

PROJET DE BAIL COMMERCIAL

Entre les soussignés :

LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DE L'ILE DE RE,
sise 3 rue du Père Ignace - CS 28001 - 17410 - SAINT MARTIN DE RE,
représentée par son Président en exercice, Monsieur Lionel QUILLET,
habilité à l'effet des présentes par une délibération du n°
du Conseil communautaire

Ci-après dénommée le « **Bailleur** »,

D'UNE PART,

ET :

LA SOCIETE, sise,
enregistrée sous le numéro SIREN au RCS/RNE de la ville de,
représentée par, agissant en sa qualité de

Ci-après dénommée le « **Preneur** »,

D'AUTRE PART,

Dénommées ensemble les « **Parties** » ou séparément une « **Partie** »

VU les articles L.145-1 à L.145-60 et R.145-1 à R.145-38 du Code de commerce

VU le Code civil

VU la délibération du Conseil communautaire n° du
approuvant la conclusion du bail commercial

Préambule

Le bâtiment, Quai de la Criée, s'inscrit dans un **programme de restructuration d'ensemble du secteur du port d'Ars en Ré. Il vise à développer la vitalité** et l'attractivité de ce secteur, mais également des communes avoisinantes, répondant de plus à un objectif d'équilibre **des offres de services sur le Nord de l'île. Les activités qui intégreront ce bâtiment devront favoriser le développement de la vie permanente, les circuits courts et de proximité et valoriser les filières locales** (Projet Alimentaire de Territoire La Rochelle - Aunis - Ré) tout en préservant les activités économiques existantes, en particulier du centre-bourg.

CECI ETANT EXPOSE, IL A ETE CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIT

ARTICLE 1^{er} : OBJET

Le présent bail commercial a pour objet de mettre à la location de la société, un local appartenant à la Communauté de communes de l'île de Ré, et d'en préciser les conditions.

ARTICLE 2 : DROIT APPLICABLE

Le présent bail commercial constitue une location à usage commercial soumis au statut des baux commerciaux régi par les articles L.145-1 et suivants du Code de commerce.

ARTICLE 3 : DESTINATION DES LIEUX

L'immeuble loué est affecté à un usage commercial et/ou artisanal.

Le Preneur ne pourra utiliser les lieux loués que pour l'activité de, à l'exclusion de toute autre utilisation.

Le Preneur pourra, toutefois, utiliser les locaux pour ses activités administratives.

Le Preneur déclare que les locaux sont parfaitement adaptés aux activités qu'il entend y exercer.

ARTICLE 4 : DESIGNATION DU BIEN

Le Bailleur loue au Preneur l'immeuble suivant, faisant partie de son Domaine Privé :

* Un local commercial, numéro de m² sur la Commune de d'Ars-en-Ré, comprenant, plan en annexe

Ledit immeuble est localisé Commune de d'Ars en ré, sous les références cadastrales suivantes :

Section et N°	Adresse ou Lieudit	Surface louée (m ²)	Surface totale (m ²)

ARTICLE 5 : DURÉE - RENOUVELLEMENT DU BAIL

5.1. Durée

Le présent bail commercial est conclu pour une durée de neuf (9) ans à compter de sa date de signature.

5.2. Renouvellement du bail

Au terme de la période initiale du présent bail, celui-ci sera, en l'absence d'opposition de l'une des parties, reconduit tacitement pour une durée au moins égale à neuf (9) ans sous réserve du respect des conditions légales tenant au maintien du statut des baux commerciaux. A défaut, le Bailleur pourra refuser le renouvellement du bail sans indemnité.

Si l'une des parties souhaite s'opposer au renouvellement du bail, celle-ci devra donner congé à l'autre partie au moins six (6) mois à l'avance, selon les conditions fixées par les articles L.145-9 et suivants du Code de commerce.

En cas de refus de renouvellement de la part du Bailleur, celui-ci devra verser au Preneur une indemnité d'éviction, excepté dans les cas prévus à l'article article L.145-17 du Code de commerce.

Les clauses et conditions du bail reconduit seront identiques à celles du présent contrat, sauf accord contraire des parties. Toutefois, celui-ci pourra être expurgé des clauses qui, à la suite d'un changement de législation ou d'une évolution de la jurisprudence de la Cour de cassation, seraient devenues illicites.

ARTICLE 6 : DÉSPÉCIALISATION

Dans le cas où le Preneur souhaiterait changer l'activité ou ajouter une activité complémentaire ou connexe en cours de bail, il devra obligatoirement obtenir l'autorisation préalable du Bailleur. Il devra informer ce dernier de la nouvelle activité envisagée et solliciter son accord par lettre recommandée avec accusé de réception, dans le respect des conditions fixées par les articles L.145-47 et suivants du Code de commerce.

Il est convenu que toute modification de l'activité ou tout ajout d'activité complémentaire/connexe qui ne serait pas expressément autorisé par la Communauté de communes entraînerait la résiliation du présent bail sans préavis par simple notification par lettre recommandée avec accusé de réception.

Il est précisé que si le Bailleur accepte la modification de l'activité ou l'adjonction d'activités connexes ou complémentaires, il pourra demander un complément de loyer en contrepartie si nécessaire.

ARTICLE 7 : SOUS-LOCATION - LOCATION-GÉRANCE

Le Preneur s'engage à ne pas sous-louer tout ou partie des locaux, ni à mettre son fonds de commerce en location-gérance, sauf accord écrit préalable du Bailleur, sous-peine de résiliation du bail.

La demande de sous-location ou de mise en location-gérance du bien devra être formulée par le Preneur au Bailleur par lettre recommandée avec accusé de réception, en indiquant les coordonnées du nouvel occupant.

En cas de sous-location autorisée, le Bailleur est appelé à concourir à l'acte.

Lorsque le loyer de la sous-location est supérieur au prix de la location principale, le Bailleur a la faculté d'exiger une augmentation correspondante du loyer de la location principale

ARTICLE 8 : CESSION

8.1. Cession du droit au bail

Le Preneur ne pourra céder son droit au bail sans une autorisation expresse et écrite du Bailleur, excepté si cette cession intervient dans le cadre de la vente totale de son fonds de commerce.

Cession du droit au bail seul

Le Preneur s'engage à solliciter de la Communauté de communes l'autorisation écrite de céder son droit au bail par lettre recommandée avec avis de réception au moins un (1) mois

avant la date de cession prévue. Il est rappelé que la cession ne peut être réalisée que pour l'activité indiquée dans le bail en cours.

Toute cession du droit au bail seul qui serait consentie par le Preneur au profit d'un tiers sans autorisation préalable du Bailleur serait inopposable à la Communauté de communes.

Cession du droit au bail dans le cadre de la vente totale du fonds de commerce du Preneur

Le Preneur s'engage à notifier à la Communauté de communes au moins un (1) mois à l'avance son intention de céder son droit au bail du fait de la cession de son fonds de commerce. Cette notification devra être faite par lettre recommandée avec avis de réception.

Quel que soit le cadre de la cession du droit au bail, le Bailleur devra être convoqué à la signature de l'acte de cession par lettre recommandée avec accusé de réception ou par acte d'huissier au moins quinze (15) jours avant la date prévue. Cette convocation devra indiquer les lieu, jour et heure prévus pour la signature de l'acte de cession et s'accompagner de la remise au Bailleur d'un projet d'acte de cession.

Une copie de l'acte de cession devra être remise gratuitement au Bailleur, dans le mois suivant sa signature, pour lui servir de titre exécutoire à l'encontre du cessionnaire.

8.2. Garantie solidaire du cédant et du cessionnaire

En cas de cession du droit au bail, le cédant restera responsable solidairement avec le ou les cessionnaires successifs, du paiement des loyers, des charges et accessoires ainsi que de l'exécution des clauses et conditions du présent bail.

Cet engagement solidaire garantira également le paiement des indemnités d'occupation, l'exécution des réparations locatives de même que, plus généralement, l'obligation de restituer les lieux dans un état conforme aux stipulations du bail.

Le Bailleur s'oblige à informer le cédant, par lettre recommandée avec accusé de réception ou par acte d'huissier, de tout défaut de paiement du cessionnaire, dans le délai d'un (1) mois à compter de la date à laquelle la somme dont il est débiteur aurait dû être acquittée par lui.

Conformément aux dispositions de l'article L.145-16-2 du Code de commerce, le Bailleur ne pourra invoquer le bénéfice de la présente clause de garantie que pendant trois (3) ans à compter de la date d'effet de la cession du bail, sans qu'il y ait à avoir égard à la date de naissance de la créance.

Le Preneur s'engage :

- * A respecter la destination des locaux, conformément à l'article 3 ;
- * A user paisiblement des locaux, à ne pas les dégrader par ses agissements, omissions ou par ceux des personnes accueillies. Il répond des dégradations et des pertes qui arrivent pendant l'application du bail, à moins qu'il ne prouve qu'elles aient eu lieu sans sa faute ou qu'elles sont imputables à une faute du Bailleur ou d'un tiers ;
- * A exercer son activité au sein des locaux de façon personnelle et continue, dans le respect de l'article 11 infra ;
- * A se conformer aux lois et règlements en vigueur, notamment en ce qui concerne la voirie, la salubrité, la police, l'hygiène et la sécurité, et, de manière générale, à respecter toutes les prescriptions relatives à son activité ;
- * A permettre au Bailleur (représenté par un agent communautaire), s'il en fait la demande, de visiter, sur rendez-vous, au moins une fois par an les locaux loués.

ARTICLE 10 : OBLIGATIONS DU BAILLEUR

Le Bailleur assure au Preneur une jouissance paisible des lieux pendant la durée du bail, le garantit contre les vices et défauts qui en empêcheraient l'usage, même s'il n'en n'avait pas connaissance lors de la conclusion du présent bail commercial.

ARTICLE 11 : OBLIGATIONS D'OUVERTURE MINIMALE

Le preneur :

- * S'oblige à ouvrir son commerce mis à bail par la Communauté de communes au minimum quatre (4) jours par semaine, pour un nombre d'heure minimum qui ne pourra pas être inférieur à 24 heures hebdomadaire.

Cette obligation d'ouverture hebdomadaire minimale s'applique à chaque semaine de l'année, hors période de congés.

- * S'interdit de garder son commerce mis à bail par la Communauté de communes fermé pour congés pour une durée excédant cinq (5) semaines dont maximum quatre (4) semaines consécutives.

En cas de fermeture excédant la limite de quatre (4) semaines consécutives il appartient au preneur d'en justifier auprès de la Communauté de communes, par tout moyen à sa disposition.

Le preneur devra justifier que cette fermeture de longue durée ne correspond pas à des congés mais qu'elle a été rendue obligatoire par autre motif.

Le preneur devra justifier auprès de la Communauté de communes de l'ouverture effective de son commerce aux horaires et dates auxquels il s'est engagé contractuellement et conformément à la présente obligation d'ouverture minimale.

À cet effet, le preneur s'engage à communiquer, à la demande de la Communauté de communes, et sous 15 jours, les justificatifs permettant de prouver l'ouverture du commerce de chaque jour d'ouverture de la période demandée.

La méconnaissance de l'obligation d'ouverture minimale du commerce est constatée par la communauté de communes dès lors que :

- * Les justificatifs communiqués ne permettent manifestement pas de garantir l'ouverture minimale du commerce (documents illisibles, inexploitable, contradictoires, incompatibles avec l'obligation prévue au présent article) ;
- * Le preneur omet de produire lesdits justificatifs dans le temps imparti.

Le preneur ne méconnaît pas son obligation d'ouverture hebdomadaire minimale lorsqu'il ferme son commerce pour congés sur cette période, dans la limite de cinq (5) semaines, dont quatre (4) maximum consécutives à la condition qu'il en ait préalablement informé la Communauté de communes.

Le seul constat par la Communauté de communes de la méconnaissance par le preneur de l'obligation d'ouverture minimale du commerce ouvre droit à l'application d'une pénalité forfaitaire, sans mise en demeure préalable.

S'agissant de l'obligation d'ouverture hebdomadaire minimale :

- * Un (1) jour de fermeture dépassant le seuil admis de fermeture hebdomadaire : 300 euros ;
- * Deux (2) jour de fermeture dépassant le seuil admis de fermeture hebdomadaire : 600 euros ;

* Trois (3) jour de fermeture dépassant le seuil admis de fermeture hebdomadaire : 900 euros ;

S'agissant de l'interdiction de fermeture excédant la limite de quatre (4) semaines consécutives :

* 300 euros par jour de fermeture durant la période excédant cette limite ;

Par la présente les parties s'accordent sur le fait que le montant de ces pénalités, applicables sans mise en demeure préalable, dès le premier constat de manquement, n'est soumise à aucun plafond.

Le preneur qui se voit appliquer des pénalités au moins trois (3) fois, s'expose à la résiliation de plein droit de son bail. En effet, dans ces conditions, la communauté de communes est libre d'actionner la clause résolutoire du bail, sans indemnité d'éviction.

Cette résiliation aux torts du preneur n'est aucunement libératoire des pénalités contractuelles dues par le preneur.

ARTICLE 12 : ÉTAT DES LIEUX

12.1. Etat des lieux d'entrée

Le Preneur prend possession des locaux loués dans l'état où ils se trouvent lors de l'entrée en jouissance.

Un état des lieux d'entrée sera établi contradictoirement en présence d'un agent communautaire et d'un représentant du Preneur à compter de la prise d'effet du bail, lors de la remise des clés.

En cas de refus du Preneur de procéder à l'état des lieux, il sera réputé avoir accepté le contenu dressé unilatéralement par la Communauté de communes.

12.2. Etat des lieux de sortie

Un état des lieux de sortie sera établi contradictoirement en présence d'un agent communautaire et d'un représentant du Preneur à compter du terme du bail, lors de la remise des clés au bailleur.

En cas de refus du Preneur de procéder à l'état des lieux, il sera réputé avoir accepté le contenu dressé unilatéralement par la Communauté de communes.

Si des dégradations sont constatées, la Communauté de communes pourra émettre un titre à l'encontre du Preneur correspondant au montant de la remise en état des lieux dûment justifié.

ARTICLE 13 : RÉPARATIONS - ENTRETIEN - TRAVAUX

13.1. Réparations

*** Par le Bailleur**

Le Bailleur supportera la charge :

- Des grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code civil ainsi que les honoraires liés à la réalisation des travaux correspondants ;
- Des réparations ou réfections autres que les réparations locatives ou d'entretien.

* Par le Preneur

Il s'engage à effectuer toutes les réparations qui pourraient être nécessaires dans les lieux loués, à l'exception des grosses réparations telles qu'elles sont définies par l'article 606 du Code civil, qui resteront à la charge du Bailleur.

13.2. Entretien

Le Preneur s'engage à maintenir dans un bon état de propreté, d'entretien, d'utilisation, de fonctionnement l'ensemble des locaux et des aménagements, intérieurs et extérieurs mis à sa disposition dans le cadre du présent bail.

13.3. Travaux

En application de l'article L.145-40-2 du Code de commerce, lors de la conclusion du bail commercial, puis tous les trois ans, le Bailleur communique au Preneur :

- * Un état prévisionnel des travaux qu'il envisage de réaliser dans les trois années suivantes, assorti d'un budget prévisionnel ;
- * Un état récapitulatif des travaux qu'il a réalisés dans les trois années précédentes, précisant leur coût.

Le Bailleur déclare qu'il n'envisage pas de réaliser des travaux dans les trois années à venir et qu'il a réalisé avant la conclusion du présent bail commercial, les travaux suivants :

Liste des travaux réalisés dans les trois années précédentes (les montants s'entendent TTC) :

Travaux réalisés en 2024 et 2025, certains montants sont prévisionnels, travaux en cours.

Lots	HT	TVA (20%)	TTC
LOT 1 VRD : Eiffage route	129 492,00 €	25 898,40 €	155 390,40 €
LOT 2 GO : ALM Allain	584 578,23 €	116 915,65 €	701 493,88 €
LOT 3 Charpente : SAS AEC Bois	109 134,97 €	21 826,99 €	130 961,96 €
LOT 4 Couverture tuile : Renobat	70 000,00 €	14 000,00 €	84 000,00 €
LOT 5 Etanchéité-couverture : SMAC	83 761,01 €	16 752,20 €	100 513,21 €
LOT 6 Ravalement façade	39 140,50 €	7 828,10 €	46 968,60 €
LOT 7 Murs à ossature bois / bardage bois : SAS AEC Bois	95 260,14 €	19 052,03 €	114 312,17 €
LOT 8 Menuiseries extérieures : Eralu SAS	105 322,96 €	21 064,59 €	126 387,55 €
LOT 9 Metallerie-serrurerie : DL ATLANTIQUE	84 765,80 €	16 953,16 €	101 718,96 €
LOT 10 Menuiseries intérieurs / Agencement : SAS AEC Bois	95 751,16 €	19 150,23 €	114 901,39 €
LOT 11 Cloisons-doublage-plafonds : Douzille	195 074,50 €	39 014,90 €	234 089,40 €

Lots	HT	TVA (20%)	TTC
LOT 12 Revêtement de sols durs / carrelage muraux / revêtement de sols souple / textiles / Sous-couches / chape : VINET	48 765,19 €	9 753,04 €	58 518,23 €
LOT 13 Peinture / revêtements muraux / nettoyage : Jahiel Vernac	54 830,54 €	10 966,11 €	65 796,65 €
LOT 14 Plomberie / sanitaire / chauffage / VMC : CEME	159 124,77 €	31 824,95 €	190 949,72 €
LOT 15 Electricité CFO CFA : CEME	179 274,55 €	35 854,91 €	215 129,46 €
LOT 16 Panneaux photovoltaïques : CEME	22 934,25 €	4 586,85 €	27 521,10 €

ARTICLE 14 : CONDITIONS FINANCIÈRES

14.1. Loyer

Le/les bien(s) objet du présent bail est/sont loué(s) au Preneur moyennant le loyer suivant :

Bien	Surface (m ²)	Loyer (€HT/m ² /an)*

*Valeur 202.....

Le loyer sera payé d'avance et trimestriellement

Le loyer sera révisé chaque année à la date anniversaire du bail selon la variation de l'indice des loyers commerciaux (ILC) établi trimestriellement par l'INSEE et publié au Journal Officiel.

L'indice de référence est le dernier indice connu à la date de signature du bail, soit celui du trimestre 20....., dont la valeur est

14.2. Retard de paiement

Sans préjuger de la faculté pour le Bailleur d'invoquer le bénéfice de la clause résolutoire ci-après stipulée en cas de non-paiement à l'échéance d'une somme quelconque due au Bailleur par le Preneur en vertu du présent bail, le Bailleur bénéficiera de plein droit, huit (8) jours après une simple mise en demeure restée infructueuse, d'une majoration forfaitaire de dix pour cent de la somme due et d'un intérêt de retard égal au taux d'intérêt légal en vigueur majoré de cinq points, sans que cette clause autorise pour autant le Preneur à différer son obligation.

14.3. Charges - Impôts - Taxes

Les charges sont réparties comme suit :

Charges mises à la charge du Bailleur :

- * Taxe foncière et les taxes additionnelles à cette taxe, actuelles ou futures
- * Taxe d'enlèvement des ordures ménagères

Charges mises à la charge du Preneur :

- * Eau
- * Electricité
- * Chauffage
- * Entretien courant des locaux
- * Frais de téléphonie et internet

Conformément aux dispositions de l'article L.145-40-2 du Code de commerce, un inventaire détaillé et limitatif des catégories de charges, impôts, taxes et redevances comportant l'indication de leur répartition entre le Bailleur et le Preneur est annexé aux présentes.

Le Bailleur s'engage à adresser chaque année dans le délai réglementaire un état récapitulatif des éléments inventoriés et à informer le preneur de toute charge locative ou impôt nouveau. Cet état doit être communiqué au Preneur au plus tard le 30 septembre de l'année suivant celle au titre de laquelle il est établi.

Par ailleurs, le Bailleur sera tenu de communiquer au Preneur, sur simple demande, tout document justifiant le montant des charges, impôts, taxes et redevances imputés à celui-ci.

ARTICLE 15 : RESPONSABILITÉ - ASSURANCES

Article 15.1. Responsabilité

Le Preneur est seul responsable de tout accident ou dommages pouvant être causés aux personnes et/ ou aux biens du fait de son occupation, et des actes commis par ses salariés, ou préposés.

15.2. Assurances

Le Preneur assurera à ses frais les risques propres à son exploitation. Il devra en particulier souscrire une assurance responsabilité civile pour les risques professionnels.

Le Preneur s'engage à justifier de ces assurances avant la mise à disposition des locaux et à transmettre au propriétaire un exemplaire de la police d'assurance. Il devra en justifier annuellement avant le 31 décembre pour l'année suivante.

La Communauté de communes garantit les bâtiments dont elle est propriétaire et les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile qu'elle peut encourir.

15.3. Gestion des sinistres

A l'exception des accidents sans caractère de gravité, tant matériels que corporels, le Preneur s'engage formellement à informer la Communauté de communes dans les meilleurs délais, par écrit, de tout sinistre susceptible de faire jouer la garantie de l'assureur.

ARTICLE 16 : RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ ET/OU RÈGLEMENT INTÉRIEUR

Le Preneur devra se soumettre aux dispositions du règlement de copropriété qui viendrait à être établi, ainsi qu'aux dispositions du règlement intérieur de l'immeuble dont dépendent les lieux loués, de manière que le Bailleur ne puisse jamais être inquiété ni recherché à ce sujet.

ARTICLE 17 : MODIFICATIONS - FIN DU BAIL COMMERCIAL - RÉSILIATION

17.1. Modifications

Toute modification des conditions ou modalités d'exécution du présent bail commercial, définie d'un commun accord entre les Parties, fera l'objet d'un avenant.

17.2. Fin du bail commercial

Conformément aux dispositions des articles L.145-4 et L.145-9 du Code de commerce, le Preneur a la faculté de mettre fin au présent bail à l'expiration de chaque période triennale, en donnant congé six (6) mois à l'avance soit par acte d'huissier, soit par lettre recommandée avec accusé de réception. En cas de congé donné tardivement ou selon des formes irrégulières, le bail se poursuivra pour une nouvelle période de trois (3) ans avec toutes les obligations qui en découleront pour le Preneur.

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 construire, de reconstruire ou de surélever l'immeuble existant, de réaffecter le local d'habitation accessoire à cet usage 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.

ARTICLE 18 : CLAUSE RÉSOLUTOIRE

Il est convenu qu'en cas de non-exécution par le Preneur de l'un quelconque de ses engagements stipulé aux présentes comme le non-respect de la clause de destination, ou des obligations minimales d'ouverture tout au long de l'année, ou en cas de non-paiement à son échéance de l'un quelconque des termes du loyer convenu, le présent bail sera résilié de plein droit un (1) mois après une sommation d'exécuter ou un commandement de payer délivrés au Preneur de régulariser sa situation et contenant déclaration par le Bailleur d'user du bénéfice de la présente clause. A peine de nullité, ce commandement doit mentionner le délai d'un mois imparti au destinataire pour régulariser la situation.

En cas de manquement par le Preneur à l'une des clauses relatives aux assurances ou à la sécurité des biens et des personnes, le bail sera automatiquement et immédiatement résilié par simple notification par tous moyens de la Communauté de communes, et ce, sans préavis.

Si le Preneur refusait d'évacuer les lieux, après résiliation, son expulsion pourrait avoir lieu sans délai sur une simple ordonnance de référé rendue par le Président du Tribunal judiciaire compétent, exécutoire par provision, nonobstant appel. De plus, le Preneur encourrait une astreinte de cent euros (100,00€) par jour de retard. Il serait en outre débiteur d'une indemnité d'occupation établie forfaitairement sur la base du loyer global de la dernière année de location majoré de cinquante pour cent (50 %).

En cas de résiliation suite à un des cas cités ci-dessus, à quelque moment que ce soit pendant la durée du bail ou de ses renouvellements, la somme due ou payée à titre de garantie par le Preneur restera en totalité acquise au Bailleur à titre d'indemnité, et sans exclure tous autres dommages et intérêts s'il y a lieu, nonobstant le paiement dû.

Toute offre de paiement intervenant après la mise en œuvre de la clause résolutoire ne pourra faire obstacle à la résiliation du bail.

ARTICLE 19 : CLAUSE PÉNALE

A défaut de paiement du loyer, des accessoires et des sommes exigibles à chaque terme, quinze (15) jours après réception par le Preneur d'une lettre recommandée avec demande d'avis de réception demeurée sans effet, le dossier sera transmis à huissier et les sommes dues automatiquement majorées de 10 % à titre d'indemnité forfaitaire de frais contentieux, et indépendamment de tous frais de commandement et de recette.

En outre, toute somme due en vertu du présent bail qui ne serait pas payée à son échéance exacte, porterait intérêt au taux de base de l'intérêt légal, majoré de 8 points, et ce sans qu'aucune mise en demeure préalable soit nécessaire, le Preneur se trouvant en demeure par le seul- effet de la survenance du terme.

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

ARTICLE 20 : RÈGLEMENT DES LITIGES

En cas de différend né de l'interprétation ou de l'exécution du présent bail, les Parties conviennent de rechercher un règlement amiable.

A défaut d'accord amiable dans un délai d'un (1) mois à compter de la naissance du différend, le tribunal judiciaire de La Rochelle est seul compétent.

LISTE DES ANNEXES :

1. Plan de masse et de situation
2. Plan des locaux
3. Extrait cadastral (source : cadastre.gouv)
4. Etat des lieux d'entrée
5. Inventaire des charges, impôts, taxes et redevances précisant leur répartition
6. Diagnostic de performance énergétique
7. Copie de l'arrêté préfectoral n°..... du..... relatif à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs pour la commune de..... ainsi que le formulaire « Etat des risques et pollutions »

Fait à Saint Martin de Ré en deux (2) exemplaires, le

Pour la Société

.....

Pour La Communauté de Communes,

Le Président,

Lionel QUILLET.