

DEPARTEMENT DU CANTAL

SAINT-FOUR COMMUNAUTÉ

DECISION DE LA PRESIDENTE n°2025-504
PRISE PAR DELEGATION DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE

OBJET :

Bail professionnel entre Saint-Flour Communauté et la SEBA 15 pour la location de locaux au profit du service eau / assainissement

La Présidente de Saint-Flour Communauté,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment son article L 5211-10 ;

Vu la délibération du conseil communautaire n°2020-136 en date du 30 juillet 2020 et n°2020-273 en date du 13 octobre 2020 portant délégation d'une partie des attributions de l'organe délibérant au Président ;

Considérant qu'il convient de louer deux nouveaux bureaux au sein du village d'entreprises du Rozier Coren afin d'accueillir le service eau/assainissement nouvellement créé ;

Vu le bail professionnel établi par la SEBA 15 pour la location de deux nouveaux bureaux ;

DECIDE

Article 1 : D'approuver et de signer le bail professionnel (conditions générales et conditions particulières) pour la location de deux bureaux au sein du village d'entreprises du Rozier Coren d'une surface de 14,99 m² chacun, entre Saint-Flour Communauté représentée par sa Présidente, Madame Céline CHARRIAUD, et la SEBA 15, dont le siège social est situé à Aurillac ;

Article 2 : De dire que les crédits sont inscrits au budget primitif 2025 ;

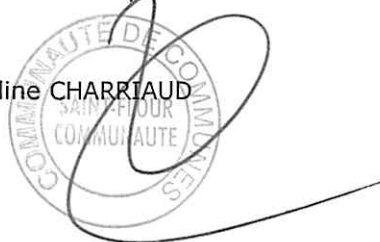
Article 3 : Qu'ampliation de la présente décision sera transmise à Monsieur le Trésorier de Saint-Flour.

Article 4 : Tout recours contentieux à l'encontre de la présente décision doit être présenté devant le tribunal administratif territorialement compétent dans un délai de deux mois à compter de sa notification. La juridiction administrative compétente peut aussi être saisie par l'application Télérecours citoyens accessible à partir du site www.telerecours.fr.

Fait à Saint-Flour, le 18 août 2025

La Présidente,

Céline CHARRIAUD



Il sera rendu compte de cette décision à la prochaine séance du conseil communautaire.

Transmise en Préfecture le 27 AOÛT 2025

Publiée sous format électronique sur le site internet de Saint-Flour Communauté, conformément à l'ordonnance n°2021-1310 du 7 octobre 2021 et au décret n°2021-1311 du 7 octobre 2021 portant réforme des règles de publicité, d'entrée en vigueur et de conservation des actes pris par les collectivités territoriales et leurs groupements, le **27 AOÛT 2025**

Accusé de réception en préfecture
015-200066660-20250819-DEC2025-504-AU
Date de télétransmission : 27/08/2025
Date de réception en préfecture : 27/08/2025



CONCESSIONNAIRE DE : SAINT-FLOUR COMMUNAUTÉ

VILLAGE D'ENTREPRISES

Z.A DE ROZIER COREN

15100 SAINT-FLOUR

BAIL PROFESSIONNEL

CONDITIONS PARTICULIERES

SOMMAIRE

1 - LES PARTIES AU BAIL	3
1.1. Le bailleur.....	4
1.2. Le preneur	4
2. DEFINITION DES LOCAUX OBJET DU BAIL	4
2.1. Situation du bien loué et composition des locaux	4
2.2. Activité exercée	4
3. DUREE - DATE D'EFFET DU BAIL - PRISE DE POSSESSION.....	5
3.1. La durée du bail.....	5
3.2. La prise d'effet du bail	5
4. LOYER.....	5
4.1. Loyer principal mensuel de base	5
4.2. indexation.....	5
4.3. Charges	6
4.4. Modalités de règlement.....	7
5. FISCALITE APPLICABLE	7
5.1. Le présent bail est assujetti à la taxe à la valeur ajoutée	7
6. ETAT DES LIEUX	8
7. DEPOT DE GARANTIE.....	8
7.1. Dépôt de garantie.....	8
Montant :	8
8. DOCUMENTS	8
9 - DECLARATIONS DU PRENEUR.....	9

BAIL PROFESSIONNEL

Chapitre I : Conditions particulières

Le contrat est constitué du présent chapitre I conditions particulières et du chapitre II conditions générales. Ces deux parties forment un tout indissociable.

PREAMBULE

SAINT-FLOUR COMMUNAUTÉ a décidé dans le cadre de sa politique de développement économique de réaliser un ensemble immobilier locatif dénommé Village d'Entreprises comportant des locaux d'activités et tertiaires.

Cet équipement est doté de services communs aux entreprises gérés par la Chambre de Commerce et d'Industrie du Cantal.

SAINT-FLOUR COMMUNAUTÉ a décidé de confier à la SEBA 15 (SEM d'Aménagement et de construction du Bassin d'Aurillac) par convention publique d'aménagement la réalisation et la gestion du Village d'Entreprises de la zone d'activités de Rozier-Coren.

Cette convention publique d'aménagement a été signée le 11 septembre 2001.

Dans le cadre de cette convention, la SEBA 15 décide aujourd'hui de louer deux locaux à **SAINT-FLOUR COMMUNAUTÉ**, destinés à accueillir du personnel de la régie communautaire eau/Assainissement, service public industriel et commercial.

1 - LES PARTIES AU BAIL

1.1. Le bailleur

La SEM D'AMÉNAGEMENT ET DE CONSTRUCTION DU BASSIN D'AURILLAC, SEBA 15, Société Anonyme d'Économie Mixte au capital de 767.580 Euros, dont le siège social est AURILLAC Cantal, en l'Hôtel de Ville BP 509, et les bureaux, Village d'Entreprises, 14 avenue du Garric, CS 60005, 15013 AURILLAC Cedex, inscrite au registre du Commerce d'AURILLAC, sous le numéro B 382 678 738 (3087/1991B00090), représentée par M. Jean-Noël VIDAL, son Directeur Technique, en vertu des pouvoirs qui lui ont été délégués par Monsieur Christophe PESTRINAUX, Président Directeur Général, par délégation en date du 8 Septembre 2020.

1.2. Le preneur

SAINT-FLOUR COMMUNAUTE, Service eau/Assainissement représentée par Madame Céline CHARRIAUD, sa Présidente, située au Village d'entreprises – Z.A. de Rozier – Coren – 15100 SAINT-FLOUR, ci-après dénommé le locataire.

2. DEFINITION DES LOCAUX OBJET DU BAIL

2.1. Situation du bien loué et composition des locaux

Deux locaux (bureau 12 de 14,99 m² et bureau 13 de 14,99 m²) situés au RDC du bâtiment tertiaire, destinés à accueillir du personnel de la régie communautaire eau/Assainissement, service public industriel et commercial de SAINT-FLOUR COMMUNAUTÉ, à compter du 04/08/2025.

Un plan des locaux est annexé au présent bail.

2.2. Activité exercée

Locaux destinés à accueillir du personnel de la régie communautaire eau/Assainissement, service public industriel et commercial de SAINT-FLOUR COMMUNAUTÉ.

3. DUREE - DATE D'EFFET DU BAIL - PRISE DE POSSESSION

3.1. La durée du bail

La durée du présent bail est de 6 ans (six ans) à compter de la date de prise d'effet de celui-ci.

3.2. La prise d'effet du bail est fixée au :

4 août 2025.

4. LOYER

4.1. Loyer principal mensuel de base

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer mensuel de :

Réf. LOT	REF LOCAL	SURFACE	LOYER HT	TVA 20%	LOYER TTC
60092	RDC - Local T1 0 12	14,99	164,89 €	32,98 €	197,87 €
60090	RDC - Local T1 0 13	14,99	164,89 €	32,98 €	197,87 €
	Total	29,98	329,78 €	65,96 €	395,74 €

4.2. indexation

Le loyer varie chaque année, automatiquement, sans qu'il soit besoin de notification préalable, proportionnellement à la variation de l'indice des loyers des activités tertiaires (ILAT) publié par l'INSEE [uniquement si le bail porte sur activités tertiaires autres que commerciales exercées dans des locaux professionnels, dont en particulier les professions libérales et les activités exercées dans des entrepôts logistiques.]

L'indice de base ou indice de référence est mentionné aux conditions générales.

Lors de la première révision annuelle il est effectué le rapport entre cet indice de référence et l'indice du même trimestre de l'année suivante.

Chaque année, le même rapport est effectué entre l'indice retenu pour la précédente indexation et l'indice du même trimestre de l'année suivante.

Si cet indice n'est pas connu à la date anniversaire du bail, il est procédé à une indexation provisoire sur la base du dernier indice connu.

Au cas où, pour quelque raison que ce soit, l'indice ci-dessus choisi pour la révision annuelle du loyer cesserait d'être publié, cette révision serait faite en prenant pour base, soit l'indice de remplacement, soit un nouvel indice conventionnellement choisi.

À défaut de se mettre d'accord sur le choix du nouvel indice à adopter, les parties s'en remettent d'ores et déjà, à la décision d'un expert désigné par le Président du Tribunal de Grande Instance du lieu de situation de l'immeuble ; les frais d'expertise et d'instance étant à la charge exclusive du preneur.

Cette clause d'indexation constitue une clause essentielle et déterminante sans laquelle le bail n'aurait pas été consenti. Sa non application, même partielle pourra autoriser le bailleur, et lui seul à demander la résiliation du bail, sans indemnité.

L'application annuelle de l'indexation, ne pourra ni aboutir à une variation négative du loyer, ni entraîner une augmentation supérieure à 10 % du dernier loyer acquitté.

4.3. Charges

Pour les locaux d'activités, en sus du loyer, le preneur acquittera au bailleur les charges locatives suivantes réparties au prorata des surfaces :

- Chauffage et éclairage du bâtiment tertiaire.
- Entretien des espaces verts.
- Entretien des locaux privés.
- Eau.

Le preneur versera, lors de la mise à disposition des lieux, puis à chaque versement de loyer, une provision pour charges de **3,00 € HT/m²/mois TVA en sus au taux en vigueur, soit 20,00 %**, soit pour le présent bail mensuellement :

Réf. LOT	REF LOCAL	SURFACE	CHARGES HT	TVA 20%	CHARGES TTC
60092	RDC - Local T1 0 12	14,99	44,97 €	8,99 €	53,96 €
60090	RDC - Local T1 0 13	14,99	44,97 €	8,99 €	53,96 €
	Total	29,98	89,94 €	17,98 €	107,92 €

L'apurement des charges aura lieu une fois l'an, après l'arrêté des comptes de l'exercice. Selon le cas, le preneur sera remboursé du trop perçu ou appelé à régler le complément.

4.4. Modalités de règlement

Le loyer et la provision pour charges seront payables mensuellement d'avance et au plus tard le 10 du mois courant, étant précisé que le premier terme sera payable à la mise à disposition des locaux avec l'application de la règle "prorata temporis".

Le paiement du loyer et charges se fera par virement bancaire au profit du compte n°

SEBA 15 /CT/CCO

Code banque	Code guichet	N° compte	Clé RIB
40031	00001	0000099615B	53

Code IBAN : FR07 4003 1000 0100 0009 9615 B53

Code BIC : CDCG FR PP

Ouvert à la caisse des dépôts et consignations – Paris.

5. FISCALITE APPLICABLE

5.1. Le présent bail est assujetti à la taxe à la valeur ajoutée.

6. ETAT DES LIEUX

Un état des lieux est établi contradictoirement et amiablement par les parties ou par un tiers mandaté par elles et joint au présent contrat de location.

Si l'état des lieux ne peut être établi dans les conditions prévues au premier alinéa, il est établi par un huissier de justice, sur l'initiative de la partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre le bailleur et le locataire.

7. DEPOT DE GARANTIE

7.1. Dépôt de garantie

Sans objet.

8. DOCUMENTS

Le preneur reconnaît avoir reçu le ou les documents suivants lors de la signature du présent contrat :

- Plan des locaux.
- État des risques naturels.
- Consignes de sécurité incendie.
- Règlement intérieur.
- D.P.E.
- Travaux réalisés et travaux prévisionnels.

9 - DECLARATIONS DU PRENEUR

Le preneur reconnaît avoir reçu, en même temps que le présent chapitre i conditions particulières, les conditions générales objet du chapitre ii constitutives les unes et les autres de l'intégralité du contrat de location.

Le preneur déclare en accepter toutes les clauses sans exception ni réserve.

Fait en deux exemplaires originaux.

À Saint-Flour, le

Le preneur	Le bailleur
Pour le Service eau/assainissement de Saint-Flour Communauté	Pour la SEBA 15

TRAVAUX REALISES ET TRAVAUX PREVISIONNELS

Travaux réalisés lors des 3 dernières années :

- Travaux de peinture (plafonds et murs) :
- Réfection des sols.

Ces travaux ont été réalisés et réceptionnés en juin 2025.

Travaux prévisionnels pour les 3 prochaines années :

- Néant.



CONCESSIONNAIRE DE : SAINT-FLOUR COMMUNAUTÉ

VILLAGE D'ENTREPRISES

Z.A DE ROZIER COREN

15100 SAINT-FLOUR

BAIL PROFESSIONNEL

CONDITIONS GENERALES

SOMMAIRE

1 - DEFINITION DES LOCAUX	4
1.1. Désignation des locaux.....	4
1.2. Destination - usage	4
2 - CONDITIONS RELATIVES A LA DUREE DU CONTRAT	5
2.1. Durée	5
2.2. Fin du bail	5
2.3. Décès du preneur	5
3 - CONDITIONS FINANCIERES	5
3.1. Loyer	5
3.2. Indexation du loyer	5
3.3. Charges.....	6
3.4. Taxes et droits	7
3.5. Modalités de règlement	7
3.6. Clause pénale	7
3.7. Dépôt de garantie	8
3.8. Garnissement	8
3.9. Indemnité d'occupation.....	8
3.10. Frais - contentieux	8
4 - CONDITIONS RELATIVES A LA JOUISSANCE DES LOCAUX	8
4.1. Conditions générales de jouissance.....	8
4.1.1 Règles d'occupation	8
4.1.2 Droit d'accès et de visite.....	9
4.2. Règlements d'immeuble.....	9
4.3. Enseignes - signalétique	9
4.4. Troubles de jouissance.....	9
4.4.1. Destruction de l'immeuble - expropriation.....	9
4.4.2. - Interruption des services.....	9
5 - CONDITIONS RELATIVES A LA MAINTENANCE DES LOCAUX	10
5.1. Etat des lieux d'entrée.....	10
5.2. Entretien - réparations	10
5.3. Travaux exécutés par le preneur	10
5.3.1. Aménagements - améliorations	10
5.3.2. Travaux de mise en conformité	10

5.4. Travaux du bailleur	11
5.5. Parachèvement de l'immeuble.....	11
5.6. Travaux extérieurs à l'immeuble.....	11
5.7. Restitution des lieux	11
6- ASSURANCES	12
6.1. Assurances du bailleur.....	12
6.2. Assurances du preneur	12
6.3. Renonciation à recours	12
6.4. Sinistres - désordres.....	12
7 - SOUS-LOCATION - CESSION	13
7.1. Sous-location	13
7.2. Cession	13
8 - CLAUSE RESOLUTOIRE	13
9 - TOLERANCES	14
10 - SUBSTITUTION DU BAILLEUR	14
11 - ELECTION DE DOMICILE	14
12 - ENREGISTREMENT	14
13 - PROTECTION DES DONNEES A CARACTERE PERSONNEL	15

BAIL PROFESSIONNEL

Chapitre II : conditions générales

La présente location relève des dispositions du Code Civil sur le louage et des dispositions particulières des articles 57A et 57B de la loi n°86-1290 du 23 décembre 1986.

Le bail conclu entre le bailleur et le preneur, désignés aux conditions particulières, est constitué du présent chapitre II conditions générales et du chapitre I conditions particulières. Ces deux parties formant un tout indissociable.

S'il y a contradiction entre l'une ou l'autre des dispositions des articles du présent chapitre II conditions générales et les articles du chapitre -I- conditions particulières, les dispositions des articles du chapitre I conditions particulières prévaudront.

La location est consentie et acceptée aux charges, conditions et stipulations suivantes que le preneur s'oblige à exécuter et accomplir.

1 - DEFINITION DES LOCAUX

1.1. Désignation des locaux

Les locaux objets du présent bail sont désignés aux conditions particulières.

Le preneur déclare parfaitement connaître les lieux pour les avoir vus et visités. Toute différence entre les côtes et surfaces mentionnées aux conditions particulières, ou résultant du plan annexé et les dimensions réelles des lieux, ne saurait justifier réduction ou augmentation de loyer, les parties se référant à la consistance des lieux tels qu'ils existent.

Les parties conviennent que les locaux objets du présent bail, même ceux de nature différente forment un tout indivisible.

1.2. Destination - usage

Le preneur devra utiliser les locaux, objet du présent bail, par lui-même et pour l'usage exclusif mentionné aux conditions particulières conformément à la destination de l'immeuble et dans le respect des dispositions des articles 1728 et 1729 du Code Civil.

Il reconnaît que ces locaux présentent toutes les caractéristiques nécessaires à l'activité qu'il entend y exercer précisée aux conditions particulières.

Le preneur s'interdit de faire dans les locaux tous actes de production industrielle ou artisanale ou de vente achalandée en gros ou en détail, ainsi que toutes ventes aux enchères de meubles ou autres objets.

2 - CONDITIONS RELATIVES A LA DUREE DU CONTRAT

2.1. Durée

La durée du présent bail qui est au minimum de six ans est précisée aux conditions particulières ainsi que sa date de prise d'effet.

2.2. Fin du bail

À défaut de notification par l'une ou l'autre des parties, au moyen d'une lettre recommandée avec accusé de réception, de son intention de ne pas renouveler le présent bail, six mois avant son terme contractuel tel que précisé aux conditions particulières, il sera reconduit tacitement pour une nouvelle durée identique à celle du bail initial.

Le preneur peut donner congé à tout moment par lettre recommandée avec AR Il devra respecter un préavis de six mois.

Le bail se poursuit jusqu'à la date d'effet du congé même dans le cas où les clés auront été restituées au bailleur avant cette date.

2.3. Décès du preneur

En cas de décès du preneur, si celui-ci est une personne physique, il y aura solidarité et indivisibilité entre les héritiers et représentants pour le paiement des loyers et l'exécution des conditions du présent bail.

3 - CONDITIONS FINANCIERES

3.1. Loyer

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer principal mensuel, dont la valeur de base est précisée aux conditions particulières. Il évolue suivant les modalités prévues à l'article 3.2 indexation ci-après.

3.2. Indexation du loyer

Le loyer varie chaque année, automatiquement, sans qu'il soit besoin de notification préalable, proportionnellement à la variation de :

- L'indice des loyers des activités tertiaires (ILAT) publié par l'INSEE [uniquement si le bail porte sur activités tertiaires autres que commerciales exercées dans des locaux professionnels, dont en particulier les professions libérales et les activités exercées dans des entrepôts logistiques.]

L'indice de base ou indice de référence est celui du 1^{er} trimestre 2025 (137,29) du 02/07/2025.

Lors de la première révision annuelle il est effectué le rapport entre cet indice de référence et l'indice du même trimestre de l'année suivante.

Chaque année, le même rapport est effectué entre l'indice retenu pour la précédente indexation et l'indice du même trimestre de l'année suivante.

Si cet indice n'est pas connu à la date anniversaire du bail, il est procédé à une indexation provisoire sur la base du dernier indice connu.

Au cas où, pour quelque raison que ce soit, l'indice ci-dessus choisi pour la révision annuelle du loyer cesserait d'être publié, cette révision serait faite en prenant pour base, soit l'indice de remplacement, soit un nouvel indice conventionnellement choisi.

A défaut de se mettre d'accord sur le choix du nouvel indice à adopter, les parties s'en remettent d'ores et déjà, à la décision d'un expert désigné par le Président du Tribunal de Grande Instance du lieu de situation de l'immeuble ; les frais d'expertise et d'instance étant à la charge exclusive du preneur.

Cette clause d'indexation constitue une clause essentielle et déterminante sans laquelle le bail n'aurait pas été consenti. Sa non application, même partielle pourra autoriser le bailleur, et lui seul à demander la résiliation du bail, sans indemnité.

L'application annuelle de l'indexation, ne pourra ni aboutir à une variation négative du loyer, ni entraîner une augmentation supérieure à 10 % du dernier loyer acquitté.

3.3. Charges

Pour les locaux d'activités, en sus du loyer, le preneur acquittera au bailleur les charges locatives suivantes réparties au prorata des surfaces :

- Chauffage et éclairage.
- Entretien des espaces verts.
- Entretien des locaux privatifs.
- Eau.

Le preneur versera, lors de la mise à disposition des lieux, puis à chaque versement de loyer, une provision pour charges de **3,00 € HT/m²/mois TVA en sus au taux en vigueur, soit 20,00 %**, soit pour le présent bail mensuellement :

Réf. LOT	REF LOCAL	SURFACE	CHARGES HT	TVA 20%	CHARGES TTC
60092	RDC - Local T1 0 12	14,99	44,97 €	8,99 €	53,96 €
60090	RDC - Local T1 0 13	14,99	44,97 €	8,99 €	53,96 €
	Total	29,98	89,94 €	17,98 €	107,92 €

3.4. Taxes et droits

Le loyer tel que défini aux conditions particulières est exprimé hors taxes.

La fiscalité afférente au présent bail à la date de sa conclusion est précisée aux conditions particulières, le bailleur se réservant le droit de changer d'option à tout moment en cours de bail.

Si le bailleur a opté pour l'assujettissement à la T.V.A., en application de l'article 260-2° du Code Général des Impôts, le loyer est majoré de la T.V.A., au taux en vigueur, lors de chaque facturation.

Toutes les charges facturées au preneur conformément aux dispositions du présent bail sont fiscalement assimilées à un complément de loyer, elles sont en conséquence majorées de la T.V.A. au taux en vigueur.

Si la location est assujettie à la Contribution autonome sur les revenus locatifs, le preneur rembourse le coût de cette contribution au bailleur.

En outre, le preneur prendra à sa charge toute taxe qui serait ajoutée ou substituée à la T.V.A. ou aux contributions actuellement en vigueur.

3.5. Modalités de règlement

Le loyer et la provision pour charges seront payables mensuellement d'avance et au plus tard le 10 du mois courant, étant précisé que le premier terme sera payable à la mise à disposition des locaux avec l'application de la règle "prorata temporis".

Le paiement du loyer et charges se fera par virement bancaire au profit du compte n°

SEBA 15 /CT/CCO

Code banque	Code guichet	N° compte	Clé RIB
40031	00001	0000099615B	53

Code IBAN : FR07 4003 1000 0100 0009 9615 B53

Code BIC : CDCG FR PP

Ouvert à la caisse des dépôts et consignations – Paris

3.6. Clause pénale

Tout retard de paiement, à son exacte échéance, d'un seul terme de loyer, charges ou accessoires, et plus généralement du non-paiement de toute autre somme exigible au titre du présent bail, dans les délais requis, rend le preneur redevable de plein droit, sans mise en demeure préalable, du paiement d'intérêts de retard calculés au taux légal majoré de six points l'an, avec un minimum de 12%, T.V.A. en sus le cas échéant.

En cas de récidive de la part du preneur au cours d'une période continue de deux ans et à l'expiration d'un délai de quinze jours à compter des échéances prévues, toutes sommes exigibles, après calcul des indemnités ci-dessus, seront majorées, forfaitairement et de plein droit, de 10% à titre de pénalité sans qu'il y ait lieu à quelque notification ou mise en demeure, la TVA sera exigible sur ces pénalités si la location y est assujettie

L'application des deux alinéas précédents ne peut à aucun moment être considérée comme valant autorisation de délais de paiement, elle ne fera pas obstacle à la mise en jeu de l'action résolutoire visée à l'article 8, ci-après.

Accusé de réception en préfecture
015-200066660-20250819-DEC2025-504-AU
Date de télétransmission : 27/08/2025
Date de réception préfecture : 27/08/2025

3.7. Dépôt de garantie

Sans objet.

3.8. Garnissement

Le preneur devra tenir les lieux loués constamment garnis de matériels, mobiliers et marchandises en quantité et de valeur suffisantes pour répondre et servir en tout temps de garantie au bailleur du paiement des loyers et de l'ensemble des accessoires et obligations du présent bail.

3.9. Indemnité d'occupation

Au cas où, après cessation ou résiliation judiciaire ou autre du bail, les lieux ne seraient pas restitués au bailleur, libres de toute occupation, au jour convenu, le preneur ou ses ayants-droits serait redevable d'une indemnité d'occupation mensuelle égale à la dernière échéance trimestrielle due en vertu du présent bail.

Cette indemnité sera due dès le jour suivant la fin de la location et ce jusqu'au jour de la restitution des locaux, tout mois commencé étant dû en entier.

Les charges demeurent également dues jusqu'au jour où les lieux sont restitués au bailleur, le tout sans préjudice de tous autres dommages et intérêts.

3.10. Frais - contentieux

Tous les frais, droits et honoraires des présentes, ainsi que ceux qui en seraient la suite ou la conséquence sont à la charge du preneur qui s'y oblige expressément.

Toutes les dépenses exposées par le bailleur à l'occasion des actions valablement engagées contre le preneur pour obtenir l'exécution des clauses et conditions du contrat sont et demeurent à la charge du preneur.

4 - CONDITIONS RELATIVES A LA JOUISSANCE DES LOCAUX

4.1. Conditions générales de jouissance

4.1.1 Règles d'occupation

Le preneur est tenu de se soumettre à toutes les mesures d'ordre et de propreté de l'immeuble.

Il lui est interdit de déposer quoi que ce soit, même temporairement, dans les halls et parties communes de l'immeuble, escaliers, parkings, voies d'accès. Il s'abstiendra de tout ce qui pourrait nuire, par son fait ou par celui de ses préposés, à l'exercice de l'activité des autres occupants de l'immeuble, à leur tranquillité et au bon ordre.

Le preneur se conformera aux règlements établis par le bailleur ou par les services municipaux pour l'enlèvement des ordures.

D'une façon générale, il se conformera aux prescriptions, recommandations et injonctions émanant de l'inspection du travail, des commissions d'hygiène et de sécurité et plus généralement de tous services administratifs concernés, de façon à ce que le bailleur ne puisse en aucun cas encourir une quelconque responsabilité, il en sera notamment ainsi lorsque les biens donnés en location seront classés en ERP (Établissement Recevant du Public).

4.1.2 Droit d'accès et de visite

Le preneur devra permettre l'accès des lieux loués au bailleur ainsi qu'à son représentant, son architecte et ses entreprises aussi souvent qu'il sera nécessaire pour en constater l'état et exécuter des travaux sur les parties communes ou équipements communs, sous la seule réserve pour le bailleur, sauf en cas d'urgence, de l'en aviser quarante-huit heures à l'avance.

4.2. Règlements d'immeuble

Le preneur respectera les dispositions particulières découlant de l'application, s'il en existe, des documents énumérés aux conditions particulières liés au statut juridique de l'immeuble, tels que règlement de copropriété, règlement intérieur, ou cahiers des charges particulières.

Il se conformera aux documents techniques et administratifs relatifs aux biens loués.

Le preneur sera tenu au respect de tout autre document établi ultérieurement et régulièrement porté à sa connaissance.

4.3. Enseignes - signalétique

Afin de faciliter l'orientation des visiteurs et de préserver la qualité architecturale du site, une signalétique globale est définie.

Il est demandé à chaque locataire d'adopter la signalétique commune définie pour l'ensemble du projet à l'exclusion de toute autre signalétique, le bailleur garde la faculté d'ôter aux frais du locataire toute signalétique contraire.

Cependant le bailleur autorise l'installation, dans le cadre de l'activité professionnelle du preneur et de ses obligations légales (profession réglementée), d'un panneau à l'extérieur du bâtiment, d'une plaque professionnelle à l'entrée extérieure du bâtiment, ainsi qu'un panneau directionnel visible de la voie publique. Avant mise en place de ces panneaux, ceux-ci devront avoir été acceptés par le bailleur (emplacement précis, dimensions précises...).

4.4. Troubles de jouissance

4.4.1. Destruction de l'immeuble - expropriation

En cas d'expropriation pour cause d'utilité publique, le bail sera résilié purement et simplement, sans indemnité à la charge du bailleur.

4.4.2. - Interruption des services

Le preneur ne peut prétendre à aucune diminution du loyer ou indemnité en cas d'interruption ou réduction, même prolongée des services collectifs tels que l'eau, le chauffage, l'électricité ou le téléphone, le bailleur n'étant au surplus pas tenu de prévenir le preneur desdites interruptions ou réductions.

Les services de l'immeuble sont assurés par tout moyen que le bailleur juge opportun, il peut les modifier à sa convenance et même les supprimer.

5 - CONDITIONS RELATIVES A LA MAINTENANCE DES LOCAUX

5.1. Etat des lieux d'entrée

Le preneur déclare accepter les lieux dans leur état actuel, sans pouvoir exiger aucune réparation ou amélioration, ni lors de son entrée en jouissance, ni pendant le cours du bail.

Un état des lieux sera établi à la demande de l'une ou l'autre des parties au présent bail.

5.2. Entretien - réparations

Le preneur sera tenu d'effectuer dans les locaux loués, pendant toute la durée du bail et à ses frais, les travaux d'entretien, les menues réparations et la réfection ou le remplacement de tout aménagement, peinture, sol, revêtements muraux, plafonds, dès qu'ils s'avéreront nécessaires et pour quelque cause que ce soit même à raison de la vétusté ou de l'usure.

Le preneur effectuera toutes les réparations qui deviendraient nécessaires aux compteurs, aux canalisations, à la robinetterie et à la serrurerie.

Il devra respecter les règlements afférents aux conditions de travail et à la sécurité des occupants.

5.3. Travaux exécutés par le preneur

5.3.1. Aménagements - améliorations

Le preneur ne peut effectuer dans les lieux loués aucun travail qui puissent changer la destination de l'immeuble ou nuire à sa solidité. Il ne peut faire supporter aux planchers une charge supérieure à leur résistance sous peine d'être tenu pour responsable des désordres ou accidents qui en seraient la conséquence.

Le preneur ne peut faire aucune modification, procéder à aucune démolition, percement de mur ou de cloisons, sans le consentement exprès préalable et par écrit du bailleur.

Pour obtenir le consentement du bailleur, le preneur communique à ce dernier un dossier technique des travaux envisagés comportant plans, descriptifs et notes techniques.

Les travaux sont exécutés par le preneur à ses risques et périls, sous le contrôle d'un bureau d'étude technique ou d'un architecte agréé par le bailleur et dont les honoraires seront supportés par le preneur.

Tous les embellissements ou améliorations apportés par le preneur pendant le cours du bail, y compris les cloisons fixes, mobiles ou amovibles et y compris les aménagements qui pourraient être imposés par des dispositions législatives ou réglementaires, resteront la propriété du bailleur en fin de bail sans qu'il soit dû par ce dernier aucune indemnité au profit du preneur.

Le bailleur conservant en outre la faculté d'exiger en fin de bail la remise des lieux, en tout ou partie, dans leur état d'origine, aux frais du preneur, même pour des travaux qu'il aurait expressément autorisés.

5.3.2. Travaux de mise en conformité

La charge de tous les travaux qui seraient rendus nécessaires pour mettre les locaux loués en conformité avec la réglementation existante est exclusivement supportée par le preneur.

Il en sera de même en cours de bail, si cette réglementation vient à être modifiée rendant les locaux loués non conformes aux normes réglementaires.

Le preneur fera en sorte que le bailleur ne puisse à aucun moment être inquiété ou recherché à ce sujet.

5.4. Travaux du bailleur

Le preneur devra souffrir, quelque gêne qu'elles lui causent, les réparations, reconstructions, surélévations et travaux quelconques qui seront exécutés dans l'immeuble, sans pouvoir demander aucune diminution de loyer, ni la résiliation du bail, quelles qu'en soient l'importance et la durée alors même que cette dernière excéderait quarante jours par dérogation à l'article 1724 du Code Civil.

5.5. Parachèvement de l'immeuble

Si les lieux loués sont compris dans un immeuble dont la construction ou la réhabilitation est achevée ou en voie d'achèvement, le preneur devra supporter les inconvénients résultant des malfaçons et autres défauts inhérents à cette situation, de même que, le cas échéant, ceux résultant de la poursuite des travaux de l'ensemble immobilier dans lequel ils peuvent être situés, sans pouvoir réclamer au bailleur une quelconque indemnité, ni diminution du loyer.

5.6. Travaux extérieurs à l'immeuble

En outre, le preneur exerce directement son recours contre l'administration, les entrepreneurs ou les propriétaires voisins, pour les travaux qui seraient exécutés sur la voie publique, ou dans les immeubles voisins, s'il en résulte une gêne pour l'exploitation de ses activités, sans qu'il puisse à aucun moment tenter une action contre le bailleur pour ces événements extérieurs.

5.7. Restitution des lieux

À son départ, le preneur rendra les lieux loués dans l'état dans lequel il les aura trouvés, ou à défaut, réglera au bailleur le coût des travaux nécessaires pour leur remise en état, la vétusté résultant de l'usage demeurant à la charge du preneur.

A cet effet, il sera procédé au plus tard le jour de l'expiration du bail ou en fin de jouissance, en la présence du preneur dûment convoqué, à l'état des lieux à la suite duquel le preneur devra remettre les clés au bailleur.

Si le preneur était absent aux jours et heure fixés pour l'état des lieux, celui-ci sera établi par un huissier, au besoin avec l'assistance d'un serrurier aux frais exclusifs du preneur.

L'état des lieux comportera, s'il y a lieu, le relevé des réparations à effectuer.

Dans le cas où des travaux se révéleraient nécessaires, le bailleur fera établir un chiffrage sur lequel le preneur devra donner son accord dans les dix jours de la notification de leur coût. A défaut de réponse de sa part, le montant de la remise en état sera réputé agréé par le preneur, et le bailleur pourra faire exécuter les travaux par des entreprises de son choix, leur coût restant à la charge exclusive du preneur.

6.1. Assurances du bailleur

Le bailleur garantit les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile qu'il peut encourir en sa qualité de propriétaire.

Le bailleur garantit par lui-même ou dans le cadre de la copropriété s'il en est créé une, ses biens immobiliers ainsi que tous les aménagements et installations de nature immobilière.

Si l'activité exercée par le preneur entraînait pour le bailleur ou pour les voisins ou co-locataires, le paiement de surprime d'assurance, le preneur devra en rembourser le montant aux intéressés. Les primes d'assurance et les surprimes éventuelles acquittées par le bailleur sont remboursées par le preneur dans les conditions stipulées ci-dessus aux articles 3.3. et suivants.

6.2. Assurances du preneur

Le preneur est tenu de garantir, dès la prise d'effet du présent bail, auprès de compagnies d'assurances notoirement solvables, les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile qu'il peut encourir du fait de son activité, notamment à l'égard des voisins et des tiers en général.

La garantie portera sur les risques d'incendie, explosions, tempêtes et dégâts des eaux afférents à ses biens, équipements, matériels et marchandises, ainsi qu'aux aménagements qu'il aura réalisés. Le preneur souscrira une garantie contre la perte d'exploitation, les bris de glaces, de vitres et de matériels de toute nature.

Le preneur devra justifier au bailleur de la souscription de ces assurances et du paiement des primes correspondantes, dès la signature du présent bail.

Les polices d'assurances relatives à ces garanties, devront être maintenues pendant toute la durée du bail, le preneur devra en acquitter les primes et cotisations et en justifier à tout moment au bailleur sur simple demande de ce dernier.

6.3. Renonciation à recours

Le preneur s'engage pour lui-même et pour ses assureurs à renoncer à tout recours contre le bailleur et ses assureurs du fait de la destruction ou de la détérioration totale ou partielle de tous matériels, objets mobiliers, valeurs quelconques et marchandises, du fait de la privation ou de troubles de jouissance des lieux loués et même en cas de perte totale ou partielle des moyens d'exploitation, y compris les éléments incorporels.

6.4. Sinistres - désordres

Le preneur doit tenir informé sans délai, le bailleur ou son mandataire, de tous sinistres survenus dans les locaux loués.

Il doit informer immédiatement le bailleur de toute réparation rendue nécessaire par toute déprédation ou dégradation quand bien même il n'en résulterait aucun dégât apparent, sous peine d'être tenu pour responsable de toute aggravation directe ou indirecte résultant de son silence ou de son retard, notamment vis à vis des assureurs du bailleur.

Le preneur est tenu de laisser le libre accès aux locaux loués tant au bailleur qu'à tout expert missionné par les compagnies d'assurance. Il ne peut exercer aucun recours contre le bailleur du fait du déroulement de ces expertises.

Il doit, à ses frais, et sans délai, déplacer son mobilier et déposer tout coffrage et décoration ainsi que toutes installations dont l'enlèvement serait utile pour la recherche et la réparation des fuites de toute nature, des fissures, et, en général, pour l'exécution de tous travaux.

7 - SOUS-LOCATION - CESSION

7.1. Sous-location

Il est interdit au preneur, de concéder la jouissance des lieux loués à qui que ce soit, sous quelque forme que ce soit, même temporairement et à titre gratuit et précaire. Toute sous-location totale ou partielle est strictement interdite, le tout sous peine de résiliation de plein droit du présent bail.

Dans le cas d'une sous-location qui pourrait exceptionnellement être autorisée par le bailleur, le preneur demeurera seul redevable du paiement de l'intégralité du loyer à l'égard du bailleur et seul responsable des charges et conditions du bail, la sous-location n'ayant sa pleine validité que dans le cadre des droits détenus par le preneur du chef des présentes.

La sous-location, même autorisée, sera consentie aux risques et périls du preneur qui s'engage à faire son affaire personnelle de l'éviction de tout sous-locataire.

Il est rappelé que les lieux loués forment un tout indivisible et qu'en conséquence le sous-locataire n'aura aucun droit ni à maintien dans les lieux ni à renouvellement.

Aucune sous-location ne pourra être autorisée s'il est dû par le preneur des loyers, charges ou accessoires.

7.2. Cession

Le preneur ne pourra céder, en tout ou partie, son droit au présent bail sous peine de résiliation.

8 - CLAUSE RESOLUTOIRE

À défaut de paiement à son échéance exacte d'un seul terme de loyer, de charges, ou de tout accessoire, ou plus généralement de toute somme due par le preneur, et un mois après un commandement de payer ou mise en demeure par acte extra judiciaire contenant déclaration par le bailleur de son intention d'user de la présente clause, demeuré sans effet pendant ce délai, le bail sera résilié de plein droit, si bon semble au bailleur, sans qu'il soit besoin de le demander en justice.

La même clause sera applicable dans tous ses effets dans le cas d'inexécution d'une seule des clauses du présent bail

Si le preneur refuse d'évacuer les lieux, son expulsion résultera d'une simple ordonnance de référé rendue par le Président du Tribunal de Grande Instance du lieu de situation de l'immeuble, exécutoire par provision et sans caution nonobstant appel.

Dans ce cas, et quelle que soit la cause de la résiliation, le dépôt de garantie constitué au titre du présent bail demeurera acquis au bailleur à titre de premiers dommages et intérêts comme il est dit article 3.7 - ci-dessus sans préjudice de tout autre.

L'indemnité d'occupation due par le preneur est déterminée en 3.9 - Indemnité d'occupation.

9 - TOLERANCES

Toutes les tolérances de la part du bailleur relatives aux clauses et conditions du présent bail, quelles qu'en aient pu être la fréquence et la durée, ne pourront en aucun cas être considérées comme apportant une modification ou suppression à ces conditions, ni comme génératrices d'un droit quelconque. Le bailleur pouvant à tout moment y mettre fin.

10 - SUBSTITUTION DU BAILLEUR

Pendant la durée du bail et de ses éventuels renouvellements, si le bailleur transfère la propriété de l'immeuble objet des présentes, par tous moyens de droit, à un tiers de son choix, qu'il s'agisse d'une personne morale ou d'une personne physique, cette dernière se trouvera de plein droit subrogée au bailleur, lors de ce transfert, dans tous les droits et obligations résultant du présent bail tant activement que passivement, sans que cette substitution d'ores et déjà acceptée par le preneur n'entraîne novation au présent bail.

Le preneur accepte d'ores et déjà que tout dépôt de garantie ou acte de cautionnement ou de garantie entre les mains du bailleur au titre du présent bail, soit transféré à l'acquéreur, renonçant ainsi à tout recours contre le bailleur actuel, vendeur à l'acte au titre de la restitution de ces garanties.

11 - ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, il est fait élection de domicile, savoir :

- Le bailleur au siège de son mandataire

- Le preneur dans les lieux loués.

12 - ENREGISTREMENT

Si l'enregistrement du présent contrat était requis, les frais en découlant seraient à la charge du preneur qui s'y oblige.

Le Bailleur, rédacteur des présentes, met en œuvre des traitements de données à caractère personnel qui ont pour base juridique :

L'intérêt légitime poursuivi par le Bailleur lorsqu'elle poursuit les finalités suivantes :

- La prospection ;
- La gestion de la relation avec ses locataires ;
- L'organisation, l'inscription et l'invitation à des événements du Bailleur ;
- L'exécution de mesures précontractuelles ou contractuelles directement avec le Bailleur ;
- Le traitement, l'exécution, la prospection, la production, la gestion, le suivi des demandes et des dossiers des locataires ;
- La rédaction d'actes pour le compte de ses clients et/ou de ses locataires.
- Le respect d'obligations légales et réglementaires lorsqu'elle met en œuvre un traitement ayant pour finalité :
 - La prévention du blanchiment et du financement du terrorisme et la lutte contre la corruption,
 - La facturation,
 - La comptabilité.

Le Bailleur ne conserve les données que pour la durée nécessaire aux opérations pour lesquelles elles ont été collectées ainsi que dans le respect de la réglementation en vigueur. À cet égard, les données des clients sont conservées pendant la durée des relations contractuelles augmentée de 3 ans à des fins d'animation et prospection, sans préjudice des obligations de conservation ou des délais de prescription. En matière de prévention du blanchiment et du financement du terrorisme, les données sont conservées 5 ans après la fin des relations avec le Bailleur. En matière de comptabilité, elles sont conservées 5 ans à compter de la clôture de l'exercice comptable.

Les données des prospects sont conservées pendant une durée de 5 ans si aucune participation ou inscription aux événements la Société n'a eu lieu.

Les personnes concernées par les traitements mis en œuvre disposent également d'un droit de s'opposer à tout moment, pour des raisons tenant à leur situation particulière, à un traitement des données à caractère personnel ayant comme base juridique l'intérêt légitime du Bailleur, ainsi que d'un droit d'opposition à la prospection commerciale.

Elles disposent également du droit de définir des directives générales et particulières définissant la manière dont elles entendent que soient exercés, après leur décès, les droits mentionnés ci-dessus par courrier électronique à l'adresse suivante : « seba15@seba15.fr »

ou par courrier postal à l'adresse suivante : « SEBA 15 - Village d'entreprises – 14 avenue du Garric – CS 60005 - 15013 AURILLAC CEDEX » accompagné d'une copie d'un titre d'identité signé.

Les personnes concernées disposent du droit d'introduire une réclamation auprès de la Cnil.

A Saint-Flour, le.....

En 2 exemplaires

Le preneur	Le bailleur
Pour le Service eau/assainissement de Saint-Flour Communauté	Pour la SEBA 15