

Bail de droit commun au profit de la Ville de Saint-Chamond pour le local sis 21 rue Gambetta à Saint-Chamond

Entre les soussignés ci-après dénommés :

Le bailleur,

Madame Marie-Laure VUITTENEZ, Directrice Générale d'Habitat & Métropole agissant au nom et pour le compte de cet Organisme, dont le siège social est situé 19, rue Honoré de Balzac 42000 Saint-Etienne, immatriculé au RCS sous le numéro 890 385 792 0019 ayant donné délégation de sa signature à Madame Laetitia HENRY-HERVALET, directrice du Pôle Clientèle,

D'une part,

Le preneur,

La commune de Saint-Chamond, représentée par son maire en exercice, Monsieur Axel DUGUA agissant en vertu de la décision du Maire N°2024..... du 2024, domiciliée en cette qualité en mairie, avenue Antoine Pinay, CS 80148, 42403 Saint-Chamond Cedex, ci-après dénommée la Ville de Saint-Chamond,

D'autre part,

Il a été convenu et arrêté ce qui suit :

1 - DESIGNATION DES LOCAUX

Habitat et Métropole donne en location à la ville de St Chamond qui accepte les lieux ci-après désignés, dépendant d'un immeuble sis à St Chamond, 21 rue Gambetta à savoir :

Local d'une surface réelle de 106 m² environ sans réserve ni exceptions.

Le locataire déclarant connaître parfaitement les lieux pour les avoir visités en vue de la présente location et les prendre en l'état.

Le local, objet des présentes, entre dans la catégorie des établissements recevant moins de vingt personnes à la fois.

Par conséquent, la responsabilité d' Habitat et Métropole ne pourra en aucun cas être recherchée en cas de non respect des obligations telles que celles relatives aux moyens d'extinction, alarme, alerte, consignes.... propres au local.

2 - CHARGES ET CONDITIONS

La présente location est soumise aux dispositions de l'article 57A de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986, et pour le surplus, au Code civil. Elle est consentie aux charges et conditions suivantes que les locataires s'engagent à exécuter et à accomplir.

3 - DESTINATION

Les lieux loués sont destinés à l'association des anciens combattants.

4 - OCCUPATION JOUISSANCE

Il devra jouir des lieux en bon père de famille, sans rien faire qui puisse nuire à la tranquillité des autres locataires et à la bonne tenue de la maison, et tenir les lieux loués constamment garnis de meubles et objets mobiliers en quantité et en valeur suffisantes pour répondre du paiement du loyer et des charges et de l'exécution de toutes les conditions du présent contrat ;

5 - ENTRETIEN TRAVAUX REPARATIONS

Le locataire prendra les lieux dans l'état dans lequel ils se trouvent au moment de l'entrée en jouissance.

Il devra les entretenir pendant toute la durée de la location, et les rendre en fin de bail, en bon état de réparations locatives et d'entretien lui incombant, notamment du fait des dégradations survenues de son fait et du fait des personnes à son service ;

Il ne pourra faire aucun percement de mur, ni changement de distribution, ni travaux ou aménagement dans les lieux loués sans l'autorisation expresse et par écrit du bailleur, et sous la surveillance de l'architecte de celui-ci. Le bailleur donne d'ores et déjà l'autorisation de procéder aux travaux d'aménagement inhérents à l'activité du preneur soit la réalisation d'une cloison dans la première pièce du local tel que figurant sur le plan remis à l'intéressé.

Il devra laisser à la fin du bail, dans l'état où ils se trouvent, sans pouvoir réclamer aucune indemnité, les décors, embellissement et autres travaux qu'il aura fait faire, dans le respect de la clause précédente, à moins que le bailleur ne préfère demander le rétablissement des lieux en leur état primitif, aux frais du locataire ;

Il devra entretenir en bon état les canalisations intérieures, les robinets d'eau, les canalisations et appareillages électriques ou de gaz ;

Il devra faire entretenir régulièrement, et au moins une fois par an, tous les appareillages et installations diverses pouvant exister dans les lieux loués ;

Il devra laisser le bailleur visiter les lieux ou les faire visiter chaque fois que cela sera nécessaire pour l'entretien, les réparations et la sécurité de l'ensemble, il s'engage à prévenir immédiatement le bailleur de toutes dégradations qu'il constaterait dans les lieux loués, entraînant des réparations à la charge du propriétaire. Au cas où il manquerait à cet engagement, il ne pourrait réclamer

aucune indemnité à la charge du bailleur en raison de ces dégradations et serait responsable envers lui de l'aggravation du dommage, survenue après la date à laquelle il l'a constatée.

6 - RESPONSABILITE ET RECOURS

Le locataire devra faire assurer convenablement contre l'incendie, les explosions, le dégât des eaux, son mobilier ainsi que le recours des voisins et les risques locatifs par une compagnie notoirement solvable et justifier de cette assurance et du paiement des primes, à toute demande du bailleur, et notamment lors de la remise des clés.

Il devra déclarer immédiatement à la compagnie d'assurances tout sinistre ou dégradation se produisant dans les lieux loués et en informer en même temps le propriétaire, sous peine d'être rendu personnellement responsable du défaut de déclaration en temps utile.

Il ne pourra exercer aucun recours contre le bailleur en cas de vol, cambriolage ou acte délictueux dont il pourrait être victime dans les lieux loués et devra faire son affaire personnelle de toute assurance à ce sujet.

7 - REGLEMENTATION GENERALE

Le locataire devra acquitter exactement toutes les contributions personnelles et mobilières et satisfaire à toutes les charges de ville et de police dont les locataires sont ordinairement tenus, de manière que le bailleur ne soit pas inquiété ni recherché à ce sujet.

Il devra se conformer aux usages en vigueur, aux règlements de police, au règlement de copropriété de l'immeuble ainsi qu'à tout règlement intérieur.

Il devra veiller à ce que la tranquillité de l'immeuble ne soit troublée, en aucune manière, par son fait, les gens de sa famille ou à son service.

Il ne pourra rien déposer sur les appuis de fenêtres, balcons et ouvertures quelconques, qui puissent présenter un danger pour les autres occupants de l'immeuble ou leur occasionner une gêne ou nuire à l'aspect de l'immeuble.

Il ne devra déposer aucun objet, paquet ou effet mobilier et ne faire aucun déballage dans les parties communes.

En cas d'existence d'antennes de radio télévision collectives, il devra se brancher sur ces installations collectives en supportant les frais de branchement et de prestation annuelle d'entretien.

En cas de vente des lieux loués, ou en cas de congé donné ou reçu, il devra, dans les trois mois de la location, souffrir l'apposition de panneaux et laisser visiter les lieux, tous les jours, sauf dimanche et fêtes, de 9 h à 12 h et de 14 h à 18 h.

8 - DUREE

La présente location est consentie et acceptée pour une durée de 6 ANS qui commence à courir le 1^{er} juillet 2024 pour se terminer le 30 juin 2030.

9 - CONGE

Pendant le cours du bail, le locataire peut donner congé à tout moment, sous réserve de respecter un préavis de 3 mois.

Au terme du contrat, chacune des parties peut notifier à l'autre son intention de mettre fin au bail, sous réserve de respecter un préavis de 3 mois.

Les notifications correspondantes sont faites par lettre recommandée avec accusé réception ou signifiées par acte d'huissier de justice.

10 - RENOUELEMENT

Le contrat ne pourra pas se renouveler par tacite reconduction. En cas de souhait de renouvellement le preneur devra en formuler la demande expresse 3 mois avant la date d'expiration du présent.

11 - LOYER

La présente location est consentie et acceptée moyennant un loyer annuel payable d'avance de **8 400 € (huit mille quatre cents euros)** dont le paiement sera effectué par trimestre payable à terme à échoir (par avance) pour le 5 de chaque mois, au domicile du bailleur.

Le prix du loyer ainsi fixé sera réévalué chaque année à la date anniversaire du contrat, automatiquement, en fonction des variations de l'indice des loyers des activités tertiaires. L'indice de référence étant celui en vigueur à la date de signature (4ème trimestre 2023 de 133.69), soit le dernier indice connu à la signature du présent bail.

12 - CHARGES

En plus du loyer principal, les parties conviennent que le locataire devra s'acquitter des charges et prestations mises à sa charge par la loi, l'usage des lieux, le règlement de copropriété et la présente convention, notamment :

- Taxe d'enlèvement des ordures ménagères : 17.89 €/mois
- Charges générales : 84.19 €/mois
- Chauffage : 98.72 €/mois
- Eau chaude €/mois

Le paiement des charges, taxes et prestations s'effectuera par acompte trimestriel calculé sur les budgets de l'année en cours et sera régularisé annuellement au moment de l'établissement des comptes.

13 - CLAUSE RESOLUTOIRE

A défaut du paiement d'un seul mois de loyer à son échéance, ou des charges, ou en cas d'inexécution d'une des clauses du bail, et un mois après une sommation de payer ou d'exécuter demeurée sans effet, le bail sera résilié de plein droit, si bon semble au bailleur, et sans formalité judiciaire.

Si le locataire refuse de quitter les lieux, il suffira pour le contraindre, d'une ordonnance de référé du Tribunal d'Instance de Saint-Etienne.

En outre, il est expressément convenu que tout mois de loyer non payé à l'échéance, comme toutes charges ou frais non réglés dans les mêmes conditions seront, en vertu de l'article 1226 du Code

Civil majoré de 10 % à titre de clause pénale, et ce, huit jours après l'envoi, par le bailleur, d'une lettre recommandée avec avis de réception, réclamant le paiement et indiquant son intention de faire jouer la clause pénale, et ce, sans qu'il soit dérogé à la clause résolutoire précédemment énoncée et sans préjudice des dommages et intérêts que le bailleur pourrait être amené à réclamer en raison de la carence du locataire.

14 - ELECTION DE DOMICILE

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

Le bailleur : en son domicile

Le locataire : Hôtel de Ville, Avenue Antoine Pinay, 42400 Saint-Chamond

A _____, le

Le Maire de Saint-Chamond

Axel DUGUA

La Directrice du pôle clientèle

Laetitia HENRY-HERVALET