



## **BAIL CIVIL**

**VILLE DE POITIERS**

-

### **ENTRE LES SOUSSIGNES**

#### **VILLE DE POITIERS,**

Collectivité territoriale ayant son siège à POITIERS (86000), en l'Hôtel de Ville, 15 place du Maréchal Leclerc et identifiée sous le numéro SIREN 218.601.946.

Représentée par Madame Nathalie RIMBAULT-HERIGAULT, Adjointe de Madame la Maire, élue en cette qualité aux termes des procès-verbaux d'installation des séances du Conseil Municipal du 3 et 20 juillet 2020 relatif à l'élection de la Maire et des Adjointes et bénéficiant d'une subdélégation de pouvoir concernant la conclusion de louage de choses n'excédant pas douze ans en vertu d'une délibération du Conseil Municipal du 20 juillet 2020 et d'un arrêté n° 2022-0774 en date du 14 septembre 2022.

Ci-après dénommé dans le corps de l'acte le **BAILLEUR**  
**D'UNE PART**

**ET**

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Ci-après dénommée dans le corps de l'acte le **PRENEUR**  
**D'AUTRE PART**

**EXPOSE PREALABLE**

La VILLE DE POITIERS est propriétaire d'un bien dénommé « Chapelle du Breuil Mingot » sis Rue du Breuil Mingot à Poitiers.

Un appel a projets a été lancé le XX/XX/XXXX ....

En conséquence, il y a lieu de conclure un BAIL CIVIL.

**CECI AYANT ETE EXPOSE, IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :**

PROJET

## BAIL CIVIL

### Article 1 – OBJET

Le présent BAIL CIVIL a pour objet de déterminer les conditions dans lesquelles le PRENEUR occupe un bien immobilier appartenant au BAILLEUR conformément aux règles énoncées par les articles 1708 et suivants du Code Civil relatives au louage de chose.

### Article 2 – DESIGNATION

#### Commune de POITIERS (86000)

Un immeuble, dénommé la Chapelle du Breuil Mingot d'une surface de 244 m<sup>2</sup>.

Figurant au cadastre de la manière suivante :

Section	Numéro	Adresse ou lieudit	Contenance
KN	74	Rue du Breuil Mingot	00 ha 02 a 44 ca

Ci-après désigné dans le corps de l'acte **le BIEN**

Une vue aérienne et les plans dudit BIEN figurent en **Annexes 01 et 02**.

### Article 3 – CONDITIONS D'OCCUPATION

#### **Jouissance**

Le PRENEUR veillera raisonnablement sur le BIEN mis à sa disposition sans nuire à sa bonne tenue ou au voisinage.

#### **Destination**

Les lieux loués serviront au PRENEUR pour un usage de XXXXXXXXXXXXX.  
Toute autre affectation est ici interdite.

#### **Cession – Sous-location**

- Cession : le PRENEUR s'interdit ici expressément à céder en tout ou partie les droits qu'il détient du présent BAIL CIVIL.

- Sous-occupation : le PRENEUR ne pourra pas donner à sous-occupation tout ou partie du BIEN loué, sauf dans l'hypothèse où cette sous-location serait consentie à GRAND POITIERS, ainsi que l'autorise ici expressément le BAILLEUR.

#### **Etat des lieux**

- A l'entrée : les PARTIES dresseront ensemble un état des lieux d'entrée contradictoire.

- A la sortie : en fin d'occupation, BAILLEUR ET PRENEUR dresseront contradictoirement un état des lieux de sortie afin de s'assurer de l'état du BIEN.

Toutes dégradations du fait du PRENEUR constatées lors dudit état des lieux (sauf usure normale) devront être réparées aux frais exclusifs du PRENEUR.

#### **Gros travaux**

Par dérogation à l'article 606 du Code Civil, le PRENEUR a la charge des grosses réparations du BIEN (solidité, sa structure et son étanchéité).

#### **Accessibilité**

Le PRENEUR fait son affaire personnelle du respect des règles liées aux établissements recevant des travailleurs.

#### **Entretien locatif**

Le PRENEUR est tenu d'entretenir le BIEN et de le maintenir dans l'état dans lequel il a été mis au jour des présentes conformément à l'article 1754 du Code civil.

#### **Travaux – Aménagements**

Dans l'hypothèse où le PRENEUR souhaiterait, de sa propre initiative et à ses frais exclusifs, réaliser des travaux ou des aménagements dans le BIEN, il s'engage au préalable à solliciter l'accord exprès du BAILLEUR.

Le PRENEUR devra informer le BAILLEUR de son projet par courrier simple ou courriel, ce que le BAILLEUR se réserve le droit d'accepter ou de refuser.

En cas d'acceptation, les travaux se feront sous contrôle du BAILLEUR.

Précision étant ici faite qu'aucun travaux ne pourra être réalisés par le PRENEUR sans l'obtention préalable des autorisations administratives obligatoires en tel domaine (permis de construire, déclaration préalable et/ou autorisation de travaux, etc).

En fin d'occupation tous les travaux ou aménagements réalisés par le PRENEUR deviendront la propriété du BAILLEUR sans indemnité aucune.

#### **Article 4 – DUREE**

##### **Durée initiale**

Le présent BAIL CIVIL est consenti et accepté à compter du **XXXXXXXXXXXX** pour se terminer au **XXXXXXXXXXXXXXXXXX**.

##### **Renouvellement – Tacite reconduction – Prolongation**

- Renouvellement : le PRENEUR reconnaît ici expressément avoir été parfaitement informé qu'il ne bénéficie d'aucun droit acquis au renouvellement du présent BAIL CIVIL.

- Tacite reconduction : le présent BAIL CIVIL ne pourra en aucun cas être reconduit tacitement.

- Prolongation : dans l'hypothèse où le PRENEUR souhaiterait poursuivre son occupation du BIEN, il devra informer son intention par courrier simple à adresser au BAILLEUR au moins TROIS MOIS PAR AVANCE, soit avant le **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**, ce que le BAILLEUR sera libre d'accepter ou de refuser.

### **Fin anticipée**

- A l'initiative du PRENEUR : dans l'hypothèse où le PRENEUR souhaiterait mettre un terme anticipé au présent BAIL CIVIL, il devra notifier son intention au BAILLEUR par lettre recommandée avec avis de réception. Un délai de préavis de **UN AN** devra être respecté.

- A l'initiative du BAILLEUR : dans l'hypothèse où le BAILLEUR souhaiterait mettre un terme anticipé au présent BAIL CIVIL, il devra notifier son intention au PRENEUR par lettre recommandée avec avis de réception. Un délai de préavis d'**UN AN** devra être respecté.

### **Article 5 – CONDITIONS FINANCIERES**

#### **Loyer**

Le présent BAIL CIVIL est consenti et accepté moyennant le versement d'un loyer annuel de **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**.

#### **Charges en énergies-fluides**

Le PRENEUR fera son affaire personnelle des abonnements et consommations en énergies-fluides sans que le BAILLEUR ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet.

#### **Charges en entretien-maintenance et contrôles réglementaires**

Le PRENEUR fera son affaire personnelle de l'entretien-maintenance et contrôles réglementaires des équipements techniques dont bénéficie le BIEN.

#### **Indexation**

Le loyer sera indexé annuellement à la date anniversaire de la prise d'effet du bail en fonction de l'évolution de l'indice du coût et de la construction publié par l'INSEE et connu au jour de l'émission du titre de recettes correspondant (soit le 1<sup>er</sup> versement à intervenir chaque année civile).

L'indice de référence est celui du **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**.

#### **Dépôt de garantie**

Le BAILLEUR renonce ici expressément à demander au PRENEUR le versement d'un dépôt de garantie.

#### **Taxes – Impôts – Contributions fiscales**

- Taxe foncière : le PRENEUR remboursera annuellement au BAILLEUR la taxe foncière payée. Le BAILLEUR fournira annuellement l'avis d'imposition et le calcul comme pièces justificatives.

- Taxe d'Enlèvement des Ordures Ménagères (TEOM) : conformément à l'article 1521 du Code général des impôts, le BAILLEUR est exonéré du paiement de la taxe d'enlèvement des ordures ménagères du fait de l'exercice d'un service public au sein du BIEN loué.

#### **Paielement**

Le PRENEUR paiera le loyer ainsi que les charges de copropriété directement entre les mains du BAILLEUR.

#### **Imputations budgétaires**

- Le loyer : les dépenses seront imputées au BUDGET PRINCIPAL de la VILLE DE POITIERS, sous-fonction XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

- taxe foncière : les dépenses seront imputées au BUDGET PRINCIPAL de la VILLE DE POITIERS, sous-fonction XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

#### **Article 6 – DIAGNOSTICS**

##### **DPE**

Un diagnostic de performance énergétique prévu par l'article L. 134-1 du CCH est annexé au contrat.

##### **Etat des risques naturels et technologiques (dit risques et pollutions)**

En application des articles L.125-5 et R. 125-26 du code de l'environnement, un état des risques naturels, miniers, technologiques et sismiques est annexé au présent contrat.

#### **Article 7 – RESPONSABILITE – ASSURANCE**

##### **Responsabilité**

Le PRENEUR est responsable de tout dommage causé par son occupation.

La responsabilité du BAILLEUR ne serait être engagée en raison de tout incident et dommage de toute nature qui pourrait survenir au cours des présentes concernant le BIEN sauf à démontrer que ce dommage est survenu du fait d'un défaut sur le BIEN lui-même dont la charge serait celle du propriétaire.

A ce titre, le PRENEUR s'oblige ici expressément à prévenir sans délai et par tout moyen le BAILLEUR dans l'hypothèse d'un dommage ou d'un sinistre dont la charge lui incombe en sa qualité de propriétaire, quand bien même il n'en résulterait aucun dégât apparent. En cas de défaillance dans la transmission de l'information et dont le manque de réactivité aggraverait le sinistre ou le dommage constaté sur le BIEN, le PRENEUR en sera tenu responsable auprès du BAILLEUR.

Il est en outre ici précisé que le PRENEUR ne pourra exercer aucun recours contre le BAILLEUR en cas d'acte délictueux dont il pourrait être victime concernant le BIEN, et devra faire son affaire personnelle de toute assurance à ce sujet.

**Assurance**

Le PRENEUR souscritra une assurance en vue de couvrir les risques inhérents à son occupation, de telle sorte que la responsabilité du BAILLEUR en la matière ne puisse en aucun cas être engagée.

Il sera notamment tenu de faire assurer le BIEN loué par une compagnie notoirement solvable contre tous risques (incendie, dégâts des eaux...). Garant et répondant solidaire de tous les risques engendrés par l'occupation du BIEN, il devra également s'assurer contre les risques civils (responsabilité civile).

La preuve d'avoir satisfait à ces exigences est fournie au BAILLEUR par la production d'une première attestation de l'assureur au plus tard au jour de la signature des présentes.

Etant ici précisé que le PRENEUR devra délivrer une attestation d'assurance au BAILLEUR au cours du 1<sup>er</sup> trimestre de chaque année civile.

**Article 8 – LITIGES**

Tous les litiges dont pourraient faire l'objet l'interprétation du présent BAIL CIVIL seront soumis, en cas d'échec de conciliation amiable, au Tribunal Judiciaire compétent de POITIERS (86000).

**Article 9 – ANNEXES**

Figurent en Annexes de la présente BAIL CIVIL :

<b>Annexe 01</b>	Vue aérienne
<b>Annexe 02</b>	Plans
<b>Annexe 03</b>	Etat des risques

**Article 10 – ELECTION DE DOMICILE**

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties élisent domicile :

- pour le PRENEUR à \_\_\_\_\_ ;
- pour le BAILLEUR, en l'Hôtel de Ville de POITIERS (86000), 15 place du maréchal Leclerc.

Fait sur HUIT PAGES, en DEUX (2) exemplaires

A POITIERS (86000),

Le \_\_\_\_\_, pour le PRENEUR.

Et le \_\_\_\_\_, pour le BAILLEUR.

<b>VILLE DE POITIERS</b>	
Pour la Maire L'Adjointe	

PROJET