Copie pour impression
Réception au contrôle de légalité le 02/12/2020 à 16h15
Réference de l'AR : 002-200043495-20201126-DEB202011_03-DE

BUREAU COMMUNAUTAIRE

Séance du 26 novembre 2020

Délibération n°3

Date de convocation : le 18/11/2020 Date d'affichage : le - 8 DEC. 2020

qui s'est tenu à 18h00 dans les locaux de la Communauté d'Agglomération du Pays de Laon.

Présents : Eric DELHAYE – Fabrice FERON – Maxime KELLER - Sylvie LETOT-DURANDE - Olivier JOSSEAUX - Yves BRUN - Mathieu FRAISE - Benoit BUVRY - Yves ROBIN

Absents excusés donnant pouvoir :

Absents excusés : Franck DEMAZURE

Objet : HOTEL D'ENTREPRISES VINCENT DE GOURNAY – Location de bureaux à la Société POLE STUDIO

Rapporteur : Olivier JOSSEAUX

Exposé :

Par délibérations n° 6 du 30 mars 2004, n° 12 du 9 octobre 2008, n°3 du 20 mai du 2010, n° 3 du 18 octobre 2012 et 5 février 2015, la Communauté d'Agglomération du Pays de Laon a approuvé les conditions de location de l'Hôtel d'Entreprises et a fixé la politique des loyers.

La Société POLE STUDIO, représentée par Messieurs Damien PEIFFER et Romain PETEL, souhaite continuer à louer des bureaux d'une surface totale de 41.50 m² à l'Hôtel d'Entreprises au 1er étage, à compter du 1er février 2021 pour une durée de 23 mois.

La Société POLE STUDIO devra acquitter un loyer de départ de **89.63 €* H.T./m²/an** puis celui-ci suivra l'évolution indiquée dans les délibérations des 30 mars 2004, 8 octobre 2008, 20 mai 2010, 18 octobre 2012 et 5 février 2015.

*Loyer indexé sur l'indice INSEE du coût de l'indice des Loyers des Activités Tertiaires connu à la date du 1er janvier

Loyer : 89.63 € H.T./m² x 41.50 m² : 12 mois = **309.97 € H.T.**

Afin de couvrir les frais d'électricité, de chauffage, d'eau, d'entretien des bâtiments (ménage dans les communs) et d'entretien des parkings et des espaces verts, le loyer sera augmenté d'une provision sur charges de **2,50 € HT/m²/mois** qui sera réajustée ensuite en fonction des charges réelles.

Soit 2,50 € HT x 41.50 m² = **103.75 € HT/mois**

La Communauté d'Agglomération du Pays de Laon souhaite mettre en œuvre la mise à disposition de ses locaux aux entreprises dans le cadre de conventions de courte durée, de façon à assurer une rotation rapide des occupants et d'exclure les conventions du champs des dispositions du décret du 30 septembre 1953 et des textes subséquents sur les baux commerciaux.

Concernant la possibilité de renouveler le bail, il sera nécessaire de notifier à l'occupant la date de son départ défini dans le bail, avant l'échéance du bail, par lettre recommandée avec accusé de réception.

Le renouvellement peut être effectué par un nouveau bail dans lequel l'occupant renonce aux droits acquis de l'ancien bail (durée d'occupation), sous peine de voir le bail commercial se fermer de plein droit. Il doit renoncer au bénéfice de la propriété commerciale expressément.

Sur la question de la rédaction du bail authentique en la forme, l'intervention d'un notaire n'est pas obligatoire s'agissant de la mise en place d'un bail dérogatoire qui peut être conclu sous seing privé.

Ceci exposé, il vous est proposé d'accepter cette location dans les termes du bail dérogatoire ci-joint.

Délibération :

Vu les délibérations des 30 mars 2004, 8 octobre 2008, 20 mai 2010, 18 octobre 2012 et 5 février 2015,

Vu la délibération du Conseil Communautaire en date du 17 juillet 2020 portant délégation du conseil au bureau,

Le Bureau Communautaire,

et après en avoir délibéré, décide :

1 - D'APPROUVER les conditions de location à la Société POLE STUDIO déterminées ci-dessus, pour la location de 41.50 m² de bureaux,
2 - D'APPROUVER le projet de rédaction sous seing privé du bail dérogatoire d'une durée maximale de 23 mois ci-joint, à compter du 1er février 2021,
3 - D'AUTORISER le Président à signer tous les documents nécessaires pour cette location.

La présente délibération est adoptée à l'unanimité.
Ont signé au registre les membres présents.

Pour extrait conforme

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir auprès du tribunal administratif compétent dans les 2 mois à compter de sa publication et de sa notification

Le Président

Eric DELHAYE

CERTIFIE EXECUTOIRE PAR LE PRESIDENT
A COMPTER DU - 8 DEC. 2020

Le Président

Eric DELHAYE

Nombre de conseillers titulaires	: 10
Nombre de conseillers présents	: 09
Nombre de votes exprimés	: 09
Votes favorables	: 09
Votes défavorables	: 00
Abstentions	: 00

BAIL DEROGATOIRE

ENTRE LES SOUSSIGNES :

1°) **La COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU PAYS DE LAON**, Etablissement Public de Coopération Intercommunale, dont le siège est situé 60 rue de Chambry à Aulnois-sous-Laon (02000), représentée aux présentes par Monsieur Eric DELHAYE, en qualité de Président, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes, dûment habilité par délibération du Bureau Communautaire en date du 26 novembre 2020,

Ci-après dénommée « Le Bailleur » d'une part,

ET

2°) **La société POLE STUDIO**, situé 1 rue Montaigne, Hôtel d'entreprises Vincent de Gournay à LAON (02) immatriculée au registre du commerce et des sociétés représentée par Messieurs Damien PEIFFER et Romain PETEL, en qualité de Gérants, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes.

Ci-après dénommée « Le Preneur » d'autre part.

Il a été conclu un bail dérogatoire portant sur les locaux ci-dessous désignés.

EXPOSE :

Préalablement à la convention objet des présentes, les parties exposent ce qui suit :

Les locaux objets de la présente convention sont inclus dans l'Hôtel d'Entreprises situé rue Montaigne, sur la ZAC du Champ du Roy à LAON.

Ces bâtiments sont destinés à accueillir des entreprises en création, des entreprises existantes, en phase de croissance, des entreprises ou groupes industriels ayant la volonté de créer une antenne locale ou régionale et souhaitant tester le marché avant une implantation.

Les bâtiments ont pour but d'aider à l'implantation d'entreprises nouvelles innovantes sur le territoire de la Communauté d'Agglomération du Pays de Laon, en leur fournissant des locaux adaptés pendant la période de leur début d'activités ; en conséquence, ces entreprises doivent les quitter dès la fin de cette période afin de permettre d'accueillir de nouvelles entreprises.

Cet équipement a reçu des subventions de l'Etat (D.D.R), de la Région Picardie (F.R.D.L) et du Département de l'Aisne.

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 – BAIL

Le Bailleur donne à bail à loyer, les biens et droits immobiliers ci-dessous désignés, pour la durée, sous les conditions et moyennant le loyer ci-après indiqués.

ARTICLE 2 – DESIGNATION

Dans l'immeuble Hôtel d'Entreprises de la Communauté d'Agglomération du Pays de Laon sis Zone Intercommunale du Champ du Roy - rue Montaigne à Laon (02000), cadastré section ZK 699, deux cellules du bâtiment tertiaire pour une surface totale de 41.50 m² comprenant :

Description des locaux loués :

Les parties privatives

- deux cellules situées à gauche à l'étage du bâtiment tertiaire, pour 41.50 m².

Les parties communes dont les charges seront réparties entre les locataires :
- les toilettes en commun au rez-de-chaussée du bâtiment,
- la salle de réunion au 1er étage du bâtiment (en fonction des disponibilités établies entre les locataires et la C.A. du Pays de Laon).

Tels que lesdits lieux se poursuivent et se comportent sans qu'il soit besoin d'en faire plus ample désignation, le Preneur déclarant bien les connaître pour les avoir vus et visités en vue des présentes et les trouver dans les conditions nécessaires à l'usage auquel ils sont destinés.

Le preneur prend les lieux loués dans l'état où ils se trouvent le jour d'entrée en jouissance, et il ne pourra exiger, pendant toute la durée du présent bail, aucune réfection, remise en état, adjonction d'équipements supplémentaires ou travaux quelconques, même s'ils étaient rendus nécessaires par l'inadaptation des locaux à l'activité envisagée, par la vétusté ou des vices cachés.

Il est précisé que toute erreur dans la désignation ci-dessus ne peut justifier ni réduction, ni augmentation de loyer.

ARTICLE 3 – DUREE

Le présent bail est conclu et accepté pour une durée de 23 mois maximum qui commencera à courir à compter du **1er février 2021 au 31 décembre 2022..**

Le preneur pourra mettre fin au présent bail à condition de notifier sa décision par lettre recommandée avec avis de réception un mois au moins avant le terme choisi.

Le preneur, par ailleurs, déclare être parfaitement informé qu'il ne pourra bénéficier d'un droit au renouvellement tacite du présent bail à son expiration, ni à aucune indemnité et qu'il ne pourra de même invoquer un droit au maintien dans les lieux loués.

Les parties entendant expressément déroger au Décret du 30 Septembre 1953 et aux dispositions contenues dans le chapitre V du titre IV du livre I du Code de Commerce sur la propriété commerciale, conformément aux dispositions de l'article L145-5 dudit code de commerce dont elles conviennent de l'application expresse.

ARTICLE 4 – DESTINATION DES LIEUX LOUES

Le preneur devra occuper les lieux loués par lui-même, paisiblement, conformément aux dispositions des articles 1728 et 1729 du Code Civil.

Les locaux, objet du présent bail, devront être et demeurer affectés à usage exclusivement de bureaux, et être utilisés directement par le preneur pour l'exercice de son objet social, à l'exclusion de toute autre activité.

ARTICLE 5 – CHARGES, TRAVAUX ET CONDITIONS GENERALES

Le présent bail est fait aux charges et conditions ordinaires et de droit et sous celles particulières suivantes, que le Preneur accepte expressément :

Occupation et jouissance :

- D'occuper les locaux loués suivant la destination qui leur a été donnée par le bail,

- D'occuper personnellement les lieux loués, le Preneur s'interdisant de prêter ou de sous-louer à des tiers tout ou partie desdits lieux, sous quelque prétexte que ce soit, d'y domicilier toute personne physique ou morale, ainsi que de céder en totalité ou en partie son droit de location.

Le preneur ne pourra fixer de plaque, enseigne, store ou installation quelconque à l'extérieur des lieux loués ou dans l'Hôtel, sans l'accord préalable du bailleur, et sous réserve du strict respect de toute réglementation en vigueur s'y rapportant.

Le preneur s'engage à se soumettre à toutes les mesures d'ordre et de propreté de l'Hôtel et à se conformer au règlement de l'immeuble.
Le bailleur se réserve le droit de le modifier à tout moment, sous réserve d'une modification substantielle des conditions de jouissance des lieux loués pour le preneur.

Le preneur pourra installer l'enseigne de son activité aux droits des locaux loués dans le respect des conditions du règlement intérieur annexé et de toute réglementation, et sous réserve de l'obtention de toutes autorisations administratives ou autres.

Le preneur soumettra au bailleur, pour approbation, tous travaux de cloisonnement et tous travaux en général.

Etat des lieux:

De prendre les locaux dans l'état où ils se trouveront lors de son entrée en jouissance.

Il sera réputé les avoir reçus en bon état à défaut d'avoir fait établir un état des lieux, dans la quinzaine des présentes, à ses frais et en présence d'un représentant du bailleur, ou lui dûment appelé.

Entretien, travaux et réparations :

- Le Preneur pourra effectuer, s'il le juge utile, mais à ses frais, les travaux supplémentaires qu'il désirera, sous réserve de l'approbation préalable et écrite du Bailleur et du respect de toute réglementation applicable. Le coût des travaux susvisés et les honoraires d'architecte seront réglés directement par le Preneur aux entrepreneurs et à l'architecte.
A l'expiration du présent bail, ou encore au départ du Preneur, lesdits travaux d'aménagement resteront sans indemnité la propriété du Bailleur.

- D'entretenir les locaux, 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, relevant de l'annexe du décret n°87-712 du 26 août 1987 dont les parties conviennent de l'application expresse aux présentes, à ses suites et conséquences, notamment du fait des dégradations survenues de son fait ou du fait des personnes à son service.
Le bailleur se réserve la possibilité d'exiger le rétablissement des lieux loués en leur état primitif.

- De laisser le Bailleur, ses représentants, architectes, tous entrepreneurs ou ouvriers, visiter les lieux ou les faire visiter chaque fois que cela sera nécessaire pour l'entretien, les réparations et la sécurité de l'immeuble ; 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 des dégradations et serait responsable envers lui de l'aggravation du dommage, survenue après la date à laquelle il l'a constatée.

- De supporter, par dérogation à l'article 1723 du Code civil, que le Bailleur apporte toutes modifications qu'il jugera nécessaires, tant à l'aspect extérieur qu'à l'aspect intérieur de l'immeuble, soit par de nouvelles constructions ou additions de constructions, soit par des démolitions de bâtiments.

- Si, durant le bail, la chose louée a besoin de réparations urgentes qui ne puissent être différées jusqu'à sa fin, le preneur doit les souffrir, quelque incommodité qu'elles lui causent et quoiqu'il soit privé, pendant qu'elles se font, d'une partie de la chose louée.
Mais si ces réparations durent plus de 40 jours, le prix du bail sera diminué à proportion du temps et de la partie de la chose louée dont il aura été privé.

Le Bailleur s'engage notamment à tenir les lieux clos et couverts, à y faire toutes les grosses réparations visées à l'article 606 du Code Civil.

Impôts :

Le preneur s'engage à payer ses impôts personnels et mobiliers, et satisfaire à toutes les charges de ville et de police dont les locataires sont ordinairement tenus, de payer tous impôts et taxes existants ou à créer relatifs aux lieux loués et de supporter leur augmentation

de telle sorte que le Bailleur ne soit jamais inquiété à ce sujet et d'en justifier le paiement sur révision.

Réglementation générale :

-La signature du présent bail emporte adhésion au règlement intérieur de l'Hôtel d'Entreprises, un exemplaire dudit règlement sera annexé au présent bail et le preneur reconnaît en avoir pris connaissance.
Le preneur se conformera aux usages en vigueur, aux règlements de police, ainsi qu'au règlement, notamment en ce qui concerne les modalités d'accès aux lieux loués et l'utilisation des parties communes.

- De veiller à ne pas troubler la jouissance paisible des voisins par le bruit, les odeurs, ou autrement,

- De faire son affaire personnelle à ses risques, périls et frais, sans que le Bailleur puisse être inquiété ou recherché de toutes les réclamations faites par les voisins ou les tiers, notamment pour bruits, odeurs ou trépidations causés par lui ou des appareils lui appartenant. Au cas néanmoins où le Bailleur aurait à payer des sommes quelconques du fait du Preneur, celui-ci serait tenu de les lui rembourser sans délais,

- De faire son affaire personnelle, sans recours contre le Bailleur en cas d'utilisation d'appareils émetteurs ou récepteurs d'ondes ou d'instruments pouvant produire des parasites, de la suppression des bruits troublant ses propres réceptions des ondes,

Charges :

De payer au Bailleur, en même temps que le loyer, les charges et prestations à titre provisionnel, définies ci-après au prorata des surfaces occupées soit 41.50 m², en fonction des éléments réels de l'année et actuellement estimées à **2,50 € H.T/m²/mois**, une régularisation définitive intervenant en fin de période dès réception de l'état récapitulatif établi par le Bailleur ou son représentant,

Soit 2,50 € H.T x 41.50.m² = 103.75 € H.T

Le taux de T.V.A applicable est de 20 %.

Les charges concernent :
- L'entretien des parties communes (sanitaires, salle de réunion, couloirs, entrée, ...)
- Le chauffage, l'eau, l'électricité
- Le petit matériel de réparation (néons, ampoules...)
- L'entretien des parkings et des espaces verts
- La taxe foncière sur les propriétés bâties

En outre, il est exclusivement prévu que l'abonnement de téléphone sera mis au nom du locataire qui devra en supporter les frais et devra régler directement les dépenses y afférentes.

ARTICLE 6 - ASSURANCES

Le Bailleur garantira les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile qu'il peut encourir en qualité de propriétaire.

Il garantira ses biens immobiliers ainsi que tous les aménagements et installations de nature immobilière dont les locaux seront dotés à la prise d'effet du bail et ce notamment contre les risques d'incendie, explosions, foudre, tempête et dégâts des eaux.

Le Preneur assurera les risques propres à son exploitation. Il devra en particulier souscrire :
- une police d'assurance « Responsabilité Civile » garantissant les conséquences pécuniaires de sa responsabilité civile qu'il peut encourir à raison des dommages corporels matériels et immatériels causés aux tiers ;

- une police d'assurance « Incendie-Explosions », « risques électriques », « risques naturels » et « Dégâts des eaux » garantissant les lieux loués, ses biens propres à concurrence de leur valeur de remplacement à neuf au jour du sinistre, ses responsabilités d'occupant à l'égard des voisins et des tiers en général.

Ces polices devront comporter une clause de renonciation à recours contre le Bailleur et ses assureurs.

Le preneur devra fournir la copie de l'ensemble de ces attestations au bailleur avant l'entrée dans les locaux.

Le Preneur s'engage à rembourser toutes surprimes qui, à raison de son état et de son fait, seraient réclamées au Bailleur, dans le cas où il lui conviendrait de s'assurer. Il s'engage à aviser, par lettre recommandée, le Bailleur de toute cause de risques aggravants (incendie, explosions, dégâts des eaux) pouvant résulter de la création de son activité ou de toute modification de son activité, celui-ci ne pouvant être tenu pour avisé de l'existence de risques aggravants que par la réception de ladite lettre.

Les primes de ces différents contrats seront à la charge exclusive du Preneur qui s'oblige à leur paiement ; il justifiera du paiement de ces primes et de l'existence de la clause de renonciation à recours prévue ci-dessus à toute réquisition du Bailleur en produisant une attestation de ses assureurs précisant également le montant des capitaux assurés.
Le Preneur devra déclarer immédiatement au Bailleur tout sinistre quelle qu'en soit l'importance, même s'il n'en résulte aucun dégât apparent.
L'indemnité allouée par la Compagnie d'Assurances ou par tout autre organisme au titre des assurances de dommages sera versée entre les mains du Bailleur.

Le Preneur fera son affaire personnelle, sans recours contre le Bailleur, de tous dégâts causés aux lieux loués, en cas de troubles, émeutes, grèves, guerre civile, ainsi que des troubles de jouissance en résultant.

Enfin, le Preneur s'engage à renoncer et à faire renoncer ses assureurs à tous recours en responsabilité contre le Bailleur, notamment :
- en cas de vol, cambriolage ou tout autre délictueux ou criminel dont le Preneur pourrait être victime dans les lieux loués,
- au cas où les lieux viendraient à être détruits en partie ou en totalité ou expropriés,
- en cas de troubles apportés à la jouissance par le fait de tiers quelle que soit leur qualité, le Preneur devant agir directement contre ceux sans pouvoir mettre en cause le Bailleur.

Le preneur s'engage à maintenir toutes les assurances susvisées tant que durera le présent bail, et à en régler ponctuellement les primes.

ARTICLE 7 – RESPONSABILITE

Le Preneur sera personnellement responsable vis à vis du Bailleur et des tiers, des conséquences dommageables entraînées par les infractions aux clauses et conditions du présent bail, de son fait, de celui de son personnel ou de ses préposés. Il sera en particulier de plein droit responsable des dégâts causés en cours d'aménagement ou de livraison, ainsi que par les personnes effectuant des travaux pour son compte.

Le Bailleur ne pourra en aucun cas et à aucun titre être responsable des meubles en général et, spécialement, des titres, valeurs mobilières ou de commerce, monnaie, chèque ainsi que tout autre objet qui pourrait être volé, détourné, détruit ou endommagé dans les lieux loués, même en cas d'incendie, d'explosion ou de rupture de canalisations.

Dans le cas où les locaux viendraient à être détruits en totalité, faits de guerre, guerre civile, émeutes, en cas de force majeure ou cas fortuit indépendant de la volonté du Bailleur, le présent bail sera résilié de plein droit, sans indemnité.

Le Preneur s'engage à faire son affaire personnelle de contacter toutes assurances pour les vols, cambriolages et sinistres dont il vient d'être question.
Le Bailleur ne pourra être tenu responsable des irrégularités, mauvais fonctionnements ou interruptions, même prolongés, des services des eaux, électricité et des égouts.

Le Preneur renonce dès à présent à exercer toute action de ce chef contre le Bailleur. Une tolérance ne devra jamais être considérée comme un droit, même avec le temps, le Bailleur pouvant toujours y mettre fin.

ARTICLE 8 – CONGE

Pendant le cours du bail, le locataire pourra à tout moment, notifier au Bailleur son intention de quitter les locaux, sous réserve de respecter un préavis de un mois.

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

Le locataire reconnaît expressément la faculté de résiliation ci-dessus évoquée.

En cas de vente des lieux loués, ou en cas de congé donné ou reçu, le Preneur devra, dans les six derniers mois de la location, souffrir l'apposition de panneaux et laisser visiter les lieux tous les jours non fériés de 9 H à 12 H et de 14 H à 17 H.

Il est convenu d'un commun accord que, eu égard à la nature desdits locaux, la Communauté d'Agglomération du Pays de Laon se réserve le droit de mettre un terme au présent bail sous préavis de trois mois, sans ouvrir droit à indemnité au profit du locataire.

Le locataire reconnaît expressément la faculté de résiliation, ci-dessus évoquée.

ARTICLE 9 – LOYER

Conformément à la délibération du Conseil Communautaire de la Communauté d'Agglomération du Pays de Laon en date du 30 mars 2004, le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer de départ de **89.63.€ H.T/m²/an**, soit (89.63 € HT x 41.50 m²/an = **309.97 € H.T/ mois**).

Ce loyer suivra ensuite la progression indiquée dans les délibérations du Conseil Communautaire des 30 Mars 2004, 8 octobre 2008, 20 mai 2010, 18 octobre 2012 et 5 février 2015 (le preneur reconnaît en avoir reçu la copie).

Ce loyer est stipulé payable dans les 30 jours qui suivront la réception de l'avis de paiement qui sera adressé mensuellement et en début de chaque terme civil, par le Bailleur ou son représentant. Le Preneur fera les paiements au Bailleur ou à son représentant dûment désigné, à l'adresse qui lui sera communiquée.

Si le bail devait commencer à une date autre que le premier jour du mois, le loyer correspondant serait calculé au prorata temporis.

Le loyer ne comprend pas les charges.

Le loyer ci-dessus indiqué est assujetti à la T.V.A, au taux de 20 %.

ARTICLE 10 – INDEXATION DU LOYER

Les parties conviennent de soumettre le loyer, tel que résultant aux présentes, à une clause d'échelle mobile.

En conséquence, le loyer sera ajusté à la hausse uniquement, chaque année, à la date anniversaire du présent bail, en fonction de la variation de l'indice trimestriel du coût de la construction, publié par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques (I.N.S.E.E.). L'indice de référence sera le dernier indice trimestriel connu à la date anniversaire du bail.

Les parties reconnaissent que cet indice est en relation directe avec l'objet du présent bail.

Pour le cas où l'indice contractuel viendrait à disparaître ou cesserait d'être publié, le nouvel indice qui lui serait légalement ou réglementairement substitué s'appliquerait de plein droit, en tenant compte des coefficients réglementaires.

Si aucun indice de substitution n'était publié ou si l'indice du coût de la construction ou son substitué se révélait ou devenait pour une raison quelconque inapplicable, il serait fait application de l'indice le plus voisin et/ou à défaut pour les parties de se mettre d'accord sur cet indice le plus voisin dans un délai de quinze jours calendaires à compter de la date à laquelle l'une des parties aura proposé à l'autre par écrit un indice de remplacement, celui-ci sera déterminé par un expert pris sur la liste de ceux le plus souvent désigné comme expert par le tribunal de grande instance du lieu de situation des lieux loués. L'indice ainsi déterminé entrera en application à compter rétroactivement de la disparition de l'indice stipulé à l'origine.

La clause d'indexation du prix du loyer constitue une clause essentielle et déterminante sans laquelle le Bailleur n'aurait pas contracté. En conséquence, la non-application partielle ou totale pourra autoriser le Bailleur seul à résilier le bail de plein droit si bon lui semble, par lettre recommandée avec avis de réception.

ARTICLE 11 – DEPOT DE GARANTIE

Le bailleur reconnaît avoir reçu du preneur la somme de **619.94 € H.T.,** du précédent bail, correspondant à 2 mois de loyers en garantie de paiement des loyers, de la bonne exécution des clauses et conditions du présent bail, de toutes ses suites et conséquences.

Le bailleur pourra librement en disposer jusqu'à l'expiration du bail, date à laquelle elle sera restituée au preneur sous réserve de la complète exécution par lui de ses obligations au titre du présent bail et du règlement de toutes sommes qu'il pourrait devoir au bailleur à sa sortie ou dont le bailleur pourrait être responsable du fait du preneur à un titre quelconque.

Le dépôt de garantie sera remboursé au preneur dans les deux mois de la fin du bail ou de son départ effectif, après déduction de toutes les sommes dont il est destiné à garantir le paiement.

ARTICLE 12 – CLAUSE RESOLUTOIRE

En cas de non-exécution par le Preneur de l'une quelconque des conditions du bail ou à défaut de paiement à son échéance de tout ou partie d'un terme du loyer, des provisions sur charges, reliquat de charges et remboursement divers qui sont payables en même temps que celui-ci, 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.

L'expulsion pourra avoir lieu en vertu d'une simple ordonnance de référé sans que des offres ultérieures puissent arrêter l'effet de cette clause.

Tous frais de procédure, de poursuite, d'honoraires et débours d'auxiliaires de justice ou de mesure conservatoire resteront à la charge du Preneur et seront considérés comme supplément de loyer.

En outre, il est expressément convenu que tout mois de loyer non payé à son échéance, comme toutes charges ou frais non réglés dans les mêmes conditions seront, en vertu de l'article 1226 du Code Civil, majorés de 10% et assortis d'une pénalité de 0,5% par mois de retard, à titre de clause pénale et ce, huit jours après l'envoi, par le Bailleur, d'une lettre recommandée avec AR, 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.

Dans le cas où, par suite de suppression, transfert de service, le Preneur n'aurait plus l'utilisation des locaux loués, le présent bail, serait résilié à la volonté seule du Preneur, à charge pour lui de prévenir le Bailleur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception avec un délai de préavis de un mois.

ARTICLE 13 – FIN DE BAIL

La remise des clés sera faite au Bailleur en son domicile ou en celui de son fondé de pouvoir, le dernier jour de la location, à dix sept heures au plus tard. Il sera dressé, à la sortie et aux frais du Preneur, un état des lieux afin de déterminer les réparations à la charge de celui-ci.

ARTICLE 14 – FRAIS

Tous les frais, droits, taxes et honoraires des présentes, de ses suites et conséquences seront acquittés et supportés par le Preneur qui s'y oblige.

ARTICLE 15 – ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et notamment la réception de tous actes extrajudiciaires ou de poursuites, le Preneur fait élection de domicile en son bureau Rue Montaigne à LAON (02) et le Bailleur au lieu indiqué dans le préambule du présent contrat.

Le preneur s'engage à communiquer au bailleur tout changement d'élection de domicile.

Fait en deux exemplaires originaux

Fait à Aulnois-sous-Laon,

Le

Le Bailleur,
Le Président,

Fait à ,

le

Le Preneur,

Eric DELHAYE

Damien PEIFFER Romain PETEL

*** Faire précéder la signature de la mention manuscrite « Je renonce expressément, d'une part, aux droits acquis de l'ancien bail (durée d'occupation) et d'autre part, au bénéfice de la propriété commerciale ».**