

**Bail dérogatoire au statut des baux commerciaux  
pour l'exploitation temporaire d'une boutique éphémère.**

L'an deux mil .....,

Le .....,

À .....,

Le présent contrat est conclu entre les parties qui suivent...

- La Commune de Moissy-Cramayel, BP24, place du souvenir, 77557 Moissy-Cramayel cedex, représentée par Madame Line Magne, maire de Moissy-Cramayel en vertu de la délibération du Conseil municipal du 21 mars 2022 n° del 22-026 et de la délégation d'attribution au maire par le Conseil municipal du 2 juin 2020 n°del 20-019.

et désignée au contrat « La Commune »,

- le sous-locataire ....., société .....

- le cas échéant, le co-sous-locataire ..... société .....

étant précisé que le sous-locataire, et le cas échéant le co-sous-locataire, atteste(nt) présentement sur l'honneur ne pas faire l'objet d'une interdiction de diriger, gérer ou exploiter une entreprise, du titre des articles L653-1 à l653-11 du Code de commerce ou d'un jugement exécutoire rendu à son encontre pour un autre motif.

**Information préalable :**

Les parties au présent contrat reconnaissent être informées des obligations qui leur incombent aux termes de l'article 1112-1 du Code civil. Il résulte de ce texte que celle des parties qui connaît une information dont l'importance est déterminante pour le consentement de l'autre doit l'en informer dès lors que, légitimement, cette dernière ignore cette information ou fait confiance à son cocontractant. Ont une importance déterminante les informations qui ont un lien direct et nécessaire avec le contenu du présent contrat ou la qualité des parties. Outre la responsabilité de celui qui en était tenu, le manquement à ce devoir d'information peut entraîner l'annulation du contrat dans les conditions prévues aux articles 1130 et suivants du Code civil.

En conséquence et conformément à l'obligation de bonne foi énoncée par l'article 1104 du Code civil, chacune des parties déclare avoir communiqué à son cocontractant tous les éléments en sa possession susceptibles d'influer sur sa décision de conclure le présent contrat, concernant, notamment, l'immeuble loué et son environnement d'une part, et d'autre part sa situation personnelle.

Les textes visés au présent contrat et son ou ses annexe(s) sont consultables sur le site suivant :

<https://www.legifrance.gouv.fr/>

**Le règlement de la boutique éphémère est annexé au présent contrat en ses articles « présentation » de 1 à 9 qui en constituent les conditions générales ; il est opposable par les parties, qui déclarent en avoir pleinement pris connaissance et en faire des clauses contractuelles.**

## I. – Objet de la présente convention, désignation des biens et régime juridique

La Commune donne à bail à M. ....  
(adresse, siret etc.) .....  
.....et à *co-sous-locataire* - (le cas échéant).....(adresse,siret...) les locaux et biens désignés expressément à l'article 3 du règlement annexé valant conditions générales dans les conditions sus énoncées.

*Particularités, adjonctions, retraits... :*

Ces locaux font l'objet d'une location sous forme de bail commercial par la Commune auprès de la société SCI Moissy-Centre, 41 avenue Montaigne à 75008 Paris, à fin de développer l'attractivité du centre-ville de Moissy-Cramayel, de dynamiser son commerce en contribuant à la diversité et la créativité de l'offre commerciale ou artisanale, voire artistique, et d'animer la vie locale du quartier centre en donnant aux porteurs de projets et à la population l'accès à une boutique éphémère. Ce bail autorise la Commune à sous-louer les locaux à ce titre et le bailleur a expressément renoncé à être partie de chaque contrat de sous-location, pour autant qu'il respecte le modèle convenu avec lui-même.

Par sa définition même, le concept de boutique éphémère a vocation à permettre une exploitation (exposition et vente) de très courte durée à des personnes cherchant à tester et améliorer leur propre projet ou souhaiter découvrir en conditions effectives leur potentiel de clientèle au centre ville de la Commune.

Il a vocation à susciter aussi l'attrait vers le centre-ville et la curiosité de la clientèle par un renouvellement très fréquent des créations ou produits exposés ou vendus.

En conséquence, il ne peut être conclu que des baux de très courte durée, très inférieure à celle des baux commerciaux, sans préjudice d'un renouvellement ponctuel de même nature après une interruption suffisante. Il convient donc de déroger d'un commun accord à la législation des baux commerciaux.

En conséquence, le présent bail de sous-location est consenti et accepté en vertu des dispositions de l'article L. 145-5 du Code de commerce, relatif aux baux dérogatoires au statut des baux commerciaux et il ne confère aucun droit au bénéfice du statut des baux commerciaux tel qu'il résulte des articles L. 145-1 et R. 145-1 et suivants du Code de commerce, auxquels les parties ont entendu expressément déroger. En particulier, aucune indemnité d'éviction ne sera due par la Commune.

La responsabilité du bailleur de premier rang, propriétaire, ne pourra être recherchée à propos des engagements de la Commune figurant au présent bail.

### Destination

- Le local présentement sous-loué et ses mobiliers sont à destination de boutique éphémère dont l'usage ou les usages sont définis ci-après, ce dans les conditions fixées au présent contrat et au règlement annexé, à l'exclusion de toute autre destination ou de tout autre usage.
- Il n'est loué que pour la création, l'exposition, la vente :

- des seuls produits listés dans l'offre de la candidature, qui est ci-annexée, dûment acceptée par la Commune, sans modification à venir de leur nature, aspect, qualité etc..(voir formulaire ci-joint) .

Le(s) sous-locataire(s) déclare(nt) disposer de toutes les qualifications et autorisations, lorsque requises par la loi ou les règlements, pour exploiter le local et exercer les activités précitées. Il(s) s'engage(nt) à procéder à toutes les formalités déclaratives, fiscales, sociales etc. afférentes à l'exercice de son activité dans les biens sous loués.

#### **Destinations, usages et produits exclus dans le bien sous-loué :**

- toute habitation ou résidence même temporaire,
- toute exploitation, activité, produit non expressément désigné comme autorisé par le présent contrat, même à titre occasionnel, accessoire ou complémentaire.

Si le(s) sous-locataire(s) souhaite(nt) modifier son (leurs) activité(s) ou ses produits en cours de sous-location, il(s) doit(vent) préalablement solliciter l'accord de la Commune en fournissant toute documentation utile. L'obtention d'un tel accord n'est pas de droit et en cas d'acceptation, il prendra la forme d'un avenant.

#### **État des lieux loués**

Le(s) locataire(s) déclare(nt) bien connaître l'état des lieux loués au vu des divers renseignements qui lui ont été communiqués, du descriptif qui précède et pour les avoir visités (*si tel est le cas*).

Un état des lieux est ou sera établi contradictoirement et amiablement (ou par huissier) par le bailleur et le(s) sous-locataire(s) (ou par une personne mandatée), en autant d'exemplaires que de parties et se trouve ou sera annexé au présent contrat.

Il résulte de la situation du bien sous-loué, de la visite ou de la connaissance sus énoncée et (*si réalisé*) de l'état des lieux que le dit bien sous- loué et les équipements ou installations compris dans la location répondent aux diverses normes exigées par la réglementation existante et permettent le déroulement normal du projet du(des) sous-locataire(s), qui ne demande(nt) aucun travail ou autre diagnostic préalable à son entrée dans les lieux.

Le(s) sous-locataire(s) renonce(nt) à exercer quelque recours que ce soit contre la Commune s'agissant des diagnostics ou avis techniques qui lui ont été remis, réservant ses recours éventuels contre les professionnels ayant établi ces documents. Aucune erreur dans la désignation, dans la consistance, la contenance, la capacité ou dans la superficie des locaux sous-loués ne pourra justifier une augmentation ou diminution de loyer ou une indemnité de part ou d'autre.

#### **Durée du bail et amplitude d'ouverture de la Boutique éphémère**

Il commencera à courir le ..... à .....h..... pour se terminer le ..... à.....h.....

Ces dates sont entendues de la remise des clefs du local libre par la Commune, avant l'installation du(des) sous-locataire(s) preneur(s) et à la restitution des clefs à la Commune lors de l'état des lieux sortant, survenant après désinstallation par le(s) sous-locataire(s) de ses biens et nettoyage à sa diligence, le local étant rendu à la commune libre de toute occupation.

La durée sus énoncée est ferme.

Le(s) sous-locataire(s) prend (prennent) l'engagement d'ouvrir la Boutique éphémère selon l'amplitude définie au règlement valant conditions générales.

## Conditions financières

### Loyer, montant, mode de paiement

Le loyer convenu est de ..... euros TTC pour la durée sus énoncée (et *divisé en sous-locataires*). Voir article 4 du règlement intérieur.

Le preneur s'engage, en conséquence, à acquitter entre les mains du bailleur, en sus du loyer, le montant de la TVA ou de toute autre taxe nouvelle complémentaire ou de substitution qui pourrait être créée, au taux légalement en vigueur au jour de chaque règlement.

Ce loyer comprend tous les éléments énoncés au règlement annexé.

L'enlèvement de tous déchets spéciaux est à la charge du (des) locataire(s) qui souscrit(vent) tous contrats nécessaires pour qu'il soit procédé à une collecte et un traitement dans les normes.

Il est perçu et doit être réglé dans les conditions énoncés au règlement annexé. Le délai de règlement d'un avis des sommes à payer est de 30 jours et le délai de contestation de 2 mois à réception de l'avis.

Indexation : compte-tenu du caractère éphémère de la sous-location, il n'est pas prévu d'indexation.

Le(s) sous-locataire(s) acquittera(ont) ses (leurs) impôts personnels et, généralement, tous impôts, contributions et taxes, fiscales ou parafiscales, auxquels il(s) est (sont) et sera (seront) assujetti(s) personnellement et dont le propriétaire pourrait être responsable pour lui au titre des articles 1686 et 1687 du Code général des impôts ou à tout autre titre quelconque. Il(s) devra(ont) justifier de leur(s) acquit(s) au bailleur à toute réquisition et, notamment, à l'expiration du bail, avant tout enlèvement d'objets mobiliers, matériel et marchandises.

### Dépôt de garantie :

Un dépôt de garantie de **200,00 €**, à l'ordre du Trésor Public, est exigé à la signature du présent bail.

Ce dépôt est défini et régi par l'article 6 du règlement ci-annexé.

Ce dépôt de garantie n'est pas productif d'intérêts. La somme correspondant au dépôt de garantie est remise à titre de nantissement, dans les termes des articles 2355 et suivants du Code civil pour sûreté des sommes sus-énoncées.

## Entretien des lieux loués - travaux

Le(s) sous-locataire(s) prend(nent) soin des lieux loués de manière à restituer les lieux loués dans le même état en fin de bail. Il(s) procède(nt) à l'entretien ménager dans les conditions définies au règlement annexé.

Compte-tenu de la brièveté de la sous-location, tous travaux d'entretien nécessitent l'accord préalable de la Commune ou sont effectués par la Commune ou un prestataire désigné par elle, y compris les travaux définis à l'article 1754 du code civil. Cette clause est sans préjudice de la

responsabilité civile contractuelle ou délictuelle pouvant échoir au(x) sous-locataire(s) si ces travaux remédient à un ou des dommages de son (leurs) chef(s).

Le(s) sous-locataire(s) devra(ont) laisser la Commune, son bailleur, syndic le cas échéant, leurs représentants ou leurs prestataires pénétrer dans les lieux sous-loués et les visiter, pour constater leur état, toutes les fois que cela paraîtra utile, sans que les visites puissent être abusives, à charge, en dehors des cas urgents, de prévenir au moins vingt-quatre heures à l'avance. Il(s) devra(ont) également laisser pénétrer dans les lieux les ouvriers ayant à effectuer les travaux.

Le(s) sous-locataire(s) doit(vent) prévenir immédiatement la Commune de tous dommages et dégradations qui surviendraient dans les locaux loués ou de tout sinistre quand bien même il n'en résulterait aucun dégât apparent. Faute de satisfaire à cette obligation, il(s) serait(ont) responsable(s) des préjudices de tous ordres engendrés par son (leurs) silence(s) ou (leurs) par son retard(s).

Le(s) sous-locataire(s) ne peut(vent) faire dans les locaux loués aucun changement de distribution.

L'article 1724 du Code civil est applicable si, durant le bail, la chose louée a besoin de réparations urgentes et qui ne puissent être différées jusqu'à sa fin. Il(s) doit(vent) alors faciliter les travaux en enlevant ses (leurs) propres mobiliers ou ses (leurs) objets divers de manière à ne pas gêner les travaux ou à préserver ses propres biens.

Toutefois, compte -tenu de la brièveté de la période d'occupation, cette clause ne s'applique pas si les travaux entraînent un arrêt inévitable de l'activité du (des) sous-locataire(s) ou une gêne excessive dans l'exercice de son (leurs) activité(s), à charge pour lui (eux) de le prouver. Une diminution conventionnelle du loyer, en fonction du degré de la privation de jouissance éprouvée par le(s) sous-locataire(s) est alors envisageable, ou un report de la période d'occupation, sauf préjudice de ses (leurs) droits à recours pour tout préjudice spécial.

#### **Engagements particuliers du sous-locataire**

Le(s) sous-locataire(s) s'engage(nt) :

- à respecter et faire respecter par ses clients, fournisseurs, préposés ou salariés la tranquillité et le bon ordre de l'immeuble ; à prendre toutes précautions pour éviter tous troubles de jouissance, notamment par le bruit et éventuellement les odeurs ; à respecter la tranquillité du voisinage et la réglementation en matière de bruit ;

Notamment en vertu des conditions du bailleur :

- à n'utiliser aucun haut parleur ou autre moyen de diffusion susceptible d'être entendu hors des lieux loués ; de n'utiliser également aucun appareil électrique ou autre perturbateur des auditions radiotéléphoniques ou de la télévision, sans avoir muni lesdits appareils des dispositifs permettant d'éviter tous troubles pour le voisinage ;
- à ne pouvoir charger les sols et planchers d'un poids supérieur à celui qu'ils peuvent normalement supporter ; et en cas de doute, de s'assurer de ce poids auprès de l'architecte de l'immeuble ;
- à s'abstenir de toutes activités dangereuses, incommodes ou insalubres ; de prendre toutes mesures utiles pour empêcher toutes odeurs désagréables ; de s'abstenir de jeter ou de laisser jeter des produits corrosifs dans les égouts et canalisations ; de ne rien faire, d'une manière générale, qui puisse boucher lesdites canalisations.
- à ne pas utiliser dans les lieux loués d'appareils à combustion lente,
- à ne pas stocker de combustibles ou matières dangereuses ;

- à ne déposer dans les parties communes de l'immeuble aucun objet, marchandises ou autres, même temporairement.
- du bon ordre dans son établissement.
- à accomplir diligemment toutes les formalités ou paiements en rapport avec son (leurs) activité(s) ou ses (leurs) produits ou en rapport avec son personnel, ses préposés, ses clients ou ses fournisseurs et ses prestataires, dont notamment du respect de toutes obligations fiscales et sociales et ainsi que le cas échéant de toutes déclarations obligatoires ;
- à veiller à la sécurité informatique de ses (leurs) équipements et de la protection des données qu'il(s) détient(nent) (fichiers numériques ou sur papier), y compris en cas d'intrusion, vol informatique, virus, demande de rançon, etc. ;
- à fermer, en cas d'absence, correctement le local sous- loué et à le mettre sous alarme ;
- à respecter, en tant qu'exploitant(s), la réglementation des établissements recevant du public, sans préjudice de la responsabilité propre de la Commune ou du propriétaire en ce qui concerne les biens loués ;
- à respecter les lois et règlements, notamment et non exhaustivement le code de commerce, le code de la consommation ...ainsi qu' à pratiquer une concurrence loyale et à tenir (ou faire tenir) sa comptabilité ; à respect les règles de propriété intellectuelle ;
- en cas de mise en vente de l'immeuble ou en vue de la relocation ou d'une sous-location à venir au profit d'un tiers, à laisser visiter les lieux de 9 heures à 17 heures, après un préavis d'au moins 24 heures, sans interruption, les jours ouvrables et à ne pas s'opposer à la pose par le bailleur, la Commune ou leur prestataire d'un écriteau, enseigne ou calicot indiquant que les locaux sont à vendre, louer ou sous-louer, ainsi que les nom, adresse et numéro de téléphone de la personne à joindre pour cette démarche, étant précisé qu'il est convenu que cette pose et le respect des règles de publicité sont dans ce cas sous la seule responsabilité de celui qui aura décidé ou posé cette publicité.

#### **Diverses responsabilités et non recours**

- La Commune (et son bailleur) n'est pas tenu à la garantie des vices cachés pouvant affecter le sol, le sous-sol ou les bâtiments.
- Le(s) sous-locataire(s) fait (font) son (leurs) affaire(s) personnelle(s), de façon que la Commune ou son bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet, de toutes réclamations ou contestations qui pourraient survenir du fait de son (leurs) activité(s) dans les lieux loués ou des produits qu'il(s) vend(ent) ou distribue(nt) ; il(s) est (sont) garant(s) vis-à-vis de la Commune ou son bailleur de toute action en dommages-intérêts que des tiers pourraient intenter en raison de l'exercice de cette (ces) activité(s) ou à propos de ses(leurs) produits ;
- Le(s) preneur(s) renonce(nt) à tous recours en responsabilité ou réclamation contre la Commune (Le bailleur, et tous mandataires du bailleur), et ses assureurs et s'engage(nt) à obtenir les mêmes renonciations de tous assureurs pour les cas suivants :
  - en cas de vol, de tentative de vol, de tout acte délictueux ou de toute voie de fait dont le(s) sous-locataire(s) pourrait(nt) être victime(s) dans les locaux loués, la Commune

n'étant en charge d'aucune obligation de surveillance, sauf en cas de défaut de maintenance de l'alarme par la Commune ;

- en cas de dégât causé aux locaux sous-loués et/ou à tous éléments mobiliers s'y trouvant, par suite de fuites, d'infiltrations, d'humidité...qui serait dû au gel ou à un tiers, étant précisé notamment que le(s) sous-locataire(s) est (sont) seul(s) responsable(s) des dégâts causés par le gel, pour lequel il(s) lui (leur) appartiendra(ont) en conséquence de prendre toutes précautions pour l'éviter ;
- en cas d'agissements générateurs de dommages des autres occupants de l'immeuble, de leur personnel, fournisseurs et clients, de tous tiers en général ;
- en cas d'accidents survenant dans les locaux loués pendant le cours du bail, pour lesquels il(s) prend(nent) donc à son (leurs) compte(s) personnel(s) et à sa (leurs) charge(s) entière(s) toute responsabilité civile qui en résulterait à l'égard de qui que ce soit, sans que la Commune puisse être inquiétée ou poursuivie de ce chef, et ce quelle qu'en soit la cause à l'exception d'une éventuelle responsabilité directe du fait des biens communaux mis à disposition ou de travaux réalisés par ou pour le compte de la Commune.

Le(s) sous-locataire(s) doit(vent) à tout moment disposer des garanties d'assurances prévues au règlement valant conditions générales.

#### Destruction des locaux loués

Si les locaux, objet du présent bail, venaient à être détruits, en totalité par vétusté, vices de construction, faits de guerre, guerre civile, émeutes ou cas fortuit ou pour toute autre cause, indépendante de la volonté de la Commune, le présent bail sera résilié de plein droit sans indemnité, si ce n'est la restitution du loyer ou d'une partie du loyer, proportionnellement à la durée de privation de jouissance.

Si toutefois, les locaux loués n'étaient détruits ou rendus inutilisables que partiellement, le(s) preneur(s) ne pourrait(ent) obtenir qu'une réduction du loyer en fonction des surfaces détruites, sauf à démontrer l'impossibilité d'y accomplir le projet objet de sa (leurs) candidature(s) ou sauf résiliation du bail.

#### Transmission du bail

##### **Cession interdite :**

Toute cession du présent droit au bail , totale ou partielle, sous quelque forme que ce soit, est interdite, sauf application de la clause qui suit.

##### **Cession pouvant être autorisée :**

Par exception, la Commune peut autoriser expressément et par avenant la cession du présent droit au bail entre deux co-sous-locataires ayant sous loué le local pour la même période.

##### **Autres interdictions :**

Toute sous-location, totale ou partielle, ou plus généralement toute mise à disposition des lieux au profit d'un tiers de quelque manière et sous quelque forme que ce soit, même à titre gratuit et précaire, sont interdites.

## **Restitution**

La restitution des lieux ne sera considérée comme effective qu'à compter du jour ou le(s) locataire(s) aura(ont) remis l'ensemble des clés des locaux, dûment libérés, objet des présentes à la Commune ou à son mandataire. Le(s) preneur(s) devra(ont) préalablement à tout enlèvement même partiel de son mobilier, justifier, par présentation des acquits, du paiement des contributions à sa charge, tant pour les années écoulées que pour l'année en cours, et de tous les termes de loyer et de charges, et communiquer au bailleur sa future adresse.

## **État des lieux de sortie**

Il sera procédé contradictoirement et amiablement par les parties ou par un tiers mandaté par elles à l'état des locaux loués, qui comportera le relevé des réparations à effectuer incombant au preneur.

L'état des lieux « sortant » a lieu à 10 H le lundi prévu de fin de bail, sauf terme dérogatoire prévu sur le bail. La remise des clefs a lieu à cette occasion.

Il peut être dérogé expressément à l'heure de l'état des lieux par accord mutuel donné par correspondance sans que la durée et le caractère dérogatoire du contrat au regard de la législation des baux commerciaux n'en soit affecté.

Si l'état des lieux ne peut être formalisé dans les conditions sus-indiquées, il sera 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(s) locataire(s).

Si le local est en mauvais état d'entretien ménager, il appartiendra au(x) sous-locataire(s) sortant(s) de le remettre en bon état sans délai, un nouvel état des lieux ayant alors lieu à l'achèvement.

S'il est fait appel à une société pour la remise en état, le coût en est supporté par le(s) sous-locataire(s) défaillant(s). De même, le coût de toute intervention d'entretien ménager par les services communaux sera recouvré par la Commune auprès du (des) sous-locataire(s) défaillant(s). Ce coût est calculé au coût moyen des agents.

Dans cette même hypothèse, le(s) preneur(s) serait(nt) redevable(s) envers le bailleur d'une indemnité d'occupation égale au loyer et aux charges, calculés « *prorata temporis* », pendant le temps d'immobilisation des locaux, nécessaire à la réalisation de l'entretien incombant au(x) sous-locataire(s) sortant(s).

Conformément au règlement annexé, toute remise en état par des travaux suite à un dommage survenu durant le bail sera à la charge du (des) sous-locataire(s) sortant(s).

## **Restitution du dépôt de garantie**

Le dépôt de garantie sera remboursable après que le(s) preneur(s) aura (ont) quitté les lieux et remis les clés à la Commune ou son préposé, et après établissement de l'état des lieux de sortie, sous réserve d'exécution par lui des clauses et conditions du bail pour lesquelles le règlement prévoit que la retenue est susceptible d'intervenir.

Si les lieux sont restitués dans un état qui ne donne lieu à aucune réclamation de la part de la Commune, la restitution du dépôt de garantie devra intervenir un mois au plus tard après la date de l'état des lieux de sortie.



Dans le cas contraire, faute par les parties de se mettre d'accord dans ce même délai d'un mois, il appartiendra à la Commune de saisir la juridiction compétente pour faire trancher les points de désaccord. Faute d'avoir saisi le tribunal dans les deux mois de la date de l'état des lieux de sortie, le bailleur devra procéder à la restitution du dépôt de garantie.

S'il n'est pas possible à la Commune de solder les comptes, pour des raisons qui lui sont extérieures, il sera autorisé à procéder à un arrêté de comptes provisoire et à conserver, au-delà du délai de restitution ci-dessus fixé, une fraction du dépôt de garantie d'un maximum de 20 %. La régularisation définitive et la restitution du solde seront effectuées dans le mois qui suivra l'établissement définitif des comptes.

Pour permettre la restitution du dépôt de garantie, le(s) sous-locataire(s) devra(ont) communiquer à la Commune sa nouvelle adresse ou de même en cas de changement de compte bancaire, les références de son nouveau compte.

### **Incidents affectant les relations contractuelles**

#### **Solidarité, indivisibilité :**

Les obligations résultant du présent bail pour le preneur constitueront pour tous ses ayants cause et pour toutes personnes tenues au paiement et à l'exécution une charge solidaire et indivisible ; notamment, en cas de décès du preneur avant la fin du bail , il y aura solidarité et indivisibilité entre tous ses héritiers et représentants pour l'exécution desdites obligations, et, s'il y a lieu de faire les significations prescrites par l'article 877 du Code civil, le coût de ces significations sera supporté par ceux à qui elles seront faites.

Le sous-locataire est tenu solidairement avec le co-sous-locataire du règlement du montant intégral du loyer et du montant de la retenue de garantie, de la remise en bon état de propreté à la restitution ainsi que de l'indemnisation de tous dommages, à l'exception des conséquences du maintien abusif dans les lieux d'un seul d'entre eux.

#### **Défaut de paiement :**

Tout défaut de paiement peut faire l'objet des procédures prévues par l'article L1617-5 du code général des collectivités territoriales.

#### **Transformation de la nature du bail :**

Dans le cas exceptionnel, contraire à la volonté commune des parties telle qu'exprimée à ce jour, où le statut des baux commerciaux deviendrait applicable en vertu de la loi, il est d'ores et déjà convenu que les clauses et conditions de ce bail seraient les suivantes : prix du loyer : 10140 € HT/an, tva au sus, Taxe foncière et OM incluses et 1600 € annuels de charges environ ; durée 9 ans. L'indice du loyer serait l'ILC, à raison du dernier indice connu à la date initialement prévue pour la fin du bail dérogatoire, l'augmentation au terme de la première année étant plafonnée à 10 % du loyer de l'année antérieure. Les conditions de fin de bail, de procédure d'éviction, de procédure en cas de maintien abusif dans les lieux seraient alors celles du code de commerce pour les baux commerciaux. Le(s) sous-locataire(s) serait(nt) alors tenu aux réparations locatives, telles que définies par le code civil ainsi que des charges locatives.

#### **Maintien abusif du sous-locataire dans les lieux :**

Si le(s) sous-locataire(s) se maintient(nt) indûment dans les lieux après l'expiration du délai d'un mois à compter de l'échéance, il(s) serait(nt) en outre débiteur annuellement d'une indemnité d'occupation établie forfaitairement sur la base du prix d'une semaine de location majoré de 50 %

et multiplié par 52. Si un seul co-sous-locataire s'y maintient dans ces conditions, l'indemnité d'occupation est alors calculée sur le fondement du loyer complet (celui qui aurait été demandé à un locataire unique).

Son expulsion pourra être sollicitée par la Commune, y compris par référé auprès du Président du tribunal judiciaire territorialement compétent, à qui compétence de juridiction est expressément attribuée présentement.

#### **Frais divers, enregistrement**

Si l'enregistrement en était convenu, le(s) sous-locataire(s) preneur(s) paiera(ont) alors tous les frais du présent acte, les honoraires, et, le cas échéant, les droits d'enregistrement, ainsi que tous ceux qui en seraient la suite ou la conséquence. L'enregistrement (s'il y a lieu) du présent acte est requis au droit fixe.

Le(s) sous-locataire(s) (ou ses ayants droit) devra(ont), en outre, rembourser à la Commune les frais des actes d'huissier, ou mises en demeure et autres frais de justice motivés par des infractions aux clauses et conditions du présent acte.

#### **Liste des annexes techniques au présent contrat et informations sur les risques**

- Annexes consultables: diagnostics immobiliers DPE, ERP, énergie.
- Annexes consultables : dossier amiante.
- L'immeuble loué étant situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques technologiques (ou : par un plan de prévention des risques naturels prévisibles ou : dans une zone de sismicité ou : dans une zone à potentiel radon), et dans une commune où les dispositions des articles L. 125-1, I et II du Code de l'environnement sont applicables, un état des risques et pollutions a été fourni au locataire et annexé au présent bail .
- En outre, la Commune déclare sur la foi du bailleur que, conformément aux dispositions de [l'article L. 125-5, IV du Code de l'environnement](#), l'immeuble loué n'avait à sa connaissance subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L. 125-2 ou de l'article L. 128-2 du Code des assurances, pendant la période où il en a été propriétaire, ou dont il a été lui-même informé en application du texte précité.

Fait à Moissy-Cramayel le .....en.....exemplaires originaux.

Signatures

**Le sous-locataire**

**Pour la Maire et par délégation  
La directrice générale des services,  
Béatrice QUIATOL**

**Le co-sous-locataire**