

**CENTRE COMMUNAL D'ACTION SOCIALE
DE LA VILLE D'ANGERS**

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
du conseil d'administration**

SÉANCE DU 22 MAI 2025

L'an DEUX MILLE VINGT-CINQ, LE VINGT-DEUX MAI,

à 18h30, le conseil d'administration du centre communal d'action sociale de la Ville d'Angers, dûment convoqué le 16 mai 2025, s'est réuni à l'Hôtel de Ville, lieu ordinaire de ses séances sous la présidence de Monsieur Christophe BÉCHU, Maire, Président.

Etaient présents : Christelle LARDEUX-COIFFARD, Claudette DAGUIN, Anne-Marie POTOT, Christine STEIN, Augustine YECKE, Anthony GUIDAULT, Benoît AKKAOUI, Cécile ALLEMAN, Nicole BERNARDIN, Philippe BOURGETEAU, Charles de MONTFERRAND

Etaient excusés : Christophe BÉCHU, Richard YVON, Céline VERON, Emmanuel LEFÉBURE, Marie-Claire LUCAS, Antoine MASSON

OBJET : Action sociale - Mise à disposition d'un immeuble - Convention avec la SOCLOVA

Madame la Présidente déléguée expose,

Mesdames, Messieurs,

Afin de répondre aux besoins des publics en situation de précarité, le Centre Communal d'Action Sociale de la Ville d'Angers souhaite renforcer ses actions en matière de solidarité, notamment dans le domaine de la restauration sociale.

Dans ce cadre, la SOCLOVA met à disposition du CCAS un immeuble situé 3-5 rue de Crimée à Angers. Le CCAS prévoit, à son tour, de confier l'usage de ces locaux à l'association Aide Accueil, qui y assurera un service de restauration sociale, permettant d'offrir des repas dans un cadre adapté, à destination de personnes en grande difficulté.

La convention de mise à disposition entre la SOCLOVA et le CCAS fixe les modalités juridiques, techniques et financières de cette occupation. Elle précise notamment la durée de la mise à disposition, les obligations du CCAS, les conditions d'entretien des locaux, ainsi que les responsabilités respectives des parties.

Les crédits nécessaires seront inscrits au budget principal 2025, ligne 6132 « Locations immobilières ».

Après avoir délibéré, le conseil d'administration à l'unanimité approuve la convention de la mise à disposition par la SOCLOVA de l'immeuble situé 3-5 rue de Crimée à Angers au profit du CCAS et autorise Monsieur le Président, ou son représentant, à la signer.

Christelle LARDEUX-COIFFARD
Présidente déléguée



Convention de mise à disposition

Au profit de : CCAS de la Ville d'Angers



Portant sur l'immeuble : 3-5 rue de Crimée à Angers



Date de conclusion du contrat : 02/05/2025

Se compose de :

- ☐ Sommaire
- ☐ Convention de mise à disposition
- ☐ Annexes

TABLE DES MATIERES

ENTRE.....	4
------------	---

ARTICLE 1 – DESIGNATION DES LOCAUX	5
--	---

ARTICLE 2 – DUREE DU BAIL - CONGE.....	5
--	---

2.1. Durée – date d'effet.....	5
--------------------------------	---

2.2. Congé.	6
------------------	---

ARTICLE 3 – DESTINATION DES LOCAUX	6
--	---

ARTICLE 4 – DELIVRANCE DES LOCAUX - ETAT DES LIEUX INITIAL.....	6
---	---

ARTICLE 5- DIAGNOSTICS IMMOBILIERS	7
--	---

5.1. Diagnostic de performance énergétique.....	7
---	---

5.2. État des risques et pollutions	7
---	---

5.3. Situation de l'immeuble au regard de la réglementation sur l'amiante.	7
---	---

5.4. Présence éventuelle de termites et de mэрule.	7
---	---

5.5. Situation de l'immeuble au regard de la réglementation sur le risque de saturnisme	8
--	---

ARTICLE 6 – CONDITIONS FINANCIERES DU BAIL	8
--	---

6.1. Loyer.....	8
-----------------	---

6.2. Indexation conventionnelle annuelle du loyer	8
---	---

6.3. Dépôt de garantie.....	9
-----------------------------	---

6.5. Charges, impôts et taxes.	9
-------------------------------------	---

ARTICLE 7- RENSEIGNEMENTS CONCERNANT LES TRAVAUX	10
--	----

7.1 Aménagement intérieur.	10
---------------------------------	----

ARTICLE 8 – OBLIGATIONS DU PRENEUR CONCERNANT LA JOUISSANCE DES LIEUX LOUES	11
---	----

8.1. Modalités de jouissance des locaux par le Preneur.....	11
---	----

8.2. Visite des lieux	11
-----------------------------	----

ARTICLE 9 – ASSURANCES	12
------------------------------	----

Accusé de réception en préfecture
049-264901158-20250522-DEL-2025-047-DE
Date de réception préfecture : 27/05/2025

ARTICLE 10 – DESTRUCTION DES LOCAUX LOUES	12
ARTICLE 11 – CESSION	12
ARTICLE 12 – SOUS-LOCATION - OCCUPATION PERSONNELLE.....	12
ARTICLE 13 – RESTITUTION DES LIEUX.....	13
ARTICLE 14 – CLAUSE RESOLUTOIRE	14
ARTICLE 15 – CLAUSE DE PENALITE	14
ARTICLE 16 – DONNEES PERSONNELLES	14
LISTE DES ANNEXES	16

PROJET

ENTRE :

La S.O.C.L.O.V.A., Société d'Economie Mixte de Construction et de Gestion de Logements de la Ville d'ANGERS, au capital de 7 905 000 Euros, immatriculée au registre du commerce d'Angers sous le n° B 063 200 059, dont le siège est sis à Angers, 5 Jardin Eblé, CS10452, 49004, cedex 01, représentée par M. Thierry LIGNIER, son Directeur Général, nommé à cette fonction aux termes d'une délibération du Conseil d'administration de la SOCLOVA en date du 20 mars 2013.

Représenté par **Mme GALEOTTI Kéziban**, Secrétaire Générale de la SOCLOVA, dûment habilité aux fins des présentes,

Ci-après désignée « **le Bailleur** »,

D'une part,

Et

Centre Communal d'Action Sociale, représenté
par **M. Christophe BÉCHU, Maire Président du CCAS d'Angers** agissant au nom et pour le
compte de la Collectivité, autorisé aux fins de signature en vertu d'un arrêté du
..... en date du
..... **23 septembre 2024** en
application de l'article L.2122-22, 5° du Code Général des Collectivités Territoriales,

Ci-après désignée « **le Preneur** »,

Bailleur et Preneur déclarent :

- o qu'ils ne sont pas en état de cessation de paiements et qu'ils ne font pas l'objet d'une procédure collective.

Il est convenu ce qui suit :

ARTICLE 1 – DESIGNATION DES LOCAUX

Les locaux objets des présentes se situent 3-5 rue de Crimée à Angers. Ils se composent des espaces suivants :

- Une Réserve de 9,59 m²
- Une Laverie de 5,03 m²
- Une Cuisine de 15,14 m²
- Un Espace repas de 42,06 m²
- Un dégagement de 5,36 m²
- Un Bureau de 9,90 m²
- Un Hall d'entrée de 7,10 m²
- Un Sanitaire avec lavabo de 4,46 m² avec deux WC respectivement de 4,19 m² et 1,46 m²
- Un Local déchets de 2,93 m²
- Une Terrasse de 17,42 m²

La superficie totale des locaux, hors terrasse, est de 99,76 m².

La Terrasse représente une superficie complémentaire de 17,42 m², soit une surface totale développée de **117,18 m²**.

Le local figure sur le plan ci-annexé :

Annexe 1 : Plan des locaux loués

Tel que lesdits locaux existent, s'étendent, se poursuivent et comportent, avec toutes leurs aisances et dépendances, sans aucune exception ni réserve et sans qu'il soit nécessaire d'en faire une plus ample désignation.

Le Preneur déclare parfaitement connaître les lieux pour les avoir vus et visités. Toute différence entre les cotes et surfaces mentionnées au présent bail 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.

ARTICLE 2 – DUREE DU BAIL - CONGE

2.1. Durée – date d'effet

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de **6 (six) ans** prenant effet le 2 mai 2025, se terminant le **1^{er} mai 2031**.

À la date d'expiration ci-dessus prévue, la location se poursuivra par tacite reconduction, pour une durée indéterminée. Celle des parties qui désirera l'éviter ou y mettre fin, devra manifester sa volonté à l'autre, suivant le délai et les règles prévus ci-après pour donner congé. Le PRENEUR devra alors quitter les lieux, en les laissant libres de toute occupation.

2.2. Congé

Le Preneur aura la faculté de faire cesser le bail à tout moment en notifiant congé au Bailleur six (6) mois au moins à l'avance, par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Pendant toute sa durée, le PRENEUR est redevable du loyer et de ses accessoires ci-après stipulés, que le congé émane de sa part ou de celle du BAILLEUR, sauf si, en accord avec ce dernier, l'immeuble ci-dessus est reloué avant son expiration.

De convention expresse entre les parties, le délai de préavis commence à courir le lendemain du jour soit de la première présentation de la lettre recommandée avec demande d'avis de réception soit de l'acte d'huissier de justice.

À l'expiration du délai de préavis, le PRENEUR est déchu de tout titre d'occupation du bien loué.

ARTICLE 3 - DESTINATION DES LOCAUX

Les locaux loués devront être utilisés, pendant toute la durée de la location à usage associatif. (Restauration, accueil)

Le Preneur reconnaît que ces locaux présentent toutes les caractéristiques nécessaires à l'activité qu'il entend y exercer et qu'ils sont conformes à toutes les normes applicables pour les locaux et l'activité considérés.

Le Preneur fait son affaire personnelle des autorisations qui seraient, le cas échéant, nécessaires à l'exercice de son activité dans lesdits locaux.

L'immeuble loué ne peut être en aucun cas être affecté aux usages suivants :

- Habitation
- Commerce

ARTICLE 4 - DELIVRANCE DES LOCAUX - ETAT DES LIEUX INITIAL

Le Preneur déclare bien connaître l'état des lieux loués au vu des divers documents et renseignements qui lui ont été communiqués et pour les avoir visités.

Un état des lieux a été établi contradictoirement et amiablement par le Bailleur et le Preneur en autant d'exemplaires que de parties. Il est annexé au présent bail.

[Annexe 2 : Etat des lieux](#)

Un état des lieux devra également être réalisé selon les mêmes modalités en cas de cession du droit au bail, de cession ou de mutation à titre gratuit du fonds et lors de la restitution des locaux après libération totale des lieux et remise de toutes les clés des locaux au bailleur.

Leur acceptation par le BAILLEUR ou par son mandataire ne vaudra pas décharge au PRENEUR des réparations à sa charge qu'il reste à effectuer ni des sommes dont il peut être débiteur.

Afin de faciliter la reddition définitive des comptes entre eux, le PRENEUR s'engage dès à présent à communiquer au BAILLEUR l'adresse à laquelle il peut les lui faire parvenir lorsqu'ils sont établis.

ARTICLE 5- DIAGNOSTICS IMMOBILIERS

5.1. Diagnostic de performance énergétique

Conformément aux dispositions des articles L. 134-1 et L. 134-3-1 du Code de la construction et de l'habitation, le diagnostic de performance énergétique des locaux loués est annexé au présent bail.

5.2. État des risques et pollutions

En application des articles L. 125-5 et R. 125-26 du Code de l'environnement, un État des risques et pollutions ; aléas naturels, miniers ou technologiques, sismicité, potentiel radon et sols pollués a été établi depuis moins de six (6) mois avant la date de conclusion du contrat est annexé au présent bail.

Annexe 3 : Etat des risques naturels et technologiques

Le Bailleur déclare qu'à sa connaissance l'immeuble dont dépendent les locaux n'a subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles (Code des assurances art. L. 125-2), minières ou technologiques (Code des assurances art. L. 128-2).

5.3. Situation de l'immeuble au regard de la réglementation sur l'amiante

Le dossier technique amiante est demeuré ci-après annexé aux présentes.

Annexe 4 : Diagnostic amiante

Le Preneur déclare avoir pris connaissance des éléments contenus dans ce dossier, ainsi que des consignes de sécurité à respecter en cas de présence d'amiante, et s'il y a lieu pour la gestion des déchets amiantés, et s'engage à en aviser toute entreprise mandatée par ses soins ou par ses préposés ou mandataires amenée à effectuer des travaux dans les locaux loués.

Conformément à l'article R. 1334-29-5 du Code de la santé publique, la fiche récapitulative du dossier technique amiante relative aux locaux est tenue à disposition des employeurs, si les locaux comportent des espaces de travail.

La fourniture du Diagnostic technique amiante ne dispense pas le Preneur de faire réaliser un Rapport Amiante Avant Travaux.

5.4. Présence éventuelle de termites et de mэрule

Le département du Maine et Loire a fait l'objet d'un arrêté préfectoral n°2020-11 en date du 28 octobre 2020 relatif à la présence de termites. La commune d'Angers n'est pas listée dans cet arrêté au jour de la signature des présentes.

Ainsi les locaux loués ne sont pas concernés par les dispositions de l'article L. 133-5 du Code de la construction et de l'habitation

De même, à ce jour, le département du Maine et Loire n'est pas concerné par un arrêté portant sur une zone de présence d'un risque de mэрule.

Ainsi les dispositions de l'article L. 133-8 du Code de la construction et de l'habitation ne s'appliquent pas aux présentes.

5.5. Situation de l'immeuble au regard de la réglementation sur le risque de saturnisme

Les locaux loués ayant été construits après le 1er janvier 1949 et sont aucunement affectés à usage d'habitation. Les dispositions prévues à l'article L1334-5 et suivants du code de la santé publique ne sont pas applicables.

ARTICLE 6 - CONDITIONS FINANCIERES DU BAIL

6.1. Loyer

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel de 14 062 € (quatorze-mille-soixante-deux euros) hors taxe et hors charges, soit un montant mensuel de 1 172 € (mille-cent-soixante-douze euros) que le preneur s'oblige à payer d'avance au Bailleur.

Tous les paiements sont effectués au domicile du Bailleur ou en tout autre endroit indiqué par lui.

Ce loyer s'entend hors taxes sur la valeur ajoutée. 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.

Le taux actuellement en vigueur est de 20%.

6.2. Indexation conventionnelle annuelle du loyer

Les parties conviennent que la révision prévue à l'article L. 145-38 du Code de commerce s'opérera par rapport à la variation de **l'indice des loyers d'activités tertiaires (ILAT)**, applicable en l'espèce, compte tenu de la nature de l'activité exercée par le Preneur. Le dernier indice publié à la date de signature du présent bail, est **144.64** correspondant au **4^{ème} Trimestre 2024**.

Le rajustement du loyer se fera en vertu de la présente clause tous les ans à la date d'anniversaire de la date de prise d'effet du bail, le loyer devant varier du même pourcentage que l'indice choisi.

L'indexation jouera de plein droit, sans qu'il soit besoin d'une notification préalable. Le fait pour le Bailleur de ne pas avoir immédiatement ajusté le loyer ne pourra entraîner une quelconque déchéance de son droit à réclamer l'application ultérieure du jeu de la clause avec effet rétroactif.

Si la publication de cet indice devait cesser en cours de bail, il serait fait application de l'indice légal de remplacement ou, à défaut, de l'indice le plus voisin parmi ceux existant alors choisi conventionnellement par les parties ; à défaut de texte légal désignant de plein droit l'indice de remplacement ou encore à défaut d'accord entre elles sur le choix de cet indice, les parties s'en remettront sans recours possible à l'avis d'un expert qui sera désigné par le Président du Tribunal de Grande Instance du lieu de situation de l'immeuble, ledit expert ayant à cet effet la mission de mandataire commun des parties, ainsi qu'elles s'obligent dès à présent, les frais d'expertise et d'instance étant à la charge exclusive du Preneur.

Accusé de réception en préfecture
0416646464
Date de réception préfecture : 27/05/2025

6.3. Dépôt de garantie

Le Preneur verse ce jour au Bailleur, qui le reconnaît et en donne quittance, une somme de **1 172 €** à titre de dépôt de garantie, correspondant à 1 mois de loyer. Cette somme est affectée à titre de nantissement au profit du Bailleur, en garantie de l'exécution par le Preneur de l'ensemble des obligations lui incombant, tant en vertu de la loi qu'en vertu du présent bail.

Ce dépôt de garantie ne sera pas productif d'intérêts.

Ce dépôt de garantie ne sera réajusté en cas de variation du loyer.

Le Preneur ne sera pas en droit d'imputer le dépôt de garantie sur la dernière échéance de loyer.

Le dépôt de garantie sera remboursable au Preneur après libération des lieux, établissement de l'état des lieux de sortie et production par le Preneur de l'acquit de ses contributions, taxes et autres droits. Du montant remboursé est déduite la totalité des sommes dues à quelque titre que ce soit et notamment le solde du montant des charges correspondant à la période d'occupation ainsi que le montant des réparations dues par le Preneur.

Le dépôt de garantie pourra être immédiatement affecté par le Bailleur, en tout ou partie, au paiement de toutes sommes dues par le Preneur en vertu du présent bail et demeurées impayées. En ce cas, le Preneur sera tenu de le compléter ou de le reconstituer immédiatement, pour le maintenir toujours égal à 1 mois de loyers sans préjudice de tous les recours du Bailleur.

En cas de résiliation du présent bail, à la suite de l'inexécution de l'une ou l'autre de ses conditions, pour une cause quelconque imputable au Preneur, le dépôt de garantie restera acquis au Bailleur à titre de premiers dommages et intérêts.

6.5. Charges, impôts et taxes

En sus du loyer, le preneur remboursera au bailleur :

- les impôts et taxes afférents à l'immeuble, en ce compris les impôts fonciers et les taxes additionnelles à la taxe foncière, ainsi que tous impôts, taxes et redevances liés à l'usage du local ou de l'immeuble ou à un service dont le preneur bénéficie directement ou indirectement ;
- les taxes municipales afférentes au bien loué, la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, les taxes locatives ;
- les fournitures et prestations individuelles ou collectives récupérables sur le locataire selon ce qui est spécifié ci-après.
- Le preneur remboursera au bailleur la partie des charges de copropriété pour le cas où le bien loué serait en copropriété ou viendrait à être mis en copropriété, à la seule exclusion des travaux compris dans ces charges et relevant de ceux qualifiés de grosses réparations tels que définis ci-dessus comme étant à la charge du bailleur, ainsi que les honoraires liés à la réalisation de ces travaux.

A ce titre, les parties ont expressément déclaré vouloir se référer à celle qui est indiquée au décret numéro 1987-713 du 26 août 1987 pris en application de l'article 18 de la loi n° 86- 1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière et fixant la liste des charges récupérables en matière de bail d'habitation. Cette liste est annexée.

Le bailleur communique au locataire, à sa demande, tout document justifiant le montant des charges, impôts, taxes et redevances imputés à celui-ci. Il sera procédé à une régularisation des charges tous les ans en lien avec la régularisation de la copropriété le cas échéant.

Le preneur devra acquitter exactement ses impôts, contributions et taxes personnels et en justifier à toute réquisition du bailleur et notamment en fin de bail, avant tout enlèvement des objets mobiliers et matériel.

Le preneur acquittera directement toutes consommations personnelles pouvant résulter d'abonnements individuels, de manière à ce que le bailleur ne soit jamais inquiété à ce sujet.

ARTICLE 7- RENSEIGNEMENTS CONCERNANT LES TRAVAUX

7.1 Aménagement intérieur

Le preneur pourra faire des travaux d'aménagement et de rafraichissement des locaux loués à conditions que ces travaux ne concernent pas les éléments porteurs de fondation et d'ossature participant à la stabilité et à la solidité de l'édifice (gros œuvre) ou au clos, au couvert et à l'étanchéité.

Concernant les travaux visés ci-dessus de gros œuvre, et même s'il s'agit de travaux imposés par la réglementation, le preneur devra obtenir une autorisation écrite et préalable du Bailleur et de son architecte pour les réaliser.

Le Preneur ne peut faire aucune modification, procéder à aucune démolition, percement de mur ou de cloisons, et aucun changement de distribution 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 sont supportés par le Preneur.

Il est rappelé en tant que de besoin au Preneur, que les locaux loués dépendant d'un immeuble en copropriété, les travaux affectant les parties communes de l'immeuble ou son aspect extérieur doivent faire l'objet d'une autorisation préalable de l'assemblée que le Bailleur, à partir du moment où il aura donné son accord sur les travaux envisagés, devra solliciter et s'efforcer d'obtenir dans les meilleurs délais.

Tous travaux, embellissements et améliorations quelconques qui seraient faits par le Preneur, même avec l'autorisation du Bailleur, resteront en fin de bail à la charge de la copropriété.

Accusé de réception en préfecture
de la Ville d'Angers
Date de réception préfecture : 27/05/2025

de ce dernier, sans indemnité, à moins que le Bailleur ne préfère demander leur enlèvement et la remise des lieux en leur état antérieur, et ce aux frais du Preneur.

ARTICLE 8 - OBLIGATIONS DU PRENEUR CONCERNANT LA JOUISSANCE DES LIEUX LOUES

8.1. Modalités de jouissance des locaux par le Preneur

Le preneur devra se conformer au règlement de copropriété dont il a pris connaissance, au règlement intérieur de l'immeuble, en veillant à ce que la tranquillité des autres occupants ne soit troublée en aucune manière, du fait de son activité, de son personnel ou de ses fournisseurs.

Il devra également se conformer aux prescriptions, règlements et ordonnances en vigueur, notamment en ce qui concerne la voirie, la salubrité, la police, la sécurité incendie, l'inspection du travail,

Concernant la réglementation ERP, les parties conviennent que les locaux sont à usage de Local Associatif avec réception de public ;

Le Preneur fera son affaire personnelle de l'obtention et du maintien en vigueur de toute autorisation administrative requise par la législation et la réglementation applicables à destination contractuelle des locaux loués.

Le Preneur fera son affaire personnelle, de façon que le Bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet, de toutes réclamations ou contestations qui pourraient survenir du fait de son activité dans les lieux loués.

8.2. Visite des lieux

Le Preneur devra laisser le Bailleur, son représentant et le syndic de copropriété ou son représentant, leur architecte et tous entrepreneurs et ouvriers pénétrer dans les lieux 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 quarante-huit (48) heures à l'avance. Il devra également laisser pénétrer dans les lieux les ouvriers ayant à effectuer les travaux.

En cas de mise en vente de l'immeuble, le Preneur devra laisser visiter les locaux loués par le Bailleur ou ses représentants, à raison de 2 heures par jour, les jours ouvrables. Les horaires seront fixés d'un commun accord entre Bailleur et Preneur, pendant les plages horaires les moins dommageables pour l'activité du Preneur.

Le Preneur sera soumis aux mêmes obligations s'il quitte les lieux pour une cause quelconque (congé, résiliation du bail, etc.), pendant une période de six (6) mois précédant la date effective de son départ.

Si l'immeuble ou les locaux loués sont mis en vente, le Preneur devra laisser apposer sur la façade un écriteau ou une enseigne indiquant que les locaux sont à vendre, ainsi que les nom, adresse et numéro de téléphone de la personne chargée de la vente.

Il en sera de même en cas de relocation, mais seulement dans les six (6) mois précédant l'expiration du bail : un écriteau ou une enseigne pourra être apposé sur la façade de

Accusé de réception en préfecture
N° 2025-047-DE
Date de réception préfecture : 27/05/2025

l'immeuble indiquant que les locaux sont à louer, ainsi que les nom, adresse et numéro de téléphone de la personne chargée de la location.

ARTICLE 9 – ASSURANCES

9.1. 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 existe une, ses biens immobiliers ainsi que tous les aménagements et installations de nature immobilière.

9.2. Assurances du Preneur

Le preneur devra faire assurer les locaux loués contre tout dommage résultant de l'incendie, des explosions, de la foudre, des bris, du vol, des dégâts des eaux, son mobilier, matériel, les risques locatifs et le recours des voisins auprès d'une Compagnie d'assurances notoirement solvable.

Le preneur devra justifier au bailleur l'existence de la police et du paiement des primes à chaque date anniversaire.

De convention expresse, le présent bail vaut délégation et transport au profit du bailleur, de l'indemnité qui serait due au preneur en cas de sinistre et ce à concurrence de l'indemnité dont celui-ci se trouverait tenu envers le propriétaire.

ARTICLE 10 – DESTRUCTION DES LOCAUX LOUES

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 du Bailleur, le présent bail serait résilié de plein droit sans indemnité.

Si toutefois, les locaux loués n'étaient détruits ou rendus inutilisables que partiellement, le Preneur ne pourrait obtenir qu'une réduction du loyer en fonction des surfaces détruites, à l'exclusion de la résiliation du bail.

ARTICLE 11 – CESSION

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

ARTICLE 12 – SOUS-LOCATION - OCCUPATION PERSONNELLE

Il est interdit au Preneur :

- de concéder directement ou indirectement la jouissance des lieux loués à qui que ce soit, sous quelque forme que ce soit, même temporairement et à titre gratuit et précaire, notamment par domiciliation, prêt ou location-gérance ;

049-264901258-20250522-DEL-2025-047-DE

Date de réception préfecture : 27/05/2025

- de sous-louer en totalité ou partiellement les locaux loués, à peine de résiliation du bail, sauf autorisation expresse et préalable du Bailleur qui en fixera alors les conditions et devra être appelé à concourir à l'acte de sous-location.

Dans le cas d'une sous-location qui pourrait exceptionnellement être autorisée par le Bailleur, le Preneur demeure 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 peut être autorisée s'il est dû par le preneur des loyers, charges ou accessoires.

ARTICLE 13 - RESTITUTION DES LIEUX

Au départ du preneur, quelle qu'en soit la cause, il lui appartient de restituer les locaux en bon état d'entretien, propreté et de réparations locatives, et acquitter le montant des réparations qui pourraient être dues selon les obligations qui lui incombent en vertu du présent bail.

Un état des lieux sera dressé à la diligence de l'une ou de l'autre des parties, le jour de la restitution des clés par un technicien ou un huissier mandaté d'un commun accord ou à défaut par le bailleur.

L'état des lieux comporte, s'il y a lieu, le relevé des réparations à effectuer. Dans le cas où des travaux se révèlent nécessaires, le Bailleur fait établir un chiffrage sur lequel le Preneur doit donner son accord dans les dix (10) jours de la notification de leur coût.

A défaut de réponse de sa part, le montant de la remise en état est réputé agréée par le Preneur et le Bailleur peut faire exécuter les travaux par des entreprises de son choix, leur coût restant à la charge exclusive du Preneur.

Si le Preneur se maintient indûment dans les lieux, il serait débiteur d'une indemnité d'occupation établie forfaitairement sur la base du loyer global de la dernière année de location majoré de cinquante pourcent (50 %). 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.

Enfin, son expulsion, ainsi que celle de tous occupants de son chef, pourrait avoir lieu sans délai en vertu d'une simple ordonnance de référé rendue par le Président du tribunal de grande instance territorialement compétent, à qui compétence de juridiction est expressément attribuée.

ARTICLE 14 – CLAUSE RESOLUTOIRE

À défaut de paiement à son échéance exacte d'un seul terme de loyer, de remboursement de charges, frais, taxes, impositions ou frais de poursuite et prestations qui en constituent l'accessoire, ou à défaut de l'exécution de l'une ou l'autre des clauses et conditions du présent bail ou encore d'inexécution des obligations imposées au Preneur par la loi ou les règlements, et un mois après un commandement de payer resté sans effet, le présent bail sera résilié de plein droit.

Dans ce cas, le Preneur serait débiteur d'une indemnité d'occupation établie forfaitairement sur la base du dernier loyer exigible majoré de cinquante pourcent (50 %).

Enfin, son expulsion, ainsi que celle de tous occupants de son chef, pourra avoir lieu sans délai en vertu d'une simple ordonnance de référé rendue par le Président du tribunal de grande instance territorialement compétent, à qui compétence de juridiction est expressément attribuée.

ARTICLE 15 – CLAUSE DE PENALITE

À défaut de paiement du loyer, des accessoires et des sommes exigibles à chaque terme, quinze (15) jours après réception par le Preneur d'une lettre recommandée avec demande d'avis de réception demeurée sans effet, le dossier sera transmis à l'huissier et les sommes dues automatiquement majorées de dix pourcent (10 %) à titre d'indemnité forfaitaire de frais contentieux et indépendamment de tous frais de commandement et de recette.

En outre, toute somme due en vertu du présent bail qui ne serait pas payée à son échéance exacte, porterait intérêt au taux de base de l'intérêt légal, majoré de huit (8) points, et ce, sans qu'aucune mise en demeure préalable soit nécessaire, le Preneur se trouvant en demeure par le seul effet de la survenance du terme.

En cas de résiliation de plein droit ou judiciaire, le montant total des loyers d'avance ainsi que le dépôt de garantie resteront acquis au Bailleur à titre d'indemnisation forfaitaire du dommage causé par cette résiliation. Le Bailleur se réserve le droit de demander le remboursement de tous autres dus et des dommages et intérêts en réparation des préjudices de tous ordres qu'il aura éprouvés de ce chef.

ARTICLE 16 – DONNEES PERSONNELLES

Objet du traitement (finalité du traitement et base légale)

Dans le cadre des dispositions du Règlement Général de la Protection des Données, la SOCLOVA collecte et traite vos données personnelles afin :

- d'assurer l'exécution du présent contrat. La base légale de ce traitement est l'exécution du contrat.
- de respecter ses obligations légales et réglementaires.
- De proposer les services de la Soclova, notamment des biens immobiliers en vue de location ou d'acquisition.
- D'informer d'actualités et d'informations en lien avec la Soclova

Pour cette dernière finalité, la personne physique dont les données sont recueillies reconnaît avoir eu toutes les informations nécessaires et accepte expressément que ses données soient utilisées par la SOCLOVA dans le cadre de la présente clause.

Accusé de réception en préfecture
019-264901158-20250521-DEL-2025-047-DE
Date de réception préfecture : 27/05/2025

Signature

La SOCLOVA est susceptible de vous contacter par tous moyens que vous avez indiqués (mails, numéro de téléphone, adresse).

Données recueillies et traitées

Les types de données recueillies sont relatives à l'identité, à la vie personnelle et professionnelle et économique figurant au présent bail et des données recueillies ultérieurement.

Destinataires des données

Les données personnelles sont traitées par le personnel de la SOCLOVA et peuvent être destinées à des prestataires ou administrations concernées.

Durée de conservation

Les données des personnes sont conservées pendant toute la durée des relations contractuelles puis sont archivées le temps nécessaire à l'accomplissement d'obligations légales, ou en cas de contentieux, le temps de la prescription de l'action en justice correspondante.

Droit des personnes

Vous pouvez accéder aux données vous concernant. Vous disposez également d'un droit d'opposition, d'un droit de rectification et d'un droit à la limitation du traitement de vos données.

Transfert des données

La Soclova, en tant que responsable des traitements, indique que les données sont conservées uniquement en France et en aucun cas hors UE.

Contact

Pour tout contact par courrier ou mail, s'adresser à SOCLOVA, 5 Jardin Eblé CS 10452 (49004) ANGERS CEDEX, ou par mail à l'adresse : dpo@soclova.fr

Les informations complètes sont accessibles sur le site www.soclova.fr

Les personnes dont les données sont conservées disposent du droit d'introduire une réclamation auprès de la CNIL. (cf. cnil.fr pour plus d'informations sur vos droits).

LISTE DES ANNEXES

Annexe 1: Plan des locaux.....	5
Annexe 2 Etat des lieux (A Venir).....	6
Annexe 3 Etat des risques naturels et technologiques.....	7
Annexe 4 Diagnostic amiante (A Venir).....	7

Fait en 2 exemplaires

Fait à Angers le

Signature des parties

Le Bailleur	Le Preneur