

SYNDICAT MIXTE du SCOT ROVALTAIN-Drôme-Ardèche
1, avenue de la Gare – Quartier de la Gare
26300 ALIXAN

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS du COMITE
SYNDICAL du SYNDICAT MIXTE DU SCOT ROVALTAIN
Drôme-Ardèche**

Le 9 avril 2019 à 18H30 le Comité syndical s'est réuni à Saint-Péray sous la présidence de Lionel BRARD Président du syndicat mixte.

Etaient présents : Mesdames CHOVIN, JAUBERT, JUNG, LAMBERT, MOURIER, ROGER D'ALBERT BANCEL, ROSSI et Messieurs ANGELI, BANDE, BELLIER, BONNET, BRARD, BRET, CARDI, CHOVIN, DARD, DUBAY, GAUTHIER, LABADENS, LARUE, PERTUSA, PRADELLE, PRELON, REVOL, SIEGEL, VALETTE, VALLON.

Pouvoirs : de Mme GENTIAL à Mme MOURIER, de M. BRUNET à M. PRADELLE, de M. LUNEL à M. CARDI,
Date de convocation 29 mars 2019 - Nombre de délégués en exercice : 45 - Nombre de délégués présents : 27
Nombre de pouvoirs : 3

Objet : Locaux du syndicat mixte – Signature du bail

Considérant que les bureaux du syndicat ont déménagé dans les locaux du bâtiment M3 au 1 rue Roland Moreno à Alixan, et faisant l'objet d'une sous-location auprès de la CA Valence Romans Agglo,

Considérant que le Président est amené à signer un bail de sous-location avec la Communauté d'agglomération de Valence Romans,

Considérant le projet de bail de sous-location,

Considérant l'avis favorable du Bureau,

Entendu le rapport présenté par le vice-président,

LE COMITÉ SYNDICAL, après avoir délibéré

Pour : 27 délégués dont 3 disposant d'un pouvoir et représentant 30 voix
Contre : 0
Abstention : 0

DECIDE,

- **D'autoriser** le Président à signer un bail de sous-location avec la Communauté d'Agglomération Valence Romans (projet en annexe à la présente).

Ainsi fait et délibéré le 9 avril 2019 et ont signé au registre tous les membres présents.

Lionel BRARD



Président

ANNEXE à la Délibération 19-11

PROJET de bail civil

BAIL CIVIL – DE DROIT COMMUN (Articles 1714 et suivants du code civil)
BAIL DE SOUS-LOCATION

Entre les soussignés :

La Communauté d'agglomération VALENCE ROMANS AGGLO située dans le Département de la Drôme, dont le siège est à VALENCE (26), 1 place Jacques Brel, identifiée au SIREN sous le numéro 200 068 781,
Représentée par Monsieur Nicolas DARAGON, domicilié au siège de la Communauté d'agglomération VALENCE ROMANS AGGLO, nommé à la fonction de Président aux termes d'une délibération du Conseil Communautaire du 7 janvier 2017, visée par la Préfecture de la Drôme, le 10 janvier 2017,
Autorisé à l'effet des présentes suivant une délibération du Conseil Communautaire du 7 janvier 2017, visée par la Préfecture de la Drôme, le 12 janvier 2017, portant délégation du Conseil Communautaire à Monsieur le Président, et une Décision prise au titre de la délégation autorisant la signature des présentes.
Les présentes seront signées par Monsieur Franck SOULIGNAC, Vice-Président en charge des relations publiques, de la communication, du foncier et de la gestion locative, suite à un arrêté de délégation de fonction et de signature du 25 avril 2018 visé par la Préfecture de la Drôme le 25 avril 2018,

Ci-après dénommée, « le Preneur », « la Communauté d'agglomération »,

Et

Le Syndicat Mixte du Scot du Grand Rovaltain (SCoT), syndicat déclarée identifié au SIRET sous le numéro 200 025 427 00010, dont le siège est à ALIXAN (26300), 1 avenue de la Gare.
Représenté par Monsieur Lionel BRARD, domicilié au siège du syndicat mixte, agissant en sa qualité de Président, autorisé à l'effet des présentes suivant procès-verbal du Conseil d'Administration dudit syndicat par la délibération -XX du Comité syndical 19 du 9 avril 2019,
Ci-après dénommé « le Sous-locataire »,

La Communauté d'agglomération VALENCE ROMANS AGGLO et le Syndicat Mixte du SCoT du Grand Rovaltain sont ci-après dénommés collectivement les « Parties ».

SOMMAIRE

ARTICLE 1 – ENTREE EN VIGUEUR – DUREE

- 1.1 Entrée en vigueur
- 1.2 Durée

ARTICLE 2 – DESIGNATION DES LOCAUX LOUES

ARTICLE 3 – DESTINATION DES LOCAUX LOUES

ARTICLE 4 – MISE A DISPOSITION DES LOCAUX LOUES

ARTICLE 5 – CONDITIONS FINANCIERES

- 5.1 Loyer
- 5.2 Subvention d'équipement
- 5.3 Option à la taxe sur la valeur ajoutée
- 5.4 Modalités du règlement du loyer et accessoires
- 5.5 Indexation
- 5.6 Charges – Impôts – Taxes – Dépenses
- 5.7 Intérêts de retard

ARTICLE 6 – CHARGES ET CONDITIONS DU BAIL

- 6.1 Jouissance des locaux loués
- 6.2 Etat des locaux loués
- 6.3 Garnissement
- 6.4 Visites des locaux loués
- 6.5 Abonnements – Fluides
- 6.6 Plaques et enseignes
- 6.7 Equipement spécifiques extérieurs
- 6.8 Restitution des locaux loués

ARTICLE 7 – ASSURANCES

- 7.1 Engagement du Sous-locataire
- 7.2 Obligations du Sous-locataire en cas de sinistre

ARTICLE 8 – SOUS-LOCATION ET CESSION

ARTICLE 9 – CLAUSE RESOLUTOIRE

ARTICLE 10 – DECHEANCE DES PRESENTES

ARTICLE 11 – FRAIS

ARTICLE 12 – ENREGISTREMENT

ARTICLE 13 – ELECTION DE DOMICILE

ETANT PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIT :

Le Preneur est locataire d'un espace sis en R+4 d'un bâtiment sur la parcelle cadastrée YC n° 1068 à Alixan. Pour les besoins de son activité, le Sous-locataire s'est déclaré intéressé par la prise à Bail d'une partie de l'Immeuble et s'est rapproché du Preneur afin de déterminer les termes et conditions en vertu desquels ce dernier lui louerait les locaux tels que plus amplement décrits à l'Article 2 ci-dessous (ci-après également désigné les « Locaux Loués »).

C'est ainsi que les Parties sont convenues de conclure le présent Bail civil aux conditions et termes ci-après exposés.

Le présent Bail annule et remplace tous documents et/ou contrats préalablement échangés entre les Parties.

En outre, les Parties conviennent que le présent exposé, le Bail, forment un tout indissociable et ont valeur contractuelle.

Préambule

Sous réserve de la réalisation des conditions suspensives énoncées à l'Article 1.1, le Preneur donne à Bail, selon les stipulations du présent contrat et en vertu des seules règles issues du Code Civil auxquelles le présent Bail est soumis, au Sous-locataire qui accepte les Locaux Loués désignés à l'Article 2 ci-après.

ARTICLE 1 – ENTREE EN VIGUEUR - DUREE

1.1 Entrée en vigueur

L'entrée en vigueur du Bail intervient le jour de la signature des présentes.

1.2 Durée

La durée du Bail de sous-location ne pouvant être supérieure à la durée du Bail initial, il est de fait consenti et accepté pour une durée de onze (11) années entières et consécutives qui commenceront à courir à compter de la date de mise à disposition des Locaux Loués devant intervenir le 1er mars 2019.

Cette durée prendra fin, immédiatement et de plein droit, au cas où le Bail viendrait à cesser par anticipation, pour quelque cause que ce soit, avant l'expiration de son terme contractuel.

Le présent Bail cesserait automatiquement à l'expiration ou en cas de résiliation anticipée du Bail Civil en Etat Futur d'Achèvement signé le 24 juillet 2017.

A l'issue de la période ferme, le Bail sera automatiquement reconduit d'année en année, sauf dénonciation expresse avec un préavis de 6 mois donné par lettre recommandée avec accusé de réception par la partie qui entend faire obstacle à la reconduction tacite.

ARTICLE 2 – DESIGNATION DES LOCAUX LOUES

Le Preneur donne à bail au Sous-locataire les Locaux Loués suivants dans l'Immeuble sis 1 rue Roland Moreno à Alixan :

- Au quatrième étage, un plateau de 100 m² environ

Le Sous-locataire déclare avoir une bonne connaissance des Locaux Loués sans qu'il soit nécessaire d'en faire une plus ample désignation, pour avoir les avoir vu et visité lors des travaux d'achèvement et notamment lors de la réception des travaux.

Il est ici précisé que les Locaux Loués forment un tout indivisible dans la commune intention des Parties.

D'un commun accord entre les Parties, dans le cas où les surfaces effectivement louées varieraient à la hausse ou à la baisse par rapport aux surfaces indiquées au présent Bail, aucune correction du loyer ne sera effectuée, le Sous-locataire en faisant sa perte ou son avantage.

ARTICLE 3 – DESTINATION DES LOCAUX LOUES

Les Locaux Loués sont destinés exclusivement à l'usage de bureaux, à l'exclusion de tout autre usage. Le Sous-locataire déclare qu'il entend y installer ses bureaux administratifs.

D'une façon générale, le Sous-locataire devra occuper les Locaux Loués personnellement et les utiliser paisiblement, conformément aux articles 1728 et 1729 du Code Civil.

Le Sous-locataire ne devra exercer aucune activité susceptible de remettre en cause la destination ou la nature des Locaux Loués. Il ne pourra sous aucun prétexte modifier cette destination ni changer la nature de l'activité exploitée dans les Locaux Loués, même momentanément et/ou de façon partielle.

Le Sous-locataire devra se conformer pendant toute la durée du Bail et de ses éventuels renouvellements, aux lois, règlements et prescriptions administratives en vigueur et à venir relatifs à son activité dans les Locaux Loués, sans que la responsabilité du Preneur ne puisse jamais être recherchée.

ARTICLE 4 – MISE A DISPOSITION DES LOCAUX LOUES

Sauf survenance d'un cas de force majeure ou d'une cause légitime de prorogation de la date de mise à disposition des Locaux Loués, cette dernière est fixée au 1er mars 2019.

ARTICLE 5 – CONDITIONS FINANCIERES

5.1 Loyer

Le Bail est consenti et accepté moyennant un loyer principal annuel de quinze mille euros (15 000 €), hors taxes, hors impositions et hors charges payables à compter de la date de prise d'effet du Bail.

Le Preneur bénéficiant lui-même d'une franchise de loyer consentie par le Bailleur, il a été décidé d'octroyer une partie de cette franchise sur le loyer à régler par le Sous-locataire.

Par conséquent, pendant une durée de 15 mois à compter de la date de prise d'effet du Bail, une franchise de loyer est accordée. Le premier règlement de loyer interviendra le premier jour du 16ème mois après l'entrée dans les lieux, soit en juin 2020.

Il est précisé que la franchise de loyer visée ci-dessus ne porte que sur le loyer, de sorte que les charges, impôts et taxes à la charge du Sous-locataire en application du présent Bail resteront dus dans leur intégralité pendant toute la durée de cette période de franchise.

5.2 Subvention d'équipement

Le Sous-locataire a émis des souhaits quant à l'aménagement de l'espace qui lui est mis à disposition. La Communauté d'agglomération a pris en charge le coût de cet aménagement intérieur en échange de quoi le Sous-locataire lui versera une subvention d'équipement à l'article 1316 « subventions versées à autres établissements publics locaux » d'un montant de 43 735 € en une fois, à l'émission du titre de recette correspondant,

5.3 Option à la taxe sur la valeur ajoutée

Le Preneur opte pour l'assujettissement dudit loyer à la taxe sur la valeur ajoutée (T.V.A.). Dès lors, en application de l'article 260-2° du Code général des impôts, le loyer et les charges locatives et toutes sommes prévues au présent Bail qui seraient assujetties à la T.V.A. seront majorées de la T.V.A. au taux en vigueur que le Sous-locataire s'engage expressément à acquitter entre les mains du Preneur en même temps que chaque règlement dudit loyer et desdites charges et sommes dues au titre du bail et assujetties à la T.V.A.

5.4 Modalités de règlement du loyer et accessoires

Le Sous-locataire devra acquitter le loyer et ses accessoires à réception du titre de recette correspondant, mensuellement et d'avance.

5.5 Indexation

Le loyer sera indexé et rajusté automatiquement et de plein droit, chaque année, à la date anniversaire de la date de prise d'effet de la durée du Bail, sans l'accomplissement d'aucune formalité, proportionnellement aux variations de

l'Indice des Loyers d'Activités Tertiaires publié par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques (INSEE).

L'indice de référence est celui du troisième trimestre 2018, paru au Journal Officiel le 20/12/2018, soit en valeur 112,74. Pour la révision, l'indice de comparaison sera celui du même trimestre calendaire de l'année suivante.

5.6 Charges – Impôts – Taxes – Dépenses

Le Preneur entend recevoir un loyer net de tous impôts, taxes et charges de quelque nature, sauf à ce que ces impôts, taxes et charges soient directement supportés par lui en cours de Bail, et à l'exception de ceux relatifs à des locaux vacants ou imputables à d'autres locataires de l'Immeuble.

En conséquence, à titre de condition essentielle et déterminante pour le Preneur, le Sous-locataire s'engage à supporter tous les impôts, taxes, redevances, contributions, droits, travaux, charges et abonnements relatifs au Locaux Loués et/ou au Bail, à la seule exception de ceux ne pouvant être supportés par le Sous-locataire en application de dispositions d'ordre public.

En conséquence, le Sous-locataire acquittera l'ensemble des charges, taxes et notamment taxe foncière, impôts et dépenses de toute nature mis à sa charge afférents aux Locaux Loués.

Le Sous-locataire devra justifier au Preneur, sur sa demande, du paiement de tous impôts et taxes précités.

Les charges, taxes, impôts et dépenses visés au présent Article 5.5 seront acquittés par le Sous-locataire de la façon suivante :

- Il versera, en même temps que le loyer, une provision mensuelle calculée le cas échéant prorata temporis ;

- Le montant de cette provision sera basé sur les dépenses de l'année précédente et les dépenses prévisionnelles de l'année considérée ;

Nonobstant ce qui précède, le Preneur aura la faculté d'appeler directement auprès du Sous-locataire le règlement de toutes charges, taxes, impôts et dépenses dus au titre du Bail.

Les charges, impôts, taxes et dépenses dues par le Sous-locataire lui seront imputées au prorata de la surface des Locaux Loués par rapport à la surface de l'immeuble.

Le montant de la provision sur charges est fixé à la somme de vingt-trois euros (23 €) hors taxes, par an et par mètre carré. Cette provision fera l'objet d'une régularisation en fin d'exercice sur la base des consommations réelles.

ARTICLE 6 –CONDITIONS DU BAIL

Le présent Bail est consenti et accepté sous les charges et conditions ordinaires et de droit et sous celles qui suivent, que le Sous-locataire s'engage à observer et/ou à respecter et qui prévaudront en cas de conflit avec les conditions ordinaires de droit.

6.1 Jouissance des Locaux Loués

Au jour de la prise d'effet du Bail, le Sous-locataire prendra les Locaux Loués dans l'état où ils se trouvent à cette date sans qu'il ne puisse faire une quelconque réclamation au Preneur ni exiger de ce dernier aucun travaux ou mise aux normes, de quelque nature que ce soit, ni lors de la prise de possession des Locaux Loués, ni pendant toute la durée du Bail et de ses renouvellements successifs, y compris ceux relevant de la vétusté et de la force majeure.

Toutefois, les grosses réparations prévues à l'article 606 du Code Civil demeureront à la charge du Preneur, à l'exception des travaux d'embellissement excédant les coûts de remplacement à l'identique qui resteront à la charge du Sous-locataire.

Le Sous-locataire prendra toutes les précautions nécessaires pour que l'exercice de ses activités ne puisse nuire en quoi que ce soit à l'entretien, à la tranquillité, au

bon aspect et à la bonne tenue des Locaux Loués et de l'Immeuble. Il supportera toute responsabilité à ce sujet.

Le Sous-locataire s'engage à :

- S'abstenir d'introduire et d'utiliser dans les Locaux Loués, dans l'Immeuble et sur le parking des matières inflammables, explosives, corrosives, dangereuses pour la sécurité des personnes, des Locaux Loués et de l'Immeuble ;
- Veiller, lors de l'entrée dans les lieux et pendant toute la durée du Bail, à n'effectuer aucune installation pouvant gêner l'accès des entreprises aux installations de chauffage, de ventilation et de conditionnement d'air (CVC), trappes de visite et de plomberie, siphons de vidange, robinets d'arrêt et compteurs, tuyauteries d'eau, de chauffage central, d'évacuation des eaux ou autres ;
- Ne jamais charger les planchers d'un poids supérieur à celui qu'ils peuvent supporter (250 kg/m²) ;
- A ne jamais procéder dans les Locaux Loués à aucune vente publique de meubles ou autres objets ;
- Afin de préserver le standing de l'Immeuble et de permettre sa fréquentation dans les meilleures conditions, ne rien entreposer, même momentanément, sur le parking et dans les parties communes : sanitaires, couloirs, paliers, coursives extérieures, trottoirs ou locaux techniques. Les livraisons ne pourront être effectuées que par l'accès prévu à cet effet ;
- Laisser en permanence toutes les sorties de secours et toutes les places de parking, notamment celles réservées aux personnes handicapées, dégagées de tout meuble ou objet quelconque ;
- Veiller à la bonne tenue de son personnel et de ses visiteurs.

6.2 Etat des Locaux Loués

Le Sous-locataire prendra les Locaux Loués dans l'état où ils se trouvent au moment de l'entrée en jouissance.

Un état des lieux sera dressé contradictoirement et aimablement entre les Parties. Un exemplaire sera conservé par chacune des Parties.

A quelque moment que ce soit du présent Bail et de ses renouvellements :

- Le Sous-locataire ne pourra exiger du Preneur aucune réfection, remise en état ou travaux quelconques, que ceux-ci soient afférents aux Locaux Loués ou à l'Immeuble dans lequel il se trouve, même ceux qui seraient nécessaires en raison notamment de la vétusté ou d'un vice-caché, sauf ceux visés à l'article 606 du Code Civil et les frais de ravalement.

Toutefois, s'ils sont rendus nécessaires en raison d'un défaut d'entretien ou d'exécution de travaux incombant au Sous-locataire ou en cas de dégradations de son fait, de celui de sa clientèle ou de son personnel, ils seront à sa charge.

- Le Sous-locataire entretiendra les biens en bon état de réparation locative ou de menu entretien et les rendra à sa sortie en bon état de réparations locatives.

A ce titre et sans préjudice des éventuelles dispositions dérogatoires du présent Bail, il aura à sa charge les réparations énumérées par le décret n° 87-712 du 26 août 1987.

Pour sa part, le Preneur souscrira les contrats annuels de maintenance, d'entretien et de vérification se rapportant à l'Immeuble et aux installations et équipements collectifs de l'Immeuble (notamment les ascenseurs, le système de climatisation, de chauffage et de ventilation).

Le Preneur se réserve le droit de vérifier, à tout moment, le parfait état de propreté, d'entretien, de réparation et de fonctionnement des Locaux Loués, de leurs équipements et de l'Immeuble. Le Sous-locataire laissera le Preneur, son représentant, le Bailleur et tous autres entrepreneurs pénétrer dans les Locaux Loués et les visiter pour constater leur état toutes les fois que cela paraîtra utile, aux heures d'ouverture desdits Locaux Loués et en présence d'un représentant du Sous-locataire. Il devra également laisser faire tous travaux nécessaires et laisser pénétrer dans les Locaux Loués toutes entreprises ayant à effectuer tous travaux jugés utiles par le Preneur.

En cas d'inobservation par le Sous-locataire des obligations à sa charge le Preneur aura la faculté, quinze (15) jours après notification restée sans effet, de faire exécuter l'obligation méconnue par toute entreprise de son choix aux frais, charges, risques et périls du Sous-locataire.

6.3 Garnissement

Jusqu'à la date d'expiration ou de résiliation du Bail, le Sous-locataire devra garnir et tenir constamment garnis les Locaux Loués de matériel et mobilier en quantité et valeur suffisantes pour répondre en tout temps du paiement du loyer et de l'ensemble des accessoires et obligations du présent Bail.

Le Sous-locataire devra tenir les Locaux Loués constamment en activité les jours ouvrables.

6.4 Visites des Locaux Loués

En cas d'urgence, le Sous-locataire devra prendre toute disposition pour permettre l'accès aux Locaux Loués par les services d'urgences habilités (pompier/police ou autres). Il s'engage également à permettre l'accès au gestionnaire technique de l'Immeuble après lui avoir sollicité son accord.

6.5 Abonnements – Fluides

Les consommations de fluides ainsi que les charges des communs que le Preneur est tenu de rembourser à l'ASL seront imputées au Sous-locataire sur la base de ses consommations réelles. Les charges feront ainsi l'objet d'une régularisation à la hausse ou à la baisse en fin d'exercice.

Le Sous-locataire fera son affaire personnelle de la souscription des contrats téléphone et internet et fibre auprès des fournisseurs de son choix.

Pour rappel, l'électricité produite par les panneaux photovoltaïques en toiture sera auto consommée et profitera aux différents locataires.

Le Sous-locataire ne pourra prétendre à aucune diminution de loyer ou indemnité en cas de suppression temporaire ou de réduction des services collectifs.

6.6 Plaques et enseignes

Le Sous-locataire ne pourra apposer aucune plaque ou enseigne aux fenêtres, murs extérieurs et entrée de l'Immeuble sans l'accord préalable et exprès du Preneur et du Bailleur, et ce sous réserve des dispositions de l'état descriptif de division en volumes, de toute autorisation administrative que le Sous-locataire devra obtenir conformément au règlement de la ZAC, de l'ASL et dans le respect des contraintes techniques des vitrages.

6.7 Equipements spécifiques extérieurs

Le Sous-locataire ne pourra installer à l'extérieur de l'Immeuble aucun équipement spécifique sans y avoir été préalablement autorisé par écrit par le Preneur et le Bailleur, et ce sous réserve de toute autorisation administrative que le Sous-locataire devra obtenir.

Le Sous-locataire devra procéder à ses frais à l'installation de ses équipements spécifiques dans les règles de l'art et, en cas de demande du Preneur, à un état des lieux contradictoire comprenant un reportage photographique de l'emplacement où sera installé l'équipement spécifique.

Le Sous-locataire devra entretenir à ses frais exclusifs tous les équipements spécifiques qu'il aura installés à l'extérieur de l'Immeuble.

6.8 Restitution des Locaux Loués

Avant sa sortie, le Sous-locataire sera tenu d'effectuer toutes réparations lui incombant afin que les Locaux Loués soient restitués dans le même état que celui dans lequel ils se trouvaient à la date de mise à disposition, tel que décrit dans l'état des lieux d'entrée.

Avant de déménager, le Sous-locataire devra, préalablement à tout enlèvement des mobiliers et matériels, avoir acquitté la totalité des sommes dues aux termes du Bail et notamment tous les impôts et charges, avoir accompli toutes les démarches nécessaires pour avertir l'administration fiscale de son déménagement, et en justifier au Preneur et lui communiquer sa nouvelle adresse.

Après complet déménagement du Sous-locataire et avant restitution des clés, un état des lieux de sortie sera dressé contradictoirement entre les Parties, ou, à défaut d'accord entre elles, par huissier à frais partagés. Cet état des lieux de sortie sera comparé à l'état des lieux d'entrée. Au cas où le Sous-locataire ne serait pas présent au jour et heure prévus pour l'état des lieux de sortie, celui-ci pourra être établi, si bon semble au Preneur, par l'huissier présent qui pourra se faire assister d'un serrurier pour pénétrer dans les Locaux Loués.

Le Sous-locataire devra faire son affaire, au terme du Bail, de la résiliation des contrats de location qu'il aurait pu souscrire pour ses installations spécifiques.

ARTICLE 7 – ASSURANCES

Les Locaux Loués ainsi que les responsabilités respectives du Preneur et du Sous-locataire seront assurés conformément aux stipulations visées ci-après.

7.1 Engagements du Sous-locataire

Le Sous-locataire devra assurer et maintenir assurés auprès d'une compagnie notoirement solvable, les Locaux Loués, les aménagements, les objets mobiliers, matériel contres tous les risques locatifs et professionnels couvrant, notamment, la responsabilité civile, le vol, les détériorations immobilières, incendie, dégât des eaux, refoulement, recherche de fuites, explosions, bris de glace, recours des voisins et des tiers, dommages matériels et immatériels et généralement tous les autres risques.

Si l'activité exercée par le Sous-locataire entraînent pour le Preneur, directement ou indirectement, des surprimes d'assurances, le Sous-locataire sera tenu tout à la fois d'indemniser le Preneur du montant de la surprime par lui payée et, en outre, de la garantir contre toute réclamations.

Le Sous-locataire devra maintenir et renouveler ses assurances pendant toute la durée du Bail, acquitter régulièrement les primes et cotisations et justifier du tout à toutes réquisitions du Preneur et au moins, annuellement, à la date anniversaire du Bail, sans qu'il lui en soit fait la demande.

7.2 Obligations du Sous-locataire en cas de sinistre

Le Sous-locataire s'engage, en cas de sinistre quelconque, à n'exercer aucun recours à garantie contre le Preneur. En cas de sinistre, quelle qu'en soit la cause, les sommes qui seront dues au Sous-locataire par la ou les compagnies ou sociétés d'assurances, formeront, au lieu et place des objets mobiliers et du matériel, jusqu'au remplacement et au rétablissement de ceux-ci, la garantie du Preneur.

Le Sous-locataire devra informer immédiatement, au plus tard dans les deux (2) jours ouvrés, et par écrit le Bailleur de tout sinistre s'étant produit dans l'Immeuble, quand bien même il n'en résulterait aucun dégât apparent.

En cas de sinistre affectant les Locaux Loués, le Sous-locataire devra déclarer à ses assureurs tout sinistre, quelle qu'en soit l'importance, même s'il n'en résulte aucun dégât apparent, et ce, dès qu'il en a connaissance, et au plus tard dans les cinq (5) jours.

ARTICLE 8 – SOUS-LOCATION ET CESSION

Le Sous-locataire ne pourra en aucun cas et sous aucun prétexte, sous louer en totalité ou en partie, sous quelque forme que ce soit, les Locaux Loués, les prêter, même à titre gratuit.

Il ne pourra pas céder le présent Bail, en totalité ou en partie, sous quelque forme que ce soit, ni l'apporter à une personne morale sauf accord express du Preneur.

En cas de cession autorisée conjointement par le Bailleur et par la Communauté d'agglomération, le Sous-locataire demeurera garant et répondra solidairement avec le cessionnaire et tous ses successeurs du paiement des loyers et accessoires et de l'entière exécution des conditions du présent Bail.

Une copie de la cession enregistrée devra être remise au Bailleur et à la Communauté d'agglomération sans frais pour eux, dans le mois de la signature et le tout à peine de nullité de la cession à l'égard du Bailleur et de résiliation des présentes si bon lui semble, le tout indépendamment de la signification prescrite par l'article 1690 du Code civil.

Par ailleurs, le Sous-locataire renonce à toute action et à tout droit à l'encontre du Bailleur.

Il est par ailleurs inopposable au Bailleur. Le Preneur s'engage à assumer, vis-à-vis de son Sous-locataire, le versement de toutes indemnités éventuelles de quelque nature qu'elles soient.

Si par cas fortuit ou de force majeure, les Locaux Loués venaient à être détruits en totalité, le présent Bail serait résilié de plein droit, sans indemnité de la part de la Communauté d'agglomération ou du Bailleur.

ARTICLE 9 – CLAUSE RESOLUTOIRE

A défaut de paiement d'un seul terme de loyer à son échéance exacte ou d'exécution d'une seule des conditions du présent Bail et un mois après un simple commandement de payer ou une sommation d'exécuter faits à personne ou domicile élu, par simple lettre recommandée avec accusé de réception, contenant mention de la présente clause, restés sans effet, le Bail sera résilié de plein droit.

ARTICLE 10 – DECHEANCE DES PRESENTES

Il est stipulé que le terme ou la résiliation du Bail signé le 24 juillet 2017 entre le Bailleur et la Communauté d'agglomération pour quelque motif que ce soit, entraînera, le même jour, la déchéance de droit du présent Bail de sous-location, sans que le Sous-locataire puisse prétendre ou obtenir une information préalable du Propriétaire, une quelconque indemnisation près du Propriétaire ou de la Communauté d'agglomération et aucun droit direct au renouvellement des présentes même en cas de maintien dans les lieux du Sous-locataire au-delà de ladite date de déchéance.

ARTICLE 11 – FRAIS

Tous les frais, droits et honoraires des présentes et ceux qui seront la suite et la conséquence seront supportés par le Sous-locataire qui s'y oblige.

ARTICLE 12 – ENREGISTREMENT

Conformément à la loi, les présentes sont dispensées d'enregistrement.

ARTICLE 13 – ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et notamment pour la signification de tous actes extrajudiciaires ou de poursuites, les Parties font élection de domicile, à savoir :

- Le Preneur, au siège indiqué en tête des présentes
 - Le Sous-locataire, à l'adresse indiquée en tête des présentes
- avec attribution de juridiction du ressort des lieux mis à disposition.

Dont acte sur douze pages.

Fait en deux originaux, dont un remis à chaque partie ;

A VALENCE, le

Le Preneur,
La Communauté d'agglomération,
du Grand Rovaltain

Le Sous-locataire,
Le Syndicat mixte du SCoT

Le Président,
Par délégation,
Le Vice-Président,
Franck SOULIGNAC

Le Président,
Lionel BRARD,

PROJET