et extérieures :

- le graissage des gonds, paumelles et charnières des portes, fenêtres et autres sections ouvrantes ; leurs menues réparations ; le remplacement de boulons, clavettes, targettes, gonds, espagnolettes, etc., les concernant ;
- la réfection du masticage des vitres et le remplacement de celles détériorées ;
- le graissage des stores, volets ou jalousies ; le remplacement de leurs cordes, tiges et poignées d'ouverture et de fermeture, des poulies et de quelques lames ;
- les petites réparations nécessaires aux boutons et poignées de portes ;
- le graissage des serrures et verrous de sécurité ; le remplacement des clés égarées ou détériorées ;
- le nettoyage et le graissage des grilles.

3. – Jardin, bassin et piscines :

- l'entretien courant notamment celui des allées, pelouses, parterres ; le renouvellement des fleurs ou plantes saisonnières ; la taille, l'égavage, l'échenillage des arbres et arbustes ; le remplacement des fleurs, plantes, arbustes et arbres ayant péri par défaut d'entretien du locataire ;
- Entretien courant de l'aire de lavage, de la citerne eau pluviale, du bac déshuileur débourbeur.
- Nettoyage et entretien des bacs et grilles d'avaloir

4. – Plafonds, murs intérieurs et cloisons :

- le maintien en état de propreté ;
- les menus raccords de peintures ;
- la remise en place ou le remplacement de quelques éléments des matériaux de revêtement tels que faïence, mosaïque, matière plastique ;
- la réfection des peintures et tapisseries, suivant les usages en la matière ; ne donneront pas lieu à réfection leurs dommages causés par la vétusté, par les installations de chauffage sous réserve que les éléments de chauffage aient été régulièrement nettoyés et par l'humidité sauf si cette dernière résulte d'une insuffisance d'aération imputable au locataire ;
- le rebouchage des trous avant le départ des lieux, sauf si, eu égard à leur nombre, à leurs dimensions et à leur emplacement, ils peuvent être considérés comme consécutifs à un usage normal de l'immeuble loué et s'ils sont peu apparents.

5. – revêtements de sol :

- l'entretien courant des revêtements de sols ; la pose de raccords en cas de taches ou de trous ; leur remplacement en cas de détériorations importantes imputables au locataire.

6. – Placards et menuiseries telles que plinthes, baguettes et moulures :

- le remplacement des tablettes et des tasseaux des placards ;
- la réparation du dispositif de fermeture de ces derniers ;
- la fixation de raccords et le remplacement de pointes de menuiseries.

7. – Installations sanitaires :

- pour les canalisations : leur dégorgement, le remplacement de joints et de colliers, la remise en état en cas de détérioration par le gel en cas de négligence du locataire ou à la suite de l'utilisation de produits corrosifs ;
- pour les éviers et appareils sanitaires : le nettoyage de tous dépôts notamment de calcaire, les menues réparations des systèmes de vidange, des bondes, des poignées ;
- pour les chasses d'eau : le remplacement des joints, flotteurs et joints cloches ;
- pour la robinetterie : le remplacement des joints, clapets, presse-étoupe, brise-jet, tuyaux flexibles de douches ;
- pour les fosses septiques, puisards et fosses d'aisance : leur dégraissage et leur vidange.

8. – Chauffage et production d'eau chaude :

- le remplacement des bilames, pistons, membranes, boîtes à eau, allumage piézoélectrique, clapets et joints des appareils et des robinets ;
- le rinçage et le nettoyage des corps de chauffe et tuyauteries ;
- pour les radiateurs : le remplacement des joints, des robinets ou boutons de réglage, des purgeurs.

9. – Installations d'électricité :

- le remplacement des interrupteurs, prises de courant, coupe-circuit et fusibles, des ampoules et tubes lumineux ;

- la réparation ou le remplacement des baguettes ou gaines de protection.

10. – Autres équipements :

- l'entretien courant et les menues réparations des appareils de conditionnement d'air ;
- pour les meubles scellés : la réfection des scellements ;
- le remplacement des glaces et miroirs détériorés ;



Communauté Urbaine Creusot Montceau
Aménagement du bâtiment recyclerie et rénovation
des zones de dons et de réemploi de 3 déchetteries
 31 rue des Soissons
 71300 Montceau-les-Mines



Creusot Montceau
Communauté Urbaine

Maître d'ouvrage
Communauté
Urbaine Creusot
Montceau

Château de la Verrerie
71206 Le Creusot
Téléphone : 03 85 77 51 51

Bureau d'études



TEAM
Ingénierie

TEAM INGENIERIE
12 rue Alfred Kastler
71530 FRAGNES-LA-LOYER
Téléphone : 06 80 12 96 80

Etude de sols/ Géotechnicien

Architecte

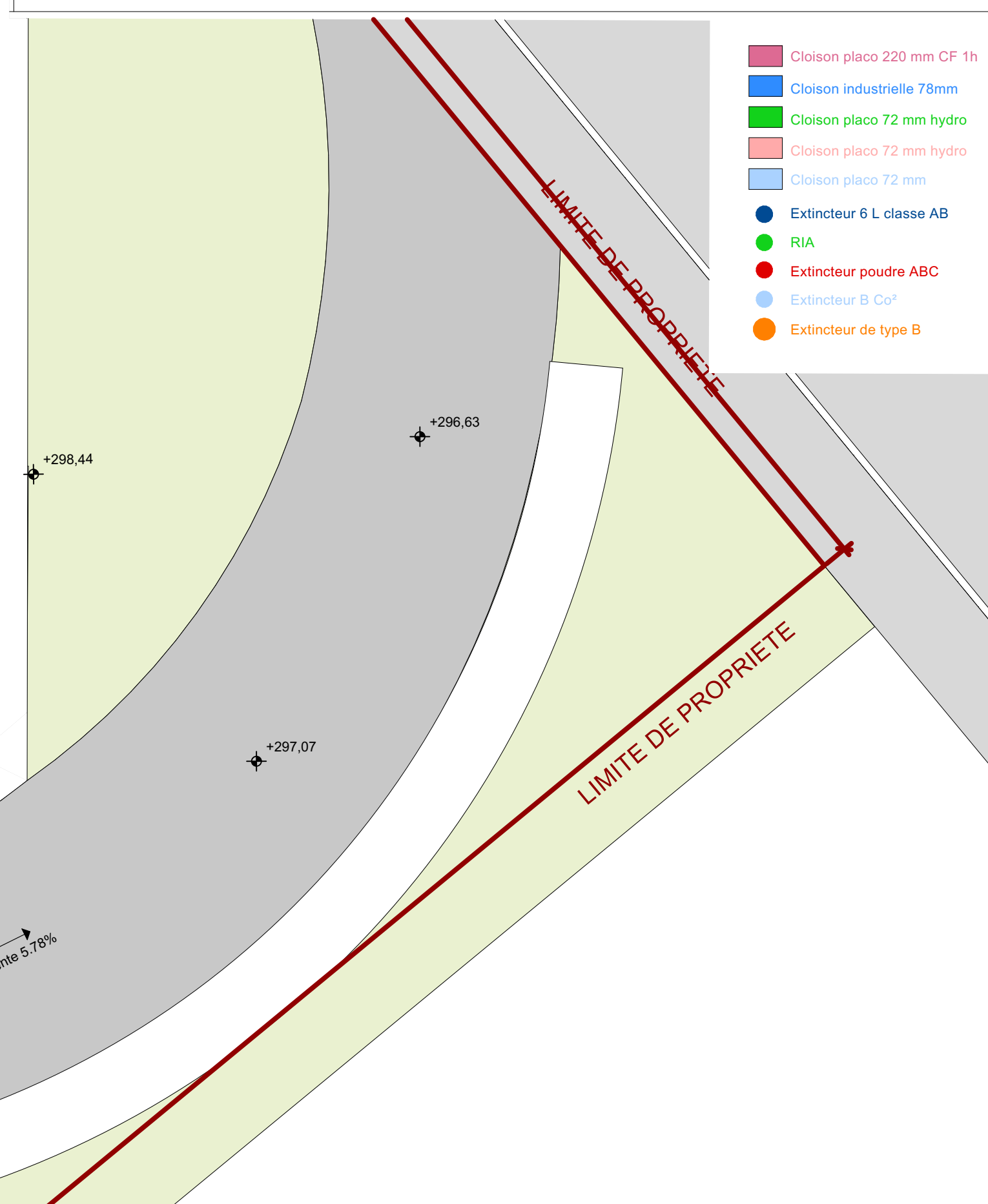
SÉNÉCHAL | AUCLAIR
ATELIER D'ARCHITECTURE

Atelier SENECHAL- AUCLAIR
Isabelle SENECHAL-CHEVALLIER
Eric AUCLAIR

Bureau de contrôle

Coordinateur SPS

IND.	DATE	DESS.	VERIF.	APPR.		MODIFICATION
0	####	####	-			Edition originale
TITRE DOCUMENT PLAN - RDC DOE Provisoire en cours						PLAN N° 200
EMETTEUR : TEAM INGENIERIE ECHELLE : 1:100 PHASE : DOE DATE :11-03-2025						
SPECIALITE : Sur la base des plans SENECHAL AUCLAIR PC 39-40, 8.2 de Janvier 2024					FORMAT :	IND. A
					80 x 60.4 cm	



LIMITE DE PROPRIETE