

BAIL PRECAIRE

Entre les soussignés :

La Ville de Dole, représentée par Monsieur Jean-Marie SERMIER, son Député-Maire en exercice, dûment habilité en vertu d'une délibération du Conseil municipal en date du 12 décembre 2016,

Ci-après dénommée « le Bailleur »,

D'UNE PART,

ET

La société NICOLS ayant son siège à CHOLET (49300), route du Puy Saint-Bonnet, représentée par Monsieur Alain MOUSSET, gérant,

Ci-après dénommée « le Preneur »,

D'AUTRE PART,

Ci-après ensemble dénommées « les Parties »,

Il a été préalablement exposé ce qui suit :

Par convention du 2 septembre 1991, Voies Navigables de France a été autorisé à occuper une partie de la propriété doloise de la Chambre de Commerce et d'Industrie du Jura, à savoir la parcelle BW 216 pour y établir et exploiter une base d'hivernage de bateaux pendant une durée de 18 ans avec possibilité de prorogation par période d'un an.

Par convention du même jour passée entre V.N.F. et la société de location de vedettes fluviales NICOL'S YACHT, il était fixé les conditions de mise à disposition de cette même parcelle pendant une durée de 18 ans et la location-vente d'un hangar à hivernage d'une durée de 10 ans.

Selon acte notarié du 18 février 2016, la Ville de Dole a acquis de la Chambre de Commerce et d'Industrie du Jura l'ensemble immobilier constitué des trois parcelles cadastrées section BW 216, 217 et CR 193 totalisant une surface de 51000 m².

Par correspondance du 27 mai, V.N.F. informait la collectivité qu'un terme était mis à la convention transférée à la Ville, à compter du 1^{er} septembre 2016.

A ce jour, la Ville de Dole n'ayant pas demandé l'enlèvement des installations construites par V.N.F. et toujours occupées par la société NICOL'S YACHT, elle en est devenue propriétaire.

Ceci exposé, il a été convenu et arrêté ce qui suit :

Par la présente, le Bailleur donne à bail à loyer, dans le cadre des dispositions de l'article L145-5 du Code de commerce, au Preneur, qui accepte, l'immeuble désigné ci-après.

Article 1 - Désignation de l'immeuble

Le bien objet du présent bail se compose :

- d'un hangar à hivernage à structure métallique d'une superficie de 416 m² disposant d'un atelier, d'un bureau, de vestiaires sur environ 70 m² et d'un hall d'entreposage d'environ 346 m²,
- de son terrain d'assiette cadastré section BW n° 216 d'une contenance de 39a 58ca,

Le tout sis rue Général Béthouart.

Article 2 - Durée

2.1. Le présent bail est consenti et accepté pour une durée d'un an commençant à courir le 1^{er} octobre 2016 pour se terminer le 30 septembre 2017.

Conformément aux dispositions de l'article L145-5 du Code de Commerce, les Parties entendent déroger, en toutes ses dispositions, au statut des baux commerciaux tel qu'il résulte des articles L145-1 et suivants et R145-1 et suivants du Code de Commerce.

2.2. A défaut de congé notifié par l'une ou l'autre des Parties par lettre recommandée avec demande d'avis de réception au moins six mois avant le terme du présent bail tel que défini au paragraphe 2.1 ci-dessus, le bail se renouvellera par tacite reconduction pour une même durée de un an.

Article 3 - Destination des lieux

Le Preneur est autorisé à utiliser les lieux loués pour y exercer les activités afférentes à la gestion d'un hangar à bateaux :

- pour le stockage, l'entretien et la réparation des bateaux retirés de l'eau du port de Dole,
- pour le stationnement et la garde des véhicules automobiles des clients du Preneur pendant la durée de leur séjour sur les voies navigables,

à l'exclusion de toute autre activité.

Article 4 - Etat des lieux – Situation des biens loués

4.1 – Etat des lieux

Le Preneur prend les lieux dans l'état où ils se trouvent lors de l'entrée en jouissance.

Au jour de la prise de possession des lieux par le Preneur, un état des lieux sera dressé amiablement et contradictoirement entre les Parties ou par un tiers mandaté par eux et sera annexé au Bail.

De la même manière, en cas de cession du droit au bail ou de cession ou mutation à titre gratuit du fonds de commerce, un état des lieux sera établi de manière amiable et contradictoire entre le Preneur et le Bailleur. Lors de la restitution des biens au Bailleur, un état des lieux sera à nouveau dressé entre le Preneur et le Bailleur, de manière amiable et contradictoire ou par un tiers mandaté par eux.

A défaut de l'établissement de l'état des lieux (d'entrée, pendant le cours du bail ou de sortie) selon les conditions susvisées, il sera dressé par un huissier, à l'initiative de la Partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre les Parties.

4.2 - Diagnostics

1. ETAT DES RISQUES NATURELS, MINIERS ET TECHNOLOGIQUES

Conformément aux dispositions de l'article L 125-5 du Code de l'Environnement, le Bailleur informe le Preneur que l'immeuble objet du présent bail est situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques naturels prévisibles (risque : inondation), selon état joint au présent bail.

Le Bailleur déclare en outre qu'à sa connaissance, l'immeuble dont dépendent les locaux objets des présentes, n'a pas subi de sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles ou technologiques en application des articles L 125-2 ou L 128-2 du Code des Assurances.

2. AMIANTE

Conformément aux dispositions des articles R 1334-13 et R1334-29-4 du Code de la santé publique, le Bailleur déclare avoir fait réaliser un repérage des matériaux et produits de la liste A de l'annexe 13-9 du Code de la santé publique dans le bâtiment loué. Cet état s'impose à tout bâtiment dont le permis de construire a été délivré avant le 1^{er} juillet 1997.

Le diagnostic établi par le cabinet DIAGAMTER, domiciliée à DOLE (39100) 210 avenue de Verdun, est annexé au présent bail.

3. DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

Les locaux entrant dans le champ d'application du diagnostic de performance énergétique visé à l'article L. 134-1 du Code de la construction et de l'habitation, il est communiqué au Preneur, conformément aux dispositions des articles L.271-4 à L.271-6 du Code de la Construction et de l'Habitation, le diagnostic de performance énergétique des lieux loués datant de moins de dix ans établi à la demande du Bailleur par l'E.U.R.L. Didier FAIVRE Conseils, 2 rue de l'Eglise, 39380 SOUVANS, expert répondant aux diverses exigences posées par les articles L. 271-6 et R. 271-1 et 271-2 du Code de la construction et de l'habitation, ainsi qu'il résulte de l'attestation remise par cet expert au Bailleur, conformément à l'article R. 271-3 de ce même code et dont une copie est annexée aux présentes.

Le Bailleur déclare que depuis l'établissement de ce diagnostic aucune modification du bâtiment ou des équipements collectifs concernés de nature à en affecter la validité n'est, à sa connaissance, intervenue.

Article 5 – Entretien - Réparation - Travaux

Le Preneur est tenu d'effectuer toutes réparations locatives et travaux d'entretien de toute nature afin de restituer les lieux en bon état à l'expiration du bail.

Il doit notamment maintenir constamment en bon état l'ensemble des lieux loués, ainsi que les canalisations d'adduction et d'écoulement des eaux et les installations électriques et d'éclairage.

Le Preneur est également responsable des réparations qui seront nécessaires par suite soit du défaut d'exécution des obligations mises à sa charge soit de dégradations résultant de son propre fait, de celui de ses employés ou de sa clientèle.

Le Bailleur prendra à sa charge toutes autres dépenses d'entretien, de remplacements, de réparations et de travaux des lieux et de leurs équipements ; le Preneur supportant, de son côté, les charges afférentes aux services et aux éléments d'équipements des lieux.

Article 6 - Transformations, aménagements et améliorations réalisés par le Preneur

Le Preneur devra effectuer après accord écrit du Bailleur, toutes formalités, demander toute autorisation administrative, et prendre à sa charge, tous frais, aménagements et installations qui seront nécessaires pour l'exercice de son activité, les exécuter ou les faire exécuter suivant les règles de l'art, et dégager, en conséquence, le Bailleur de toute éventuelle responsabilité à cet égard. Il devra, néanmoins, faire signer par le Bailleur les permis de construire qui s'avèreraient nécessaires et lui soumettre le descriptif des travaux envisagés.

Tous les travaux, aménagements et installations, effectués à l'entrée en jouissance ou ultérieurement, ne pourront être exécutés qu'après autorisation écrite du Bailleur et sous la surveillance de son architecte dont les honoraires seront à la charge par le Preneur.

Le Preneur demeure responsable des modifications effectuées dans l'immeuble loué.

Tous les aménagements, améliorations et embellissements effectués par le Preneur en cours de bail, resteront, en fin de bail, la propriété du Bailleur sans que celui-ci ait à verser une quelconque indemnité.

Même s'il a donné son autorisation aux travaux et aménagements de toute nature, le Bailleur peut toujours demander le rétablissement des lieux dans leur état initial aux frais du Preneur.

Article 7 - Travaux et réparations effectués par le Bailleur

Le Bailleur peut effectuer dans l'immeuble tous travaux, réparations, reconstructions ou surélévations sans que le Preneur puisse demander une quelconque indemnité ni une diminution de loyer alors même que, par dérogation à l'article 1724 du Code civil, ces réparations dureraient plus de quarante jours.

Dès qu'il en a connaissance, le Preneur doit aviser le Bailleur de toute détérioration ou dégradation pouvant donner lieu à réparation à la charge de ce dernier. A défaut, il pourrait être tenu pour responsable de toute aggravation résultant de son silence ou de son retard. Le

Preneur doit faire déposer, à ses frais et sans délai, lors de l'exécution du ravalement, tous agencements et toutes enseignes dont l'enlèvement serait nécessaire pour l'exécution des travaux. Il doit également faire déposer, à ses frais et sans délais, tous coffrages et décorations ainsi que toutes installations qu'il aurait faites et dont l'enlèvement serait nécessaire pour la recherche et la réparation des fuites de toute nature, de fissures dans les conduits de fumée ou de ventilation, notamment après un incendie ou des infiltrations, et en général pour l'exécution de tous travaux.

Article 8 - Occupation et jouissance des lieux loués

Le Preneur devra jouir des lieux raisonnablement suivant leur usage et destination prévus ci-dessus.

Il veillera à ne rien faire ni laisser faire qui puisse apporter un quelconque trouble de jouissance au voisinage, notamment quant aux bruits, odeurs et fumées et, d'une façon générale, ne devra commettre aucun abus de jouissance.

Il devra satisfaire à toutes les charges de Ville et règlements sanitaires, de voirie, d'hygiène, de sécurité, de salubrité ou de police, ainsi qu'à celles qui pourraient être imposées par tous les plans d'urbanisme ou d'aménagement, de manière que le Bailleur ne puisse jamais être inquiété ou recherché à ce sujet.

Il fera siennes de toutes démarches visant à obtenir une autorisation administrative qui serait nécessaire à l'exercice de son droit de jouissance, sans pouvoir plus amplement inquiéter le Bailleur.

Il ne pourra rien faire ni laisser faire qui puisse détériorer les lieux loués et devra, sous peine d'être personnellement responsable, prévenir le Bailleur sans retard et par écrit, de toute atteinte qui serait portée à sa propriété et de toutes dégradations et détériorations qui viendraient à être causées ou à se produire aux biens loués et qui rendraient nécessaires des travaux incombant au Bailleur.

Il pourra utiliser les installations électriques, de gaz s'il en existe, ainsi que la distribution d'eau, si bon lui semble, à ses frais risques et périls, il pourra dès lors souscrire tout contrat d'abonnement, mais acquittera directement sa consommation ainsi que les frais supplémentaires qui pourront en découler auprès des compagnies concessionnaires.

Le Preneur ne pourra installer d'enseigne sur la façade extérieure des locaux sans l'autorisation expresse et préalable du Bailleur et il appartiendra au Preneur de se soumettre aux prescriptions administratives qui réglementent la pose et l'usage de ces dispositifs et à acquitter toutes taxes pouvant être dues à ce sujet.

Article 9 - Cession - Sous-location

Il est interdit au Preneur de céder son bail, de sous-louer, de consentir une location-gérance de son fonds de commerce ou de prêter les lieux loués, même temporairement, en totalité ou en partie sous quelque forme que ce soit, gratuitement ou au contraire contre rémunération, sauf accord exprès et écrit du Bailleur.

Article 10 - Visite des lieux

Le Preneur devra laisser le Bailleur, son architecte, tous entrepreneurs et ouvriers, et toutes personnes autorisées par lui, pénétrer dans les lieux loués pour constater leur état, quand le Bailleur le jugera à propos.

Il devra laisser visiter les lieux par le Bailleur ou d'éventuels locataires en fin de bail ou en cas de résiliation, pendant une période de six mois précédant la date prévue pour le départ du Preneur ; il devra souffrir l'apposition d'écriteaux ou d'affiches aux emplacements convenant au Bailleur pendant la même période.

Article 11 – Assurances

Le Preneur devra assurer et maintenir assurés contre l'incendie, le vol, les dégâts des eaux, les courts circuits etc. pendant toute la durée du bail desdits locaux tous les aménagements qu'il aura apportés aux locaux loués, les objets, mobiliers, matériels ou immatériels et marchandises lui appartenant les garnissant, tous dommages immatériels consécutifs et notamment ses pertes d'exploitation, la perte totale ou partielle de son fonds de commerce, le recours des voisins ainsi que sa responsabilité civile envers tous tiers, notamment au titre d'accidents corporels survenus dans le local ou dont le Preneur pourrait être responsable, auprès d'une compagnie d'assurances notoirement solvable, acquitter exactement les primes ou cotisations de cette assurance et justifier du tout au Bailleur à chaque réquisition de celui-ci.

La police devra comporter renonciation par la compagnie d'assurance à tous recours contre le Bailleur, tous mandataires du Bailleur (et toutes personnes ayant des droits de propriété ou de jouissance sur l'immeuble ou sur toutes autres parties de l'immeuble) ou les assureurs des personnes susvisées, pour la part des dégâts ou dommages dont ces derniers pourraient être responsables à quelque titre que ce soit.

Le Preneur renonce expressément à tous recours et actions quelconques contre les personnes susvisées et leurs assureurs du fait des dommages susvisés ou du fait de la privation de jouissance des lieux loués.

Si l'activité exercée par le Preneur entraînait, soit pour le Bailleur, soit pour d'autres locataires de l'immeuble, soit pour les voisins, des surprimes d'assurances, le Preneur serait tenu à la fois d'indemniser le Bailleur du montant de la surprime payée et de le garantir contre toutes les réclamations des autres locataires ou des voisins.

Article 12 - Responsabilités et recours

Le Preneur renonce à tous recours en responsabilité ou réclamation contre le Bailleur, et tous mandataires du Bailleur, et leurs assureurs et s'engage à obtenir les mêmes renoncations 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 Preneur pourrait être victime dans les locaux loués. Le Preneur renonce



expressément au bénéfice de l'article 1719 du Code civil, le Bailleur n'assumant aucune obligation de surveillance ;

- en cas d'irrégularités, de mauvais fonctionnement ou d'interruption du service de l'eau, de l'électricité, du téléphone, de la climatisation, des groupes électrogènes, de tous systèmes informatiques s'il en existe et, plus généralement des services collectifs ;
- en cas de dégâts causés aux locaux, loués et/ou à tous éléments mobiliers s'y trouvant, par suite de fuites, d'infiltrations, d'humidité ou autres circonstances. Le Preneur sera seul responsable des dégâts causés par le gel, dont il devra assumer la réparation. Il lui appartiendra en conséquence de prendre toutes précautions pour les éviter ;
- en cas d'accidents survenant dans les lieux loués ou du fait des lieux loués pendant le cours du bail, quelle qu'en soit la cause. Il prendra donc à son compte personnel et à sa charge entière toute responsabilité civile en résultant à l'égard soit de son personnel, soit du Bailleur, soit des tiers, sans que le Bailleur puisse être inquiété ou poursuivi de ce chef.

En outre, il est expressément convenu :

- que le Preneur fera son affaire personnelle, sans recours contre le Bailleur, de tous dégâts causés aux lieux loués par troubles, émeutes, grèves, guerre civile ainsi que des troubles de jouissance en résultant ;

- qu'en cas d'expropriation pour cause d'utilité publique, le Preneur ne pourra rien réclamer au Bailleur, tous les droits dudit Preneur étant réservés contre l'administration ou l'organisme expropriant.

Article 13 - Destruction des lieux loués

Si l'immeuble venait à être détruit, 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, l'immeuble n'était détruit ou rendu inutilisable 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 14 - Loyer

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel de 9984 €, payable par le Preneur qui s'engage à payer entre les mains du Bailleur ou du mandataire désigné par lui, à leur domicile ou en tout autre lieu désigné par eux, en quatre termes égaux d'un montant de 2496 € chacun.

Le loyer est payable d'avance le premier jour de chaque trimestre (soit les 1^{er} janvier, 1^{er} avril, 1^{er} juillet et 1^{er} octobre de chaque année).

Sans préjudice de l'application de la clause résolutoire stipulée à l'article 19 du présent bail, toute somme due par le Preneur au Bailleur au titre des loyers, charges, impôts et taxes quelconques ou autres et non payées à leur échéance, sera productive d'un intérêt fixé à 10 % par mois de retard jusqu'à paiement complet.

Article 15 - Révision

Sans objet.

Article 16 - Dépôt de garantie

Les parties déclarent ne convenir d'aucun dépôt de garantie.

Article 17 - Restitution des lieux

Dans tous les cas où le Preneur doit restituer les lieux, cette restitution ne sera considérée comme effective qu'à compter du jour où le Preneur aura remis l'ensemble des clés des locaux loués au Bailleur lui-même ou à son mandataire.

Si le Preneur se maintenait indûment dans les lieux, il encourrait une astreinte de 500 € par jour de retard. Il serait en outre débiteur d'une indemnité d'occupation établie forfaitairement sur la base du loyer global de la dernière année de location majoré de 50 %.

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 aux termes des présentes.

Un mois avant de déménager, le Preneur devra préalablement à tout enlèvement même partiel du 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.

Il devra également rendre les lieux loués en parfait état d'entretien, propreté et de réparations locatives, et acquitter le montant des réparations qui pourraient être dues.

À cet effet, un mois au plus tard avant le jour de l'expiration du bail ou celui de son départ effectif, s'il a lieu à une autre date, il sera procédé à un état des lieux, établi contradictoirement et amiablement par le Bailleur et le Preneur ou par un tiers mandaté par eux, en autant d'exemplaires que de parties. Si l'état des lieux ne peut être établi dans les conditions ci-dessus indiquées, il sera recouru à un huissier de justice, sur l'initiative de la partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre le Bailleur et le Preneur. Cet état des lieux comportera le relevé des réparations à effectuer incombant au Preneur.

Le Preneur devra faire exécuter à ses frais l'ensemble de ces réparations avant la date prévue pour son départ effectif, sous le contrôle de l'architecte du Bailleur, dont il supportera également les honoraires.

Dans l'hypothèse où le Preneur ne réaliserait pas les réparations dans ce délai, comme dans celle où il ne répondrait pas à la convocation du Bailleur ou se refuserait à signer l'état des lieux, le Bailleur ferait chiffrer le montant desdites réparations par son architecte et le Preneur devrait alors le lui régler sans délai.

Dans cette même hypothèse, le Preneur serait redevable envers le Bailleur d'une indemnité égale au loyer et aux charges, calculée prorata temporis, pendant le temps d'immobilisation des lieux nécessaire à la réalisation des réparations incombant au Preneur.

Article 18 - Clause de non-concurrence

Le Bailleur s'interdit pendant toute la durée des présentes d'exercer directement ou indirectement une activité concurrente de celle exercée par le Preneur dans le même ensemble immobilier.

Il s'interdit dans les mêmes conditions de louer à un tiers des locaux pour l'exercice d'une activité similaire ou identique.

Article 19 - Résiliation du bail

Il est expressément convenu qu'à défaut de paiement d'un seul terme à son échéance exacte ou d'exécution d'une seule de ses clauses, et un mois après un simple commandement de payer ou une sommation d'exécuter rappelant la présente clause et resté infructueux, le présent bail sera résilié de plein droit si bon semble au Bailleur, sans qu'il soit besoin de former aucune demande en justice.

Dans le cas où le Preneur ou tout occupant de son chef se refuserait à évacuer les lieux loués, l'expulsion pourra avoir lieu sans délai sur simple ordonnance de référé rendue par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance territorialement compétent et exécutoire nonobstant appel.

Article 20 - Tolérances - Indivisibilité

Toutes les tolérances relatives aux clauses et conditions du présent bail ne peuvent en aucun cas être considérées, quelle qu'en soient la fréquence et la durée, ni comme une modification ou suppression de ces clauses et conditions, ni comme génératrices d'un droit quelconque.

Le bail est déclaré indivisible au seul bénéfice du Bailleur.

Article 21 - Frais

Les frais, honoraires et droits liés à la rédaction des présentes et tous frais qui seront la suite ou la conséquence des présentes sont à la charge du Preneur qui s'y oblige.

Article 22 - Election de domicile


Pour l'exécution des présentes et de leurs suites et de la signification de tous actes, le Preneur fait élection de domicile dans l'immeuble loué et le Bailleur à l'hôtel de Ville.

Fait à Dole, le 16 DEC. 2016

En deux exemplaires dont un pour chacune des personnes s'engageant dans le cadre du présent acte.

Le Preneur,

Monsieur Alain MOUSSET


NICOLAS NACHT
Route du Puy Saint Bonnet
49100 CHOLET
Tél : 02 41 56 09 00
Fax : 02 41 56 09 05
RCS 338 576 374

Le Bailleur,

Monsieur Jean-Marie SERMIER