



Mairie d'AUBY
Location d'un local du 36 Général de Gaulle
à Mme Gabrovec
Décision n° 2024/121/URBA

Publié le 30 Juillet 2024

Vu l'article L 2122.22 du Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 16 juin 2020, l'autorisant à exercer les compétences énumérées dans le cadre de l'article précité, en particulier de décider de la conclusion et de la révision du louage de choses pour une durée n'excédant pas douze ans ;

Considérant les difficultés persistantes d'attirer des professions médicales et paramédicales sur le territoire d'Auby, tel qu'indiqué dans la délibération n°20 du Conseil Municipal de la ville d'Auby en date du 27 février 2024.

Le Maire,

Décide,

De louer via un bail professionnel, un local situé au 1^{er} étage du 36 rue du Général de Gaulle, à Mme Estelle Gabrovec, avec les caractéristiques suivantes :

- La location a pour destination l'exercice de l'activité d'orthophoniste ;
- La location comprend un local privatif pour la locataire et l'usage des locaux communs à partager avec les autres locataires ;
- La location a une durée de 6 ans et prend effet à compter du 1^{er} mai 2024 ;
- Le bail est renouvelable par tacite reconduction ;
- Le locataire pourra donner congé à tout moment en respectant un délai de préavis de 6 mois ;
- Le bailleur peut notifier au preneur son intention de ne pas renouveler le contrat à l'expiration de celui-ci, en respectant un délai de préavis de 6 mois ;
- Le loyer mensuel est fixé à 425 € (quatre cent vingt-cinq euros) et la provision pour charges est fixée à 50 € (cinquante euros). Le montant de cette recette sera inscrit au budget de l'exercice concerné, nature, fonction et destination correspondante ;

Mairie d'AUBY
Location d'un local du 36 Général de Gaulle
à Mme Gabrovec
Décision n° 2024/121/URBA

- Considérant les termes de la délibération du Conseil Municipal de la ville d'Auby en date du 27 février 2024 exécutoire après dépôt en Sous-Préfecture en date du 1er mars 2024, il est expressément convenu que le locataire bénéficiera des modalités d'abattements suivantes :
 - Première année : exonération de loyer (hors charges / hors taxes);
 - Deuxième année : abattement de 40 % sur le loyer mensuel (hors charges / hors taxes);
 - Troisième année : abattement de 30 % sur le loyer mensuel (hors charges / hors taxes);
 - A partir de la quatrième année : paiement du loyer completLes exonérations et abattements de loyer ne concernent pas les charges et taxes (provisions et remboursements) qui restent à régler par le locataire.
- Le loyer sera révisé, sur la base de l'indice des loyers des activités tertiaires (ILAT)

AUBY, le 19/07/2024

Christophe CHARLES

Maire



BAIL PROFESSIONNEL

soumis aux dispositions de la Loi du 23 Décembre 1986

Entre les soussignés :

La Commune d'Auby, collectivité territoriale, personne morale de droit public, prise en la personne de son Maire en exercice y domicilié en cette qualité à Auby (59950), 25 rue Léon Blum,

Représentée par Monsieur le Maire, Monsieur Christophe CHARLES

Ci-après désigné le « **Le propriétaire bailleur** », d'une part,

et

Estelle GABROVEC

Entrepreneur Individuel, inscrit au Répertoire SIRENE sous l'identifiant SIREN n° **917436750**

Courriel :

Mobile :

Ci-après désigné « **Le Locataire** », d'autre part,

Il a été convenu et arrêté ce qui suit :

Le bailleur donne en location au locataire qui l'accepte un local à usage professionnel sis :

36 rue du Général de Gaulle, 59950 Auby

La désignation des lieux loués s'établit comme suit :

Local à usage professionnel **dans une maison sise 36 rue du Général de Gaulle localisée sur la parcelle cadastrée B 4407 à Auby (59950).**

Le local privatif consistant en : un bureau d'environ 19 m² situé au 1^{er} étage.

La location comprend également la jouissance commune et partagée avec les autres locataires : d'une cour extérieure, d'espaces « salle d'attente », d'une cuisine, des toilettes au rez-de-chaussée, d'un « local chaudière », d'une cave, de couloirs, d'une petite pièce au 1^{er} étage, des combles non aménagés.

Le locataire déclarant connaître les lieux, pour les avoir visités.

REGIME JURIDIQUE

Le présent contrat est régi par les dispositions du Code civil applicables en la matière et par l'article 57 A de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986.

DESTINATION DU BIEN LOUE

Les biens loués devront servir exclusivement pour l'exploitation de l'activité suivante :

Orthophoniste (code APE 86.90E)

à l'exclusion de toute autre destination sans pouvoir y exercer aucune activité commerciale ou artisanale, ni les occuper à usage d'habitation.

DUREE

Le présent contrat est conclu pour une durée de **SIX ANS** et prendra effets à compter du 1^{er} mai 2024 pour se terminer le 30 avril 2030.

RENOUVELLEMENT - TACITE RECONDUCTION

A l'expiration de la durée ci-dessus fixée et à défaut de congé, ou d'offre de renouvellement, donnés suivant les règles ci-après, le contrat se renouvellera par tacite reconduction pour une durée de **SIX ANS**.

CONGE

Le Bailleur peut notifier au Preneur son intention de ne pas renouveler le contrat à l'expiration de celui-ci (6 ans), en respectant un délai de préavis de **SIX MOIS**.

Il aura également la faculté de proposer au Preneur le renouvellement de ce Bail à de nouvelles conditions, conformément aux textes en vigueur, en respectant ce même délai de préavis.

Le Preneur peut, à tout moment, notifier au Bailleur son intention de quitter les locaux en respectant un délai de préavis de **SIX MOIS**.

Les notifications mentionnées ci-dessus devront être effectuées par lettre recommandée avec accusé de réception ou par acte de Commissaire de Justice.

LOYER

Il a été convenu que le loyer mensuel et ses accessoires seraient de :

Loyer mensuel	425 € (Quatre cent vingt-cinq euros)
Provision pour charges*	50 € (cinquante euros)
Total	475 € (quatre cent soixante-quinze euros)

*comprenant :

- le remboursement de la taxe foncière (à titre informatif, la taxe foncière de 2023 s'élève à 1 402 € (comprenant 255 € de Taxe d'enlèvement des ordures ménagères)).
- le remboursement des fluides (Noréade (eau potable, assainissement...), électricité, gaz, entretien chaudière).

Le loyer (et ses éventuels accessoires) sera payable dans les 10 jours calendaires suivant la réception de l'avis de somme à payer.

ABATTEMENT DE LOYERS

Aux termes de la délibération du Conseil Municipal de la ville d'Auby en date du 27 février 2024 exécutoire après dépôt en Sous-Préfecture en date du 1er mars 2024, il est expressément convenu que le locataire bénéficiera des modalités d'abattements suivantes :

- Première année : exonération de loyer (hors charges / hors taxes) ;
- Deuxième année : abattement de 40 % sur le loyer mensuel (hors charges / hors taxes) ;
- Troisième année : abattement de 30 % sur le loyer mensuel (hors charges / hors taxes) ;
- A partir de la quatrième année : paiement du loyer complet

Les exonérations et abattements de loyer ne concernent pas les charges et taxes (provisions et remboursements) qui restent à régler par le locataire.

REVISION DU LOYER

Le loyer sera révisé, sur la base de **l'indice des loyers des activités tertiaires (ILAT)** selon le mode de calcul suivant :

$$\frac{\text{Loyer actuel} \times \text{Indice ILAT du trimestre de révision}}{\text{Indice ILAT du même trimestre de l'année précédente}}$$

Dernier indice ILAT connu à la date de conclusion du bail : indice du 4^{ème} trimestre 2023 : 133,69

CHARGES - PROVISION POUR CHARGES - TAXES

Une provision pour charge de 50 euros (cinquante euros) sera appelée chaque mois. Une régularisation annuelle sera appelée en fonction des charges locatives récupérables. Cette régularisation pourra être demandée à tout moment par le bailleur.

S'agissant de l'alimentation en eau et en énergie, il est expressément prévu que la Commune d'Auby souscrira les contrats prévus à cet effet directement auprès des fournisseurs et que leur coût sera répercuté sur la provision pour charges à devoir. La répartition des charges se fera au prorata de l'occupation des locaux (en jours calendaires). Chacun des 4 locaux est considéré comme équivalent (les surfaces sont semblables). Aussi, dans l'hypothèse où il n'existerait qu'un seul occupant, ce dernier sera redevable du remboursement de l'intégralité des frais inhérent aux fluides (aussi bien abonnement que consommation).

Le locataire remboursera au bailleur la Taxe foncière correspondant au local et la TEOM (Taxe d'enlèvement des ordures ménagères) suivant la réception de l'avis.

Le remboursement sera également fait au prorata du nombre de locataires présents. Aussi, dans l'hypothèse où il n'existerait qu'un seul occupant, ce dernier sera redevable du paiement de l'intégralité de la taxe foncière.

Il remboursera également la taxe de balayage, toute nouvelle contribution, taxe municipale ou autres, sous quelque dénomination que ce soit et pouvant être mise à la charge des locataires.

ETAT DES LIEUX ET REDACTION DU BAIL

Un état des lieux des locaux sera réalisé de manière contradictoire lors de l'entrée en jouissance du preneur et à la sortie.

Les éventuels frais d'état des lieux ainsi que les éventuels frais inhérents à l'établissement du présent bail seront partagés à parts égales entre le bailleur et le locataire.

Le bailleur peut choisir de se faire assister par un Commissaire de Justice de son choix.

Le remboursement de la part des frais dus par le locataire sera effectué au moyen d'un versement adressé suivant la réception d'un avis de sommes à payer.

DEPOT DE GARANTIE

Le locataire verse au propriétaire la somme de **425 €**, représentant **UN MOIS** de loyer hors charges, à titre de dépôt de garantie pour l'exécution de ses obligations locatives.

Le dépôt de garantie ne porte pas intérêt au profit du locataire et n'est pas révisable durant l'exécution du contrat ou de son renouvellement.

Il sera restitué au locataire à compter de la restitution des clés, déduction faite, le cas échéant, des sommes restant dues au bailleur.

CAUTIONNEMENT SOLIDAIRE

Les parties conviennent qu'un acte de cautionnement est rédigé et annexé au présent bail.

CONDITIONS GENERALES

La présente location est consentie et acceptée aux charges, clauses et conditions suivantes, que le locataire s'oblige à exécuter et accomplir :

Le présent Bail est consenti et accepté sous les charges clauses et conditions suivantes, que le Preneur s'oblige à exécuter et accomplir, à peine de tous dommages-intérêts, et même de résiliation, si bon semble au Bailleur :

1) Garnir et tenir constamment garni pendant toute la durée de la location, l'Immeuble présentement loué, de meubles et d'objets mobiliers en quantité et de valeur suffisantes pour répondre du paiement exact des loyers et de l'exécution de toutes les charges et conditions de la location.

2) Prendre l'Immeuble loué dans l'état où il se trouve lors de l'entrée dans les lieux, l'entretenir durant la location, et le rendre à la fin de celle-ci en bon état de réparation locative, ou conforme à l'état des lieux pouvant être dressé.

Pendant toute la durée du présent bail, ne pouvoir exiger aucuns travaux, de quelque nature que ce soit, ni remise en état, de la part "du bailleur" ; ce dernier n'étant tenu que des obligations principales suivantes :

- a) De délivrer au preneur un local décent , c'est à dire ne laissant pas apparaître de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé et doté des éléments le rendant conforme à l'usage professionnel , en bon état d'usage avec les équipements mentionnés au contrat de location en bon état de fonctionnement.

A cet égard, le bailleur déclare que le local objet des présentes ne fait pas l'objet d'un arrêté d'insalubrité ou de péril et il répond aux caractéristiques définies par le décret n°2002-120 du 30 janvier 2002 et notamment :

- qu'il remplit les conditions propres à assurer la santé et la sécurité du preneur,
- qu'il comporte tous les éléments d'équipement et de confort requis,
- et qu'il dispose d'une pièce principale ayant soit une surface habitable au moins égale à 9 m² et une hauteur sous plafond au moins égal à 2 m 20, soit un volume habitable au moins égal à 20 m³ ; chacune de ces valeurs étant déterminée conformément aux dispositions des alinéas deux et trois de l'article R. 111 -2 du code de la construction de l'habitation.

- b) De supporter toutes les réparations autres que locatives.

c) D'assurer la jouissance paisible du local et, sans préjudice des dispositions de l'article 1721 du Code civil, de le garantir des vices ou défauts de nature à y faire obstacle, hormis ceux consignés dans l'état des lieux.

d) De souffrir des aménagements réalisés par le locataire dès lors que ceux-ci ne constituent pas une transformation de la chose louée ; ces aménagements restant en fin de bail la propriété du bailleur sans aucune indemnité.

"L'immeuble" loué étant pourvu d'un système de chauffage, il est formellement interdit "au preneur" d'utiliser un autre mode de chauffage (même à titre complémentaire ou occasionnel) sans avoir préalablement obtenu l'accord écrit "du bailleur" à ce sujet. Ne faire aucun usage d'appareils de chauffage à combustion lente, ne pas brancher d'appareils à gaz ou à mazout sur des conduits qui n'ont pas été conçus pour cet usage. Il sera responsable de tous dégâts et conséquences de quelques ordres qu'il soit résultant de l'inobservation de la présente clause est également des dégâts causés par la condensation ou autre.

3) Entretenir notamment en bon état : les ferrures, serrures, portes, fenêtres, volets, installation électrique, robinetterie, appareils sanitaires, tuyaux de vidange, d'assainissement, etc..., canalisations diverses, regards et fosses de décantation etc..., ne jamais percer les menuiseries en PVC pour les immeubles qui en sont pourvus ; supporter les frais de réparations ou de remplacement afférents aux détériorations occasionnées et consécutives à l'inobservation des présentes conditions.

4) Supporter la totalité des frais afférents à l'entretien et aux travaux de remise en état et de réparations de l'ensemble des appareils de chauffage, de production d'eau chaude et autres qui sont mis à sa disposition. Chaque année, ils devront subir une révision générale qui devra impérativement être effectuée par un professionnel, de manière à leur assurer un fonctionnement parfait et un maximum de longévité, et il demeurera seul responsable de toute détérioration ou usure anormale que ces appareils pourraient subir en raison de sa carence. "Le bailleur" pourra, à tout moment, demander "au preneur" de lui présenter la justification écrite de l'exécution de ces travaux.

5) S'il existe un règlement intérieur ou un règlement de copropriété concernant "l'immeuble" loué, il devra s'y conformer strictement, étant donné qu'il en aura pris connaissance personnellement et d'une manière détaillée, préalablement à son entrée dans les lieux.

6) Si "l'immeuble" loué n'est pas pourvu d'une antenne pour téléviseur, "le preneur" pourra faire installer une antenne individuelle à ses frais, mais cette installation devra impérativement être effectuée par un professionnel, et il restera seul responsable des détériorations qui pourraient être occasionnées à "l'immeuble" (notamment à la toiture) lors de la pose ou de la dépose de cette antenne. "Le bailleur" aura toujours la faculté de demander "au preneur" de lui présenter la justification écrite de l'exécution de ce travail, dans les conditions qui viennent d'être précisées. De même, "le preneur" désirant faire installer une parabole, à ses frais, ne pourra la faire poser par un professionnel qu'après avoir obtenu l'accord écrit "du bailleur".

7) Les équipements électroménagers, s'il en existe, sont mis à la disposition "du preneur" à titre gratuit et sans garantie "du bailleur".

8) Ne pouvoir, sous aucun prétexte, changer la destination de l'immeuble loué et l'habiter par lui-même ou avec sa famille, à usage de résidence principale, et d'une manière permanente et continue, sans pouvoir exercer aucune activité commerciale, artisanale, industrielle ou professionnelle quelconque, ni le mettre à la disposition de quiconque, même à titre gratuit, précaire et momentané.

9) Ne pouvoir faire aucun travaux de construction ou de démolition, aucun percement de murs, cloisons ou planchers, ni aucun changement de distribution dans « l'immeuble » loué, sans avoir obtenu préalablement l'autorisation expresse et écrite « du bailleur ».

10) Tous les travaux, améliorations, embellissements et décors quelconques qui seront effectués par "le preneur" au cours du bail dans "l'immeuble" loué resteront la propriété "du bailleur" à l'expiration de celui-ci - de quelque manière et à quelque époque qu'elle survienne -, sans que ce dernier n'ait à verser quoi que ce soit . La présente clause s'appliquera même aux travaux que "le bailleur" aurait autorisé "le preneur" à effectuer, soit dans le présent bail soit au cours de celui-ci.

11) Accepter que "le bailleur" fasse effectuer durant la location tous travaux dans "l'immeuble" loué, qui se révéleraient nécessaires (travaux de gros-œuvres notamment),

12) Satisfaire à toutes les charges de ville, de voirie, et autres auxquelles les locataires sont ordinairement tenus, et acquitter régulièrement la totalité de ses impositions personnelles, pendant la durée du présent bail, de manière que "le bailleur" ne soit jamais inquiété à ce sujet.

13) Acquitter régulièrement sa consommation en eau, en gaz et en électricité, ainsi que les frais de location des compteurs de distribution qui seront obligatoirement enregistrés et inscrits au nom "du preneur" dès son entrée dans les lieux ; ce dernier étant tenu d'effectuer toutes les démarches et formalités pour ce faire.

Si pour une raison quelconque, ces compteurs (ou l'un d'eux) devaient rester enregistrés au nom "du bailleur", celui-ci acquitterait alors l'intégralité de la facture qui sera émise par le service concerné, et "le preneur" s'engage formellement à lui en rembourser intégralement le montant, en même temps que le terme de loyer qui suivra sa mise en recouvrement, sur présentation d'une simple photocopie de celle-ci, le cas échéant.

En cas de non-remboursement, pour quelque motif que ce soit, "le bailleur" aura le droit de charger le service concerné de procéder à la fermeture immédiate - et sans aucun préavis - du compteur afin de sanctionner l'inertie et la faute volontaire "du preneur".

Si "l'immeuble" loué ne comporte qu'un compteur à eau divisionnaire raccordé sur un compteur principal, "le preneur" s'engage formellement à rembourser la consommation qui sera enregistrée sur ce compteur divisionnaire - ainsi qu'une participation aux frais de facturation et autres effectuée au prorata de la consommation -, en même temps que le terme du loyer qui suivra la mise en recouvrement de la facture concernant le compteur principal, sur présentation d'une simple photocopie de celle-ci, le cas échéant. Il devra laisser "le bailleur" (ou toute personne mandatée par lui à cet effet) effectuer tous relevés de consommation sur ce compteur divisionnaire.

14) "Le preneur" assurera la protection contre le gel de toutes les canalisations et appareils à compteurs réservés à son usage personnel dans les lieux loués. Il sera tenu responsable des dégâts qui surviendraient du fait de sa négligence.

15) Faire ramoner les conduits de fumée des foyers qu'il utilisera en temps opportun, et au moins une fois chaque année, de manière à éviter tous risques d'incendie même s'ils n'ont pas été utilisés, et faire vidanger la fosse d'aisances chaque fois que cela sera nécessaire, le tout à ses frais. Lors de son départ, il devra obligatoirement faire effectuer le ramonage de ces conduits ainsi que la vidange de la fosse d'aisances, et remettre "au bailleur" toute justification écrite de l'exécution de ces travaux qui devront obligatoirement être effectués par un professionnel.

16) Aviser, par écrit et sans retard, "le bailleur" des détériorations et dégradations que "l'immeuble" loué pourrait subir, et pouvant donner lieu à des réparations et remises en état à la charge de ce dernier, sous peine d'être tenu personnellement responsable de toute aggravation résultant de son silence ou de sa carence.

17) Faire assurer contre les explosions, l'incendie, le dégât des eaux, etc...son mobilier, ainsi que les risques locatifs et le recours des voisins, par une société d'assurance notoirement solvable, et justifier "au bailleur" de l'existence de la police d'assurance et du paiement régulier des primes, chaque année. Cette condition constitue une demande expresse "du bailleur" qui n'aura pas à la renouveler chaque année, "le preneur" devant fournir lui-même et systématiquement ses quittances de primes sous sa seule responsabilité. Lorsque le locataire ne produit pas d'attestation d'assurance contre les risques dont il doit répondre en sa qualité de locataire, après un délai d'un mois à compter d'une mise en demeure non suivie d'effet, le bailleur pourra souscrire une assurance pour le compte du locataire et le montant de cette assurance sera récupérable par le bailleur.

18) Veiller à ce que la tranquillité de "l'immeuble" ne soit troublée en aucune manière, et prendre toutes dispositions à cet effet.

19) Laisser "le bailleur" ou toute personne mandatée par lui, son architecte et tous entrepreneurs et ouvriers pénétrer dans "l'immeuble" loué, quand ce dernier le jugera opportun et nécessaire, notamment pour l'exécution de tous travaux lui incombant, ainsi qu'il est précisé plus haut.

Il en sera de même en cas de mise en vente ou de relocation de "l'immeuble" loué. Dans ce cas, il devra accepter et supporter l'apposition d'écriteaux ou d'affiches extérieurs annonçant la vente ou la location.

20) Ne pouvoir céder son droit au présent bail, ni sous-louer, en totalité ou partiellement, sans avoir préalablement obtenu le consentement exprès et par écrit "du bailleur", à peine de nullité de la cession ou de la sous-location, du paiement des dommages-intérêts, et même de résiliation du présent bail, si bon semble "au bailleur".

21) Rembourser "au bailleur", en même temps que le terme de loyer, la totalité des charges locatives mises à la charge du locataire par les textes législatifs ou par les règlements intérieurs de "l'immeuble" loué et plus particulièrement : 1) la taxe d'enlèvement des ordures ménagères -2) la taxe d'assainissement dès leur mise en recouvrement.

22) Si "l'immeuble" loué comporte une cour, un jardin, un terrain, etc... "le preneur" devra les entretenir soigneusement, tailler les arbres, arbustes, haies, etc... en temps opportun, et n'utiliser aucun produit (notamment de produits désherbants) qui puisse leur occasionner un dommage quelconque ou nuire à leur croissance. Il lui est formellement interdit d'effectuer aucun arrachage, ni aucune plantation, sans avoir obtenu préalablement l'accord exprès et par écrit "du bailleur".

23) De remettre les clés de "l'immeuble" loué, dès son déménagement effectué, quelle qu'en soit la date, f t-elle antérieure à la fin du présent bail, nonobstant tout prétendu délai de faveur, d'usage ou de tolérance, qui ne pourra, en aucun cas, être invoqué ni admis au mépris de la présente stipulation. La remise des clés ne portera aucune atteinte aux droits "du bailleur" de répéter contre "le preneur" le coût des réparations de toute nature dont ce dernier est tenu suivant la loi et suivant les clauses et conditions du présent bail.

24) De faire exécuter, impérativement par un professionnel, qui sera mandaté par "le preneur", ou, par "le bailleur" enfin de jouissance tous les travaux, de quelque nature qu'ils soient, qui seront à effectuer dans les lieux présentement loués, comme étant consécutifs au mauvais entretien locatif et aux détériorations, dégradations, etc... commises par lui (ou de son fait) durant son occupation résultant de l'état des lieux dressés lors de la restitution des clés. ; les facturations relatives à ces travaux restant, bien entendu, entièrement à la charge "du preneur" défaillant.

25) De payer les frais et des droits afférents au présent bail, ainsi que ceux qui en seront la suite ou la conséquence,

26) Un état des lieux sera établi contradictoirement par les parties ou leurs représentants lors de la remise et de la restitution des clés, ou, à défaut, par Commissaire de justice, à l'initiative de la partie la plus diligente et à frais partagés par moitié, et joint au contrat. Lorsque l'état des lieux doit être établi par Commissaire de justice, les parties en sont avisées par lui au moins sept jours à l'avance par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. A défaut d'état des lieux, la présomption établie par l'article 1731 du code civil ne peut être invoquée par celle des parties qui a fait obstacle à l'établissement de l'état des lieux.

27) Chiens dangereux : il résulte de la loi de n°99-5 du 6 janvier 1999 relatif aux animaux dangereux et errants, notamment ce qui suit :

Article 2 : «

III un bailleur ou un copropriétaire peut saisir le maire en cas de dangerosité d'un chien résidant dans un local dont il est propriétaire... »

Article 3 :

« I...Est licite la stipulation tendant à interdire la détention d'un chien appartenant à la première catégorie mentionnée à l'article 211-1 du code rural.

II... »

La détention d'un chien appartenant à la première catégorie mentionnée à l'article 211-1 du code rural est strictement interdite dans les lieux faisant l'objet du présent bail.

28) Ne jeter dans les canalisations aucun objet susceptible de les boucher ou les endommager,

29) Prendre toute mesure de destruction des rongeurs, insectes ou tout autres animaux nuisibles,

30) A la remise des clés, lors de l'état des lieux de sortie, le locataire devra impérativement fournir les différents certificats d'entretiens tels que ramonage de cheminée, entretien de la chaudière, vidange de fosse septique et puisard.

CESSION ET SOUS-LOCATION

La cession du bail ou sous location des lieux loués est **STRICTEMENT INTERDITE**.

CLAUSE RESOLUTOIRE

Le contrat de location sera résilié de plein droit pour défaut de paiement aux termes convenus, du loyer, de ses accessoires, des charges, ou pour non versement du dépôt de garantie, **UN MOIS** après un

commandement de payer visant la présente clause résolutoire signifié par un Commissaire de Justice et demeuré infructueux.

Le contrat sera également résilié de plein droit pour défaut d'assurance contre les risques locatifs, **UN MOIS** après un commandement visant la présente clause résolutoire signifié par un Commissaire de Justice et demeuré infructueux.

Dans tous les cas ci-dessus, le preneur restera redevable mensuellement d'une indemnité d'occupation égale au montant mensuel du loyer et des charges jusqu'à complète libération des lieux.

La résiliation du contrat pourra également être poursuivie par voie judiciaire en cas de non-respect des clauses relatives aux autres obligations du locataire.

En outre, la résiliation du bail entraînera l'expulsion du locataire et de tous occupants introduits de son chef.

CLAUSE PENALE

En outre, et sans qu'il soit dérogé à la précédente clause résolutoire, le locataire s'engage formellement à respecter les clauses pénales suivantes :

- sans qu'il soit besoin d'une mise en demeure, par dérogation à l'article 1230 du Code civil, tout retard dans le paiement du loyer ou accessoires entraînera une majoration de plein droit de **10%** sur le montant des sommes dues, en réparation du préjudice subi par Le Bailleur ; Le Locataire devra, en outre, rembourser au Bailleur les frais et honoraires exposés pour la mise en recouvrement desdites sommes, sans préjudice de l'article 700 du Code de Procédure Civile,
- si Le Locataire, déchu de tout titre d'occupation, ne libère pas les lieux, résiste à une ordonnance d'expulsion ou obtient des délais pour son départ, il devra verser par jour de retard, outre les charges, une indemnité conventionnelle d'occupation égale à deux fois le loyer quotidien, ce jusqu'à complet déménagement et restitution des clés, laquelle indemnité est destinée à dédommager Le Bailleur du préjudice consécutif à l'occupation abusive des lieux loués faisant obstacle à l'exercice de ses droits.

DIAGNOSTICS TECHNIQUES

Un dossier de diagnostic technique, fourni par le bailleur, est annexé au contrat de location lors de sa signature ou de son renouvellement et comprend :

- Diagnostic de performance énergétique
- Etat des risques et pollution

PIECES ANNEXES

☐ Diagnostic de performance énergétique

☐ Etat des risques et pollution

☐ Acte de cautionnement solidaire

☐ Règlement d'attribution de rabatement sur loyer au bénéfice des porteurs de projets locataires d'un bien communal.

Les parties soussignées reconnaissent que les pièces identifiées ci-dessus ont été annexées à l'exemplaire du bail qui leur a été remis.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution du bail, le bailleur fait élection en son domicile et le locataire dans les lieux loués.

SIGNATURES

Fait à Auby le 03/05/2024 en 2 originaux dont un remis à chacune des parties qui le reconnaît.

LE BAILLEUR OU SON MANDATAIRE	LE OU LES LOCATAIRES	LA OU LES CAUTIONS SOLIDAIRES
Commune d'Auby Représentée par M. le Maire, Christophe CHARLES	Signature précédée de la mention manuscrite : « <i>Lu et approuvé</i> »	Signature précédée de la mention manuscrite : « <i>Lu et approuvé</i> »
	Mme Estelle GABROVEC	