

EXTRAIT DU REGISTRE DES
DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL
DE LA COMMUNE D'ERMONT

SÉANCE DU 08 AVRIL 2026

L'an deux mille vingt-six, le huit du mois d'avril à 19 H 00

OBJET : CADRE DE VIE, AMENAGEMENT ET TRANSITION ECOLOGIQUE

**Prise à bail d'un local commercial au centre commercial des Chênes, 1 place de la Grande Tour - 4, rue Degas
auprès du bailleur ICF Habitat La Sablière**

Le Conseil Municipal dûment convoqué par Monsieur le Maire, le
1^{er} avril 2026, s'est assemblé au lieu ordinaire de ses séances sous la présidence de
M. Xavier HAQUIN, Maire

N°2026/053

Présents :

M. Xavier HAQUIN, *Maire*

Mme DEHAS, M. RAVIER, Mme CHESNEAU, M. LAROZE, Mme MÉZIÈRE,
M. JOBERT, Mme APARICIO TRAORÉ, *Adjoint au Maire*

M. CARON, Mme SANTA CRUZ BUSTAMANTE, M. BLANCHARD,
Mme GUTIERREZ, M. HORNE, Mme LAPOUGE, M. KNOBLOCH,
Mme AUROUX, M. DELBOSC, Mme GESPACH, M. HEBBAL, Mme PETIT,
M. DUMAINE, Mme MANS, Mme DUTERTRE MAILLET, M. DUC, Mme DE
CARLI, M. FRANCOIS, Mme LACOUTURE, M. NINOUEH, Mme CAUZARD,
M. BATTON, Mme DUPUY, M. MELO DELGADO, Mme CUSTODIO,
Mme ROUSSEAU, *Conseillers Municipaux*

Absent excusé avant donné pouvoir :

M. RUTH (pouvoir à Mme DEHAS)

**Le nombre des Conseillers
Municipaux en exercice est
de 35 (la condition de
quorum est de 18 membres
présents).**

Déposée en Sous-Préfecture le : *10/04/2026*

Publiée le : *14/04/2026*

Le Maire,



Les Conseillers présents formant la majorité des membres en exercice,
conformément à l'Article L. 2121-15 du Code Général des Collectivités
Territoriales, il a été procédé à la nomination d'un secrétaire pris
dans le sein du Conseil : **M. KNOBLOCH** ayant obtenu la majorité
des suffrages, a été désigné pour remplir ces fonctions qu'il a acceptées.

Délais et voies de recours :

Si vous désirez contester la présente décision, vous pouvez saisir le Tribunal Administratif de Cergy –Pontoise compétent d'un recours contentieux dans les deux
mois à partir de la notification de la décision attaquée. Vous pouvez également saisir d'un recours gracieux, l'auteur de la décision. Cette démarche prolonge le
délai de recours qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse (l'absence de réponse au terme des deux mois valant rejet).

OBJET :

CADRE DE VIE, AMÉNAGEMENT ET TRANSITION ÉCOLOGIQUE

Prise à bail d'un local commercial au centre commercial des Chênes, 1 place de la Grande Tour - 4, rue Degas auprès du bailleur ICF Habitat La Sablière

Sur la proposition du Maire,

VU le Code Général des Collectivités Territoriales, et notamment ses articles L.2121-29, L.2241-1 et suivants ;

VU le budget communal ;

VU l'avis de la Commission Cadre de Vie, Aménagement et Transition Ecologique du 3 avril 2026 ;

CONSIDÉRANT que la Commune est compétente pour décider des opérations immobilières relatives à son patrimoine, notamment la prise à bail de biens immobiliers ;

CONSIDÉRANT que la Ville souhaite poursuivre des activités à caractère social et solidaire, répondant à des besoins d'intérêt général, notamment en matière d'entraide, d'accompagnement des publics en difficulté, de soutien à la jeunesse et aux familles, et de promotion du lien social, contribuant ainsi à la cohésion sociale du territoire ;

CONSIDÉRANT que le local commercial sis centre commercial des Chênes, 1 place de la Grande Tour – 4, rue Degas à Ermont, est actuellement vacant ;

CONSIDÉRANT que ce local, d'une surface d'environ 47 m² au rez-de-chaussée et 33 m² au sous-sol, appartient au bailleur social ICF Habitat La Sablière ;

CONSIDÉRANT l'intérêt pour la Ville de se porter locataire du bien afin de permettre l'accueil d'activités répondant à un objectif d'intérêt général ;

CONSIDÉRANT que les conditions financières proposées sont les suivantes :

- Loyer annuel hors taxes et hors charges : 7 280 €
- Paiement mensuel d'avance
- Dépôt de garantie : 606,67 €
- Provisions pour charges mensuelles : environ 230 € TTC
- Franchise de loyer équivalente à 6 mois maximum, soit 3 640 € HT HC, sous réserve de la réalisation de travaux de rafraîchissement ;

CONSIDÉRANT que la conclusion d'un bail (bail commercial ou bail de droit commun) est nécessaire afin de définir les conditions d'occupation du local ;

CONSIDÉRANT que cette opération présente un intérêt pour le développement local et la dynamisation du quartier des Chênes classé en quartier prioritaire de la Politique de la Ville ;

**Après en avoir délibéré,
LE CONSEIL MUNICIPAL**

Par 27 voix pour, 2 voix contre et 6 abstentions,

- **APPROUVE** la prise à bail du local commercial sis centre commercial des Chênes, 1 place de la Grande Tour – 4, rue Degas à Ermont, appartenant au bailleur ICF Habitat La Sablière ;

- **ACCEPTTE** les conditions financières suivantes :
 - Loyer annuel HT HC de 7 280 €
 - Paiement mensuel d'avance
 - Dépôt de garantie de 606,67 €
 - Charges mensuelles estimées à 230 € TTC

- **APPROUVE** l'octroi d'une franchise de loyer d'une durée maximale de 6 mois, soit 3 640 € HT HC, conditionnée à la réalisation de travaux de rafraîchissement dûment justifiés ;

- **PRÉCISE** que le bail pourra être conclu sous la forme d'un bail commercial ou d'un bail de droit commun, en fonction des modalités juridiques retenues ;

- **AUTORISE** le Maire ou son représentant à signer le bail ainsi que tout document afférent à cette location ;

- **DIT** que les crédits nécessaires sont inscrits au budget communal ;

- **AUTORISE** le Maire à prendre toutes mesures nécessaires à l'exécution de la présente délibération.



Pour extrait conforme,

Le Maire,
Conseiller départemental du Val d'Oise
Xavier HAQUIN



Vu pour être annexé à
délibération n° 2026/053 du 08/04/2026
ERMONT, le 10/04/2026.
Le Maire

Accusé de réception en préfecture
095-219502192-20260408-2026-053-DE
Date de télétransmission : 10/04/2026
Date de réception préfecture : 10/04/2026

ICF HABITAT 

CONTRAT DE LOCATION SOUMIS AUX DISPOSITIONS DU CODE CIVIL

Entre les soussignés :

ICF LA SABLIERE SA D'HLM, ayant pour nom commercial « **ICF HABITAT LA SABLIERE**
Société anonyme d'habitations à loyer modéré, à Directoire et Conseil de Surveillance,
Au capital de 23.537.100 euros, Immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous
le numéro B552 022 105, Dont le siège social est situé sis : 24 rue du Paradis, 75490 PARIS Cedex 10,

Représentée par Madame Véronique QUÉMÉRÉ, Directrice de la Clientèle, domiciliée en cette qualité
à Paris (75010), 24 rue de Paradis, dûment habilitée aux présentes,

ci-après dénommée le « Bailleur »,
d'une part,

Et

« VILLE D'ERMONT »

sise 100 Rue Louis Savoie- 95120 ERMONT.

Représentée aux présentes par son Maire, M. Xavier HAQUIN en vertu d'une délibération du Conseil
Municipal n°2026/053 en date du 08 avril 2026 autorisant la signature du présent contrat de location
entre les parties ci-dessus.

ci-après dénommée le « Preneur »,
d'autre part,

Ci-après dénommées collectivement les « Parties » ou individuellement une « Partie »,

Il est préalablement exposé ce qui suit :

Le Preneur s'est déclaré intéressé par la prise à bail des locaux décrits ci-après.

Au terme de discussions qu'elles ont menées directement et qui se sont déroulées de Novembre 2015
à fin Mars 2026, les Parties sont convenues de conclure le contrat de location, soumis aux dispositions
du Code civil, dont les termes sont ci-après arrêtés.

DISPOSITION PARTICULIERE :

Le présent contrat n'est pas un contrat de prestations de services, mais un contrat de louage de choses. Il précise les obligations du Bailleur en matière de délivrance de la chose louée et de jouissance paisible au Preneur et celles du Preneur en contrepartie de l'occupation du local (locaux).

Les Parties affirment que le présent contrat n'est pas un contrat d'adhésion tel que défini à l'alinéa 2 de l'article 1110 du Code Civil, c'est-à-dire un contrat dont les conditions générales auraient été soustraites à la négociation.

Elles déclarent que les dispositions de ce contrat ont été, en respect, des dispositions impératives de l'article 1104 du Code Civil, négociées de bonne foi, et qu'en application de celles de l'article 1112-1 du même Code, toutes les informations dont l'importance est déterminante pour le consentement de l'autre ont été révélées, sachant que le manquement au devoir d'information pouvait entraîner son annulation.

Ainsi, le loyer a été fixé d'un commun accord entre les Parties, librement, à l'issue des négociations qui ont eu lieu. Il est indépendant du chiffre d'affaires que développera le Preneur dans le local (locaux).

Compte tenu de ce qui précède, les Parties renoncent, chacune en ce qui la concerne, à se prévaloir des dispositions de l'article 1195 du Code Civil qui permettent, si un changement de circonstance imprévisible lors de la conclusion du contrat venait à rendre son exécution excessivement onéreuse, d'en demander la renégociation.

Elles dégagent à cet égard la responsabilité civile professionnelle du rédacteur du présent acte, qui n'a pu communiquer que les informations en sa possession.

Cela exposé, il a été convenu de ce qui suit :

Objet - Régime juridique - Durée

Article 1 - Objet - Régime juridique

Le contrat ci-après n'est soumis à aucun régime particulier et ne relève que des dispositions du Code Civil sur le louage et est consenti et accepté aux charges et conditions énumérées ci-après.

Article 2 - Durée et Congé

Le présent contrat de location est consenti et accepté pour une durée d'un an à compter du (à compléter) 2026, et se poursuivra d'année en année, faute de congé donné par l'une ou l'autre des parties, par lettre recommandée avec accusé de réception, trois mois au moins avant l'expiration de chaque période annuelle.

Locaux

Article 3 - Désignation

Le Bailleur donne à bail au Preneur, qui accepte, les locaux ci-après désignés :

Le local, objet du présent contrat de location, est situé dans un bâtiment indépendant, en copropriété, sis CENTRE COMMERCIAL « LES CHENES », 1 Place de la Grande Tour, 4 Rue DEGAS, 95120 ERMONT, et comprend :

Un local, d'une superficie totale, approximative de 80 m² composé de 47 m² en rez-de-chaussée et d'un sous-sol d'une superficie approximative de 33 m², accessible par un escalier intérieur en béton, en rez-de-chaussée, le local bénéficie d'une vitrine.

Superficie : 80 m²
HP : 0869
Lot : 164507

Le Preneur déclare avoir une parfaite connaissance dudit local pour l'avoir visité.

Il l'accepte en conséquence dans l'état où il se trouve, sans recours contre le Bailleur, sauf en cas de vices cachés, de vices de construction ou de travaux à la charge du Bailleur en vertu des stipulations du présent contrat de location ou de dispositions légales et réglementaires impératives.

De même, le preneur ne pourra formuler aucune réclamation du fait de construction ou d'aménagement quelconque susceptible de modifier ultérieurement les vues et les environnements du local loué.

Aucune erreur dans la désignation ou la contenance indiquée ou aucune différence entre les surfaces indiquées au présent acte ou dans ses annexes et les dimensions réelles du local loué ne pourra justifier une réduction ou augmentation de loyer ou une indemnité de part ou d'autre.

De convention expresse entre les Parties, le local loué forme un tout unique et indivisible.

Article 4 - Destination

Les locaux loués sont destinés à l'usage exclusif de : LOCAL destiné à la mise à disposition temporaire d'Associations, étant entendu qu'il ne peut y avoir dans le local plusieurs associations sur la même plage horaire.

Le local n'est ni destiné à de l'habitation ni destiné à des activités artisanales, commerciales, libérales ou industrielles.

Le Preneur ne pourra modifier, même partiellement, cet usage ou y adjoindre une autre activité.

Le Preneur devra occuper et exploiter les locaux loués par lui-même, paisiblement, conformément aux articles 1728 et 1729 du Code Civil.

Le contrat de location ne confère au Preneur aucune exclusivité de quelque nature que ce soit.

Pour l'exercice de son activité, le Preneur déclare faire son affaire personnelle, à ses frais, risques et périls, des installations de matériels et mobiliers, et de l'obtention de tous avis ou autorisations administratives spécifiques dans les locaux loués, tant à la date de prise d'effet du contrat de location que pendant le cours de ce même contrat de location.

Article 5 - Délivrance - État des lieux initial

Le Preneur déclare avoir reçu, préalablement à la conclusion du présent acte, toutes les informations utiles sur l'état du local et du bâtiment et accepter de se faire délivrer le local dans l'état où il se trouve au jour de l'entrée en jouissance en renonçant expressément à demander au Bailleur d'y effectuer des travaux d'aménagement ou des réparations.

Le Preneur reconnaît que le local loué lui permet, en l'état, l'exercice de l'activité autorisée en vertu du présent contrat de location.

Le Preneur déclare vouloir y entreprendre, à sa charge, des travaux d'aménagement et/ou de remise en état que le Bailleur a d'ores et déjà autorisés, suivant descriptif technique sommaire et plan ci-annexés, et s'engage à les faire exécuter dans le respect des stipulations du présent contrat de location, à ses frais et risques et sans recours d'aucune sorte contre le Bailleur.

Il reconnaît que l'accord des Parties, notamment sur le montant du loyer et de la franchise de loyer acceptée par le Bailleur, a tenu compte de ce que le Preneur prend en charge ces travaux au lieu et place du Bailleur et que ce dernier a ainsi satisfait à son obligation de délivrance.

Un état des lieux contradictoire sera dressé à la remise des clés, par un commissaire de justice, à frais partagés par moitié entre le Bailleur et le Preneur.

L'état des lieux entrant établi contradictoirement sert de point de référence pour l'établissement de l'état des lieux de sortie.

Informations et diagnostics techniques et environnementaux

Article 7 - États 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, établi depuis moins de 6 mois avant la date de conclusion du présent contrat de location, ainsi que, le cas échéant, la liste des dommages consécutifs à la réalisation desdits risques et des indemnités versées à ce titre sont annexés au présent contrat.

Le Preneur déclare se satisfaire de cette information, en faire son affaire personnelle sans recours contre le Bailleur et reconnaît ainsi que le Bailleur a pleinement rempli son obligation d'information prévue par l'article précité.

Le Bailleur déclare qu'à sa connaissance l'immeuble dont dépend le local n'a subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles, minières ou technologiques ou sismiques.

Article 8 - Accidents de pollution

Le Preneur s'engage à utiliser le local loué et les parties communes du Centre commercial "LES CHENES" 95120 ERMONT, dans le strict respect des lois et règlements protégeant l'environnement, à faire cesser et enlever toute éventuelle pollution accidentelle de son fait ou de celui de ses préposés, mandataires, ou visiteurs et à rendre le local loué, à son départ, exempts de tout matériau, matériel ou substance présentant un caractère dangereux ou polluant ou susceptibles de le devenir.

Le Preneur s'oblige également à informer le Bailleur, sans délai, de tout événement porté à sa connaissance, de nature à justifier la prise de mesures destinées à prévenir ou réparer des pollutions dans le local loué ou dans le centre commercial "LES CHENES" 95120 ERMONT.

Article 9 - Diagnostic de performance énergétique (DPE)

Conformément aux dispositions des articles L. 126-26 et L. 126-29 du code de la construction et de l'habitation, sera remis dans un délai de 2 mois à compter de la signature du présent contrat de location, le diagnostic de performance énergétique du local.

Le Preneur s'engage à communiquer au Bailleur, chaque année et pendant toute la durée du contrat de location, une copie des factures qui lui seront adressées par son fournisseur d'énergie, afin de permettre au Bailleur d'actualiser ce dossier.

Article 9 bis - Dossier technique amiante (DTA)

Afin de permettre au Bailleur de procéder à la mise à jour du dossier technique amiante, conformément aux arrêtés des 12 et 21 décembre 2012 pris pour l'application de l'article R. 1334-29-5 du code de la santé publique, le Preneur s'engage à l'informer immédiatement de toute découverte de matériaux ou produits contenant de l'amiante dans les locaux loués et de tous travaux portant sur des matériaux et produits contenant de l'amiante.

Conditions financières

Article 10 - Redevance

Le présent contrat de location est consenti et accepté moyennant une redevance annuelle de 7 280 € (sept mille deux cent quatre-vingt euros) hors droits et hors charges que le Preneur s'oblige à payer mensuellement d'avance au Bailleur, au 1er de chaque mois et pour la première fois, à la signature du présent contrat de location.

Elle n'est pas soumise à la TVA.

Le preneur s'oblige à payer la redevance et provisions de charges au Bailleur, par ordre de priorité : prélèvement automatique ou virement.

Article 10 bis - Franchise à compléter

De convention expresse entre les Parties et à titre commercial et exceptionnel, le Bailleur accorde au Preneur une franchise de redevance sur la période du (date) au (date).

La première redevance sera en conséquence due à compter du (date).

Il est expressément convenu et accepté par le Preneur que la franchise ne s'applique qu'à la redevance en principal. Les impôts, taxes et autres charges incombant au Preneur restent dus dès la date d'effet du contrat de location.

Article 11 - Indexation conventionnelle

De convention expresse, la redevance est indexée de plein droit, et sans qu'il soit besoin de mise en demeure préalable de part ni d'autre, chaque année à la date anniversaire du contrat de location, en fonction de l'indice DES LOYERS DES ACTIVITES TERTIAIRES (ILAT) publié par l'INSEE.

L'indice de référence est celui du 4 EME trimestre 2025, soit 137,21.

Le fait pour le Bailleur de ne pas avoir immédiatement ajusté la redevance ne pourra entraîner une quelconque déchéance de son droit à réclamer l'application ultérieure du jeu de la clause avec effet rétroactif.

Pour chaque rajustement annuel à intervenir, cet indice sera comparé à celui du même trimestre de l'année suivante, lequel servira lui-même de base de comparaison pour le rajustement suivant et ainsi de suite.

Par exception, en cas de modification amiable ou judiciaire de la redevance en cours de contrat de location, l'indexation suivante devra être calculée sur la base du rapport entre le dernier indice publié à la date de prise d'effet de la redevance ainsi modifiée et le dernier indice publié à la date habituelle de l'indexation.

Dans tous les cas, conformément aux dispositions du code monétaire et financier, la période de variation indiciaire ne devra jamais être supérieure à la durée écoulée entre la date de prise d'effet de la redevance (initiale ou modifiée) et celle de l'indexation annuelle suivante.

Si la publication de cet indice devait cesser au cours du contrat de location, il serait fait application de l'indice légal de remplacement ou, à défaut, de l'indice le plus voisin parmi ceux existant alors ; 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 la plus diligente d'entre elles par le président du tribunal judiciaire du lieu de situation de l'immeuble, ledit expert ayant à cet effet la mission de mandataire commun des Parties, ainsi qu'elles s'y obligent dès à présent.

Article 12 - Charges et taxes

12.1 Le Preneur remboursera au Bailleur, au prorata des surfaces exploitées, ou d'un comptage individuel, soit à l'unité, soit en fonction de la valeur locative cadastrale pour certaines taxes la quote-part du local dans les charges, contributions redevances et taxes dues pour le local loué et les parties à usage collectif du centre commercial "LES CHENES" 95120 ERMONT (ci-après, les « parties communes ») selon l'inventaire précis et limitatif des catégories de charges générales et fiscales stipulé ci-dessous,

12.2 Charges et taxes imputables au Bailleur :

Le Bailleur conservera à sa charge :

- les dépenses de grosses réparations mentionnées à l'article 606 du code civil ainsi que, le cas échéant, les honoraires liés à la réalisation de ces travaux ;
- les dépenses relatives aux travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté ou de mettre en conformité avec la réglementation le bien loué ou l'immeuble dans lequel il se trouve, dès lors qu'ils relèvent des grosses réparations mentionnées à l'article 606 du code civil ;
- les honoraires de gestion des loyers ;
- les impôts, taxes, contributions et redevances dont il est le redevable légal, autres que ceux qui sont mis à la charge du Preneur en vertu de ce qui précède.

12.3 Le Bailleur se réserve le droit de modifier ultérieurement les services du Centre commercial "LES CHENES" à ERMONT, soit pour réduire les charges, soit pour améliorer le niveau de services fournis aux occupants du centre commercial "LES CHENES" à ERMONT.

12.4 Les remboursements de charges, taxes, contributions et dépenses ci-dessus seront faits au Bailleur en même temps que chacun des termes de loyer au moyen d'acomptes provisionnels, le compte étant soldé chaque année en fonction du relevé établi par le Bailleur, et le syndic, président de l'ASL.

Le Bailleur établira tous les ans un récapitulatif annuel de l'inventaire des charges, impôts, taxes et redevances, qui inclura leur liquidation et leur régularisation. Il adressera cet état au Preneur au plus tard dans le délai de 3 mois à compter de la reddition des charges de copropriété sur l'exercice annuel.

12.5 Quotes-parts imputables au local loué

Les quotes-parts des charges communes correspondant aux locaux loués sont les suivantes :

- Gardiennage ;
- Nettoyage des parties communes du centre commercial et produits d'entretien ;
- Eclairage des parties communes du centre commercial ;
- Contrats d'entretiens du centre commercial ;
- Eau commune nécessaire au nettoyage du centre commercial ;
- Consommations d'eau froide ;
- Entretien, Relevé, et Location du compteur d'eau froide ;
- Taxes d'ordures ménagères ;
- Impôts fonciers et taxes annexes ;

Les charges mensuelles, prévisionnelles pour l'année 2026 s'élèvent à 230 € TTC et dépendent de la réelle consommation d'eau froide par le Preneur.

12.6 Le Bailleur se réserve la possibilité de modifier la base de répartition, notamment en cas de création ou de suppression de lots, de surfaces ou d'équipements dans le centre commercial "LES CHENES" à ERMONT dont dépend le local loué.

Article 13 - Charges, impôts, contributions et taxes propres au Preneur

Indépendamment des remboursements qu'il aura à effectuer au Bailleur, le Preneur satisfera à toutes les charges de ville, de police ou de voirie dont les locataires sont ordinairement tenus, le tout de manière que le Bailleur ne puisse être inquiété à ce sujet et, en particulier, acquittera ses impôts, les contributions personnelles et mobilières et taxes dont il est le redevable légal et dont le Bailleur pourrait être responsable à un titre quelconque, et il devra en justifier à toute demande du Bailleur, notamment à l'expiration du contrat de location, avant tout déménagement.

Garanties

Article 13 bis - Dépôt de garantie

Le Bailleur reconnaît avoir reçu du Preneur la somme de 606,67 € (six cent six euros et soixante-sept centimes), correspondant à un (1) mois de redevance hors taxes et hors charges, en garantie du paiement des redevances, charges, taxes et accessoires, de la bonne exécution des clauses et conditions du présent contrat de location, des réparations et travaux à sa charge et des sommes dues par le Preneur dont le Bailleur pourrait être rendu responsable.

Ce montant, équivalant à un mois variera dans les mêmes proportions que la redevance principale en cas de révision ou par application de la clause d'indexation susvisée de manière à être égal en permanence à un mois de redevance, hors taxes (HT), H.C.

Il pourra être immédiatement affecté par le Bailleur, en tout ou partie, au paiement de toutes sommes dues par le Preneur en vertu du présent contrat de location et demeurées impayées. En ce cas, il devra être immédiatement reconstitué par le Preneur entre les mains du Bailleur, le tout sans préjudice du jeu de la clause résolutoire si bon semble à ce dernier.

Ce dépôt de garantie ne sera pas productif d'intérêt au profit du Preneur.

Au départ du Preneur après cessation du contrat de location, le dépôt de garantie lui sera restitué sous réserve de vérification de l'exécution par le Preneur des travaux à sa charge, déménagement, libération de tous occupants, remise des clés et production par le Preneur de l'acquit de ses contributions et taxes ou droits quelconques, et sous déduction de toutes sommes dues par lui au titre du présent contrat de location.

En cas de transfert de la propriété de l'immeuble, le montant du dépôt de garantie en possession du Bailleur sera transféré au nouveau propriétaire sur simple notification au Preneur, ce que ce dernier reconnaît et accepte expressément.

Article 14 - Garnissement

Le Preneur devra garnir le local loué et le tenir constamment garnis de matériel, et objets mobiliers dans le respect de la destination du local loué et pour répondre à tout moment du paiement de la redevance et de ses accessoires, ainsi que de l'exécution des obligations qui découlent pour lui du présent contrat de location.

Article 15 - Assurances

15.1 Engagements respectifs du Preneur et du Bailleur

▪ Pour le Preneur

- Le Preneur est tenu de contracter, à compter de l'entrée en jouissance des locaux loués, auprès d'une ou plusieurs compagnies d'assurances notoirement solvables, une ou plusieurs polices d'assurances garantissant ses travaux, aménagements et équipements, mobiliers, matériels et marchandises contre les risques d'incendie, d'explosion, bris de glace, dégât des eaux, dommages électriques, tempêtes, grêle, ouragans, cyclone et tornade, neige, fumées, émeutes, mouvements populaires, actes de terrorisme, attentats et vandalisme, chutes d'aéronefs et objets aériens, frais de remplacement et de déplacement desdits objets, choc de véhicule, privation de jouissance, et ce, pendant toute la durée du contrat de location.

Le Preneur devra également souscrire un contrat de responsabilité civile en vue de couvrir tous les dommages corporels, matériels et/ou immatériel pouvant être causés aux tiers, y compris le Bailleur, du fait de l'occupation des locaux loués, des aménagements et installations mis à sa disposition, des

travaux qu'il aura exécutés, du fait de ses préposés et, directement ou indirectement, du fait de son activité.

Le Preneur souscrira toutes les assurances nécessaires à la réalisation de ses travaux, telle une dommage ouvrage (DO), tous risques chantiers (TRC), responsabilité civile, etc...Il en justifiera auprès du Bailleur, avant le démarrage des travaux par une note de couverture et après l'achèvement de ses travaux par la remise des certificats d'acquit de primes.

Le Preneur s'engage à garantir le Bailleur contre toute action ou réclamation qui serait dirigée contre lui à ce titre.

Il est expressément accepté des Parties que les montants assurés au titre des différentes garanties souscrites ne sauraient constituer une limite vis-à-vis des tiers ou vis-à-vis de la Société ICF LA SABLIERE SA D'HLM.

Le Preneur restera son propre assureur au-delà des limites souscrites auprès de son ou ses assureur(s) tant vis-à-vis des tiers que d'ICF LA SABLIERE SA D'HLM.

- Le Preneur renonce à tout recours contre le Bailleur et ses assureurs du fait de la destruction ou détérioration totale ou partielle de tous matériels, objets mobiliers, valeurs quelconques, du fait de la privation ou trouble de jouissance des locaux loués.

Le Preneur s'engage à obtenir la même renonciation de la part de ses assureurs.

- En cas de communication d'incendie aux constructions, mobiliers ou objets quelconques existant dans les locaux loués, le Preneur renonce à tout recours contre le Bailleur et ses assureurs et leur consent, dès à présent, toute délégation des sommes assurées pour son matériel et son mobilier jusqu'à concurrence des sommes dues au Bailleur et à ses assureurs.

▪ **Pour le Bailleur**

- Le Bailleur certifie qu'il a, pour sa part, souscrit auprès d'une compagnie d'assurance, une ou plusieurs polices garantissant les dommages subis par ses biens immobiliers et/ou mobiliers ainsi que sa responsabilité civile résultant de son activité, de ses biens immobiliers et/ou mobiliers, de son personnel.

- En contrepartie de la renonciation à recours du Preneur, le Bailleur renonce, en cas de sinistres couverts par les garanties précitées, à tout recours qu'il serait fondé à exercer contre le Preneur et ses assureurs et s'engage à obtenir la même renonciation de la part de ses assureurs.

- Le Bailleur décline toute responsabilité pour trouble de jouissance ou dommages causés au Preneur du fait des tiers, notamment en cas de vol ou cambriolage, ce qui est expressément accepté par le Preneur.

15.2 Primes d'assurance

- Le Preneur devra maintenir et renouveler ses assurances, en acquitter régulièrement les primes et en justifier au Bailleur lors de la signature des présentes puis à chaque date anniversaire du contrat de location.

Il devra informer le Bailleur de toute modification ou suppression des garanties souscrites ainsi qu'en cas de résiliation de ses polices d'assurances.

- Si l'activité exercée par le Preneur entraîne pour le Bailleur des surprimes d'assurance, le Preneur s'engage à lui rembourser, sur justificatifs, le montant des primes supplémentaires éventuelles.

15.3 Sinistres

- Le Preneur devra déclarer à sa compagnie d'assurance et concomitamment informer le Bailleur par lettre recommandée avec accusé de réception, sous un délai de quatre (4) jours ouvrés, tout sinistre se produisant sur les emplacements mis à sa disposition dont il aura connaissance, même s'il n'en résulte aucun dégât apparent, sous peine de supporter toutes les conséquences dommageables d'un défaut ou retard de déclaration de sinistre par rapport aux délais contractuels impartis.

- Si, à la suite d'un sinistre quelconque, les locaux loués venaient à être détruits en totalité, le présent Bail serait résilié de plein droit, sans indemnité de part et d'autre.

En cas de sinistre partiel, en application de l'article 1722 du Code Civil, le Preneur pourra demander, selon les circonstances, une diminution de la redevance ou la résiliation du contrat de location. Dans l'un ou l'autre cas, il n'y aura lieu à aucun dédommagement.

15.4 Clauses Particulières

- Le Preneur s'engage à aviser le Bailleur de toute aggravation du risque qui pourrait entraîner une modification des taux de prime de l'assurance des locaux loués.

Faute de se conformer à cette disposition, le Preneur s'engage à en supporter toutes les conséquences.

- Le Preneur s'engage également à se conformer à toute décision prise par le Bailleur pour répondre à une modification technique demandée par les assureurs ou à leur recommandation ; le Preneur devra procéder à l'installation de tous moyens de lutte contre l'incendie, conformément à la réglementation en vigueur, et à les maintenir en bon état.

Conditions d'occupation

Article 16 - Règles générales d'occupation du local loué

Le Preneur devra occuper le local loué paisiblement et raisonnablement, conformément aux articles 1728 et 1729 du code civil et veiller à la tranquillité du centre commercial, éviter tous bruits et odeurs en provenance du local loué ainsi que d'introduire des animaux nuisibles et faire les déclarations nécessaires contre la présence d'insectes xylophages au Bailleur et à la Mairie.

Il devra supporter sans recours contre le Bailleur le passage dans les lieux loués de toutes les canalisations nécessaires au besoin de l'immeuble ; prendre en temps de gelée toutes les dispositions nécessaires pour garantir les canalisations d'eau et les conduites d'évacuation des eaux usées et pluviales.

A compter de la prise d'effet du contrat de location, le Preneur fera son affaire personnelle, des contrôles périodiques nécessaires pendant toute la durée du contrat pour que le local loué soit toujours en conformité avec toute réglementation en vigueur, le tout de telle sorte que le Bailleur ne soit jamais inquiété à ce sujet, notamment des contrôles de l'eau, des eaux usées, de la légionellose, amiante sans que cette liste soit limitative. Le Bailleur permettra au Preneur d'accéder aux installations nécessaires audit contrôle sur demande et vice versa.

Il devra les utiliser conformément aux usages de son activité et dans le respect de la destination contractuelle, de la destination de l'immeuble, des lois et règlements.

S'il existe ou s'il vient à exister un règlement de jouissance ou un règlement de copropriété pour l'immeuble, le Preneur devra s'y conformer, comme il devra se conformer à toute décision régulièrement prise par l'assemblée des copropriétaires dont le Bailleur devra lui avoir donné connaissance.

En toute hypothèse, lui est interdit :

- d'embarasser ou d'occuper, même temporairement, les parties du centre commercial non comprises dans la présente location ;
- d'exposer aucun objet aux fenêtres, portes, murs extérieurs ou dans les parties communes, y compris stores, plaques et enseignes non expressément autorisés, et d'une manière générale tout ce qui intéresse tant la sécurité des occupants ou des tiers que l'aspect extérieur ou intérieur de l'immeuble.
- de faire usage d'appareils à combustion lente ou produisant des gaz nocifs ;
- de faire supporter aux planchers, escaliers, passages une charge supérieure à leur résistance normale, dont il devra s'informer préalablement ;

▪ **Fluides - Abonnement Réseaux :**

- Le Preneur se chargera de souscrire tous abonnements à l'électricité et aux télécommunications, d'en payer régulièrement les consommations, de sorte que le Bailleur ne soit jamais inquiété à ce sujet et de supporter toutes les réparations qui deviendraient nécessaires aux compteurs et canalisations ;
- Il fera son affaire, au terme du contrat de location, de la résiliation des contrats de location qu'il aurait pu souscrire pour ses installations spécifiques ;
- Le Preneur réglera directement aux services concernés les montants des abonnements, des taxes et des consommations correspondantes ;
- Le Preneur devra signaler au Bailleur toute anomalie ou arrêt qu'il constaterait sur les compteurs, le cas échéant ; si ces derniers se trouvaient arrêtés, la consommation serait évaluée par comparaison avec celle de la même période de l'année précédente.
- L'entretien des réseaux électriques, des luminaires et des prises de courant, des réseaux de courant faible et des armoires électriques situés dans le Local ou le desservant, est à la charge du Preneur. De son côté, le Bailleur fera en sorte que les fluides de l'immeuble soient disponibles dans des conditions usuelles toute l'année.

- **Gestion des déchets :**

-Le Bailleur rappelle au Preneur que les bacs à ordures de l'immeuble sont destinés uniquement aux locataires des logements. Le Preneur s'engage à obtenir et stocker dans son local ses propres bacs à ordures (tant classique que tri sélectif).

- **Contrats d'entretien :**

- Le Preneur s'engage à souscrire des contrats d'entretien pour les systèmes de climatisation, de ventilation, de chauffage.

- Il devra en adresser copie au Bailleur

- Il s'engage à les maintenir en vigueur pendant toute la durée du présent contrat de location.

- Le Preneur prendra toutes précautions utiles pour éviter le gel de tous les appareils, conduits et canalisations ; il supportera les frais de réparations ou de dégâts de toute espèce causée par l'inobservation des conditions ci-dessus.

Tous excédents de consommation et toutes réparations nécessaires lui seront imputés.

Article 17 - Respect des prescriptions administratives

Le Preneur devra se conformer aux prescriptions, règlements et ordonnances en vigueur, et à venir, notamment en ce qui concerne la voirie, l'hygiène, la salubrité, la police, la sécurité, l'inspection du travail, la construction, l'environnement y compris les conséquences relatives à la réglementation sur l'amiante, le saturnisme, la lutte contre les termites, les installations de gaz et d'électricité, la performance énergétique le cas échéant, la réglementation relative aux établissements recevant du public (**ERP**) si l'activité autorisée par le contrat de location y est assujettie et, de manière générale, à toutes les prescriptions relatives à son activité, de façon que le Bailleur ne puisse être ni inquiété ni recherché.

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 la destination contractuelle du local loué.

Toutefois, dans l'hypothèse où ces textes seraient d'ordre public, et mettraient des travaux à la charge du Bailleur, un avenant au présent contrat de location pourra être signé en vue de déterminer les modalités de réalisation des travaux.

- Déferer, à ses frais, en ce qui concerne les réglementations, à toute prescriptions, réclamations ou injonctions qui pourraient émaner, au cours du contrat de location, ou de sa tacite prolongation, des autorités compétentes concernant les modalités d'occupation par le Preneur du local, ainsi qu'à tous travaux de mise aux normes imposés par la Commission d'Hygiène et de Salubrité ou de toute autre Administration ;

- Faire son affaire personnelle, à ses frais, sans pouvoir exercer de ce fait aucun recours contre le Bailleur, de toute réclamation ou injonction qui pourrait émaner des autorités compétentes concernant les modalités de l'occupation par lui dudit local, de toutes les autorisations administratives éventuelles afférentes à son aménagement et/ou son utilisation du local loué. Le Bailleur ne pourra en conséquence encourir aucune responsabilité en cas de refus ou de retard dans l'obtention de ces autorisations ;

- Effectuer à ses frais tous travaux qui pourraient être prescrits par les autorités administratives quelle qu'en soit la nature, et notamment en considération de l'activité exercée dans les lieux, effectuer les travaux d'insonorisation qui seraient nécessaires compte tenu de l'utilisation des lieux, de même que les travaux de traitement et d'évacuation des fumées, de sécurité incendie, d'aménagement des accès et tous ceux nécessaires pour le respect de la réglementation en vigueur et à venir des établissements recevant du public et notamment l'accessibilité des locaux aux personnes en situation de handicap.

- De payer toutes sommes, redevances, taxes et autres droits afférents à cet aménagement, cette utilisation ou cette activité.

Article 18 - Gardiennage - Services collectifs

Le Preneur fera son affaire personnelle du gardiennage et de la surveillance de son local, le Bailleur ne pouvant en aucun cas et à aucun titre être responsable des vols ou autres actes délictueux dont le Preneur pourrait être victime dans le local loué.

Le Bailleur ne pourra être rendu responsable des irrégularités ou interruptions dans le service des eaux, du gaz, de l'électricité ou dans tout autre service collectif, et le Preneur renonce à ce titre à tous recours ou réclamations à l'encontre du Bailleur.

Article 19 - Visite des locaux

Le Preneur devra laisser en permanence un libre accès du local au Bailleur, et laisser faire les réparations nécessaires à l'immeuble, à ses représentants et à tous techniciens désignés par lui, afin d'y effectuer tous travaux nécessaires ou utiles, vérifier leur bon entretien ou la bonne exécution des travaux à la charge du Preneur, ou encore effectuer toutes constatations et mesures destinées à la constitution et/ou à l'actualisation des diagnostics légaux et réglementaires obligatoires ou utiles.

L'accès du local devra toujours être donné pour la vérification, les réparations et l'entretien des colonnes d'eau et descentes pluviales, de gaz, d'électricité et de chauffage.

Sauf urgence manifeste, le Bailleur devra aviser le Preneur de ces visites au moins 48 heures à l'avance.

Article 20 - Réclamations des tiers ou contre des tiers

Le Preneur devra faire son affaire personnelle à ses risques, périls et frais, sans que le Bailleur puisse être inquiété ou recherché, de toutes réclamations faites par les autres occupants du centre commercial "LES CHENES" à ERMONT, les voisins ou les tiers, notamment pour bruits, odeurs, chaleurs ou trépidations, causés par lui ou par des appareils lui appartenant.

Au cas néanmoins où le Bailleur aurait à payer des sommes quelconques du fait du locataire, celui-ci serait tenu de les lui rembourser sans délai.

Le Preneur fera son affaire personnelle de tous dégâts causés au local loué et de tous troubles de jouissance causés par les autres occupants du centre commercial, les voisins ou les tiers et se pourvoira directement contre les auteurs de ces troubles sans que le Bailleur puisse être recherché et, au contraire, en garantissant ce dernier de toutes conséquences des réclamations.

Article 21 - Occupation et exploitation par le Preneur

Le Preneur pourra occuper et exploiter personnellement le local loué.

Toutefois, le Preneur pourra sous-louer gracieusement le local à une ou plusieurs associations, à condition qu'elles n'occupent pas le local dans la même plage horaire. Le contrat de sous-location, qui sera transmis au Bailleur, devra contenir une clause par laquelle le sous-locataire déclare accepter et reconnaître que le local loué forme un tout indivisible et qu'il ne pourra donc, en aucun cas, invoquer un droit direct à l'encontre du Bailleur, notamment en cas de fin du contrat de location principal pour quelque cause que ce soit.

A défaut, la sous-location sera inopposable au Bailleur et la clause résolutoire ci-après pourra être mise en œuvre à sa demande.

Le Preneur demeurera débiteur de la totalité des redevances, charges et accessoires et restera tenu de toutes les obligations dues en vertu du présent contrat de location.

- S'assurer que le sous-locataire dispose des couvertures d'assurances, telles que définies à l'article 15 du présent contrat de location, et prendre toutes les dispositions pour que son sous-locataire soit à même d'en justifier, à première réquisition du Bailleur, et pour la première fois, lors de la signature du sous-bail.

- S'assurer que les contrats d'assurance du sous-locataire comportent une clause de renonciation à recours contre le Bailleur et ses assureurs.

Dans tous les cas de sous-location autorisée par le Bailleur, le contrat de sous-location devra impérativement contenir une clause par laquelle le sous-locataire déclare parfaitement savoir et reconnaître que le local étant indivisible, il ne peut invoquer aucun droit direct à l'encontre du Bailleur.

Les charges et conditions du sous-bail devront être compatibles avec l'ensemble de celles stipulées au contrat de location principal. En cas d'incompatibilité, ce sont les clauses du contrat de location principal qui prévaudront.

En aucun cas, le contrat de sous-location ne pourra être consenti pour une durée supérieure à la durée du contrat de location principal.

Le contrat de sous-location devra impérativement contenir une clause par laquelle le sous-locataire déclare parfaitement savoir et reconnaître que le sort du sous-bail suivant celui du bail principal, l'expiration ou la résiliation du second entraînera de plein droit la résiliation du premier.

En toutes hypothèses, le contrat de sous-location devra reprendre intégralement les termes de la présente clause, qui s'imposeront au sous-locataire.

Domiciliation et cession du contrat de location

Toute domiciliation de société dans le local loué est interdite ainsi que toute cession du contrat de location qui a été conclu intuitu personae avec la Mairie d'Ermont.

Entretien - Travaux

Article 22 - Entretien du local

Le Preneur aura la charge des réparations locatives et d'entretien du local et devra les faire exécuter dans le respect des règles de l'art dès qu'elles se révéleront nécessaires ou utiles.

En outre, le Preneur aura la charge d'effectuer dans le local, à ses frais, les travaux qui seraient prescrits en matière d'hygiène, de santé, de sécurité, d'accessibilité et de prévention contre l'incendie, par les lois et règlements actuels ou futurs, à l'exception des grosses réparations mentionnées à l'article 606 du code civil, qui demeurent à la charge exclusive du Bailleur.

Il s'oblige également à procéder aux contrôles, vérifications et travaux qui pourraient être prescrits par la réglementation présente ou à venir relative à la protection de l'environnement.

Il devra faire entretenir et au besoin remplacer les équipements et installations à son usage personnel, ainsi que fenêtres, portes et volets, glaces, vitres, parquets, carrelage, revêtements de sol, boiseries, rideau de fer.

Il assumera les conséquences, et garantit le Bailleur, de toutes dégradations et des troubles de jouissance que les travaux qu'il serait ainsi tenu de faire effectuer seraient susceptibles d'entraîner. Le Preneur devra aviser immédiatement le Bailleur de toute dégradation touchant à la structure des locaux ou aux parties communes.

A sa sortie, il devra rendre le local en bon état après avoir fait procéder à ses frais et sous sa responsabilité aux travaux ci-dessus définis.

Le Preneur sera néanmoins responsable de toutes réparations normalement à la charge du Bailleur si elles sont nécessitées soit par le défaut d'exécution de celles dont il a la charge comme il est dit ci-dessus, soit par des dégradations résultant de son fait, du fait de son personnel ou de ses visiteurs dans le local ou dans d'autres parties de l'immeuble, soit enfin par un manquement à son obligation d'information envers le Bailleur.

Article 23 - Travaux à l'initiative du Bailleur ou de tiers

Le Preneur devra supporter la gêne que lui causeraient les réparations, reconstructions, surélévations et autres travaux qui pourront être exécutés dans l'immeuble ou à l'extérieur de celui-ci, sans pouvoir demander au Bailleur aucune indemnité ni diminution de la redevance, quelles qu'en soient l'importance et la durée, et ce, par dérogation à l'article 1724 du code civil, alors même que cette durée excéderait 21 jours. Toutefois, en contrepartie de cette renonciation du Preneur, le Bailleur s'engage à faire tous ses efforts pour limiter la gêne que de tels travaux pourraient causer au Preneur et pour lui assurer en permanence un libre accès au local loué.

Le Preneur devra déposer, dans les plus brefs délais, tous coffrages, aménagements et installations qu'il aurait réalisés avec l'autorisation du Bailleur 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 incendie ou infiltrations et en général pour l'exécution de tous travaux. Les frais correspondants seront à la charge de la Partie à laquelle seront reconnus imputables les travaux qui les auront nécessités.

Le Preneur devra également déposer dans les plus brefs délais, puis reposer, à ses frais, lors de l'exécution du ravalement, toutes enseignes et d'une manière générale tous agencements qu'il aurait installés et dont l'enlèvement serait nécessaire pour l'exécution des travaux.

Article 24 - Travaux, Transformations et améliorations du local par le Preneur - Enseigne-Accession

24.1 A l'entrée dans les lieux

- Les locaux étant livrés en l'ETAT, le Preneur devra effectuer sous la surveillance du Bailleur, mais à ses frais exclusifs, tous les travaux d'aménagement qu'il estimera nécessaires (devanture, fermeture des locaux, revêtements murs et sols, installations diverses...);

Les locaux étant livrés en l'ETAT, les Parties se sont entendues sur la réalisation, par le Preneur, de travaux d'aménagements, moyennant une franchise de (6) mois de redevance en principal H.T., HC soit la somme de 3 640 € (à compter de la remise des clés),

. Le détail des travaux sera annexé au présent contrat de location.

24.2. Pendant toute la durée du contrat de location

- Le Preneur pourra effectuer dans les locaux loués tous les travaux d'équipements et d'installations qui lui paraîtraient nécessaires, à la condition que ces travaux ne puissent ni changer la destination de ces locaux, ni nuire à leur solidité, ni affecter les installations techniques du Bailleur ou ses performances environnementales et qu'il respecte les réglementations applicables notamment en matière d'urbanisme.

Tous les travaux relatifs à la mise aux normes, à la vétusté et à la mise en conformité des locaux loués sont à la charge exclusive du Preneur notamment les travaux d'embellissement excédant le coût du remplacement à l'identique (article R145-35 du Code de Commerce) ou s'ils sont rendus nécessaires du fait des aménagements du Preneur, de la faute ou négligence du Preneur ou travaux que le Preneur a lui-même entrepris, sauf s'ils relèvent des grosses réparations de l'article 606 du Code Civil.

- Avant le début de tous travaux de gros œuvre du bâtiment, comme tous aménagements extérieurs et intérieurs importants (tels que changement de distribution, démolition ou percement de murs, de poutres ou de planchers), le Preneur devra adresser au Bailleur, sous la forme d'une lettre recommandée avec accusé de réception ou contre récépissé, un dossier comprenant :

- o Un descriptif des travaux, installations et équipements prévus,
- o Un calendrier des travaux avec méthodologie détaillée,
- o Un dossier de sécurité, si les travaux le nécessitent.
- o Une note de couverture d'assurance,
- o Un rapport initial de contrôle technique avant travaux, sans réserve

Outre l'autorisation écrite du Bailleur d'effectuer les travaux, le Preneur devra obtenir toute autorisation administrative, permis de construire ou autre, ou même le dépôt d'une simple déclaration de travaux, qui serait éventuellement nécessaire pour engager les travaux.

Pour la réalisation de ces travaux :

- o Le Preneur devra les faire exécuter en se conformant aux règles de l'art et aux réglementations en vigueur, et en respectant les documents approuvés par le Bailleur ;
- o Le Preneur devra faire appel à des entreprises qualifiées, titulaires des polices d'assurances adéquates ;
- o Il ne devra pas encombrer en cours de travaux les Parties communes de gravats ou détritiques ni les utiliser comme dépôt de matériaux de construction ni pour les sorties, ou décharges, les entreprises devant soumettre leur organisation de chantier à l'architecte du Bailleur ;
- o Les travaux devront être exécutés, si le Bailleur l'exige, sous le contrôle du maître d'œuvre du Bailleur dont les honoraires seront à la charge du Preneur ;

- o
 - o Le Preneur devra supporter tous les frais entraînés par ses travaux et toutes les conséquences en résultant et notamment au regard des exigences des règles d'hygiène et de sécurité et de la réglementation du travail ;
 - o Il devra également s'acquitter de toute taxe qui pourrait être rendue exigible ;
 - o Le Preneur devra fournir après exécution des travaux, les plans de recollement des ouvrages exécutés ou DOE.
- Le Preneur devra déposer à ses frais et sans délai tous coffrages et décorations, ainsi que toutes installations qu'il aurait faites et dont l'enlèvement serait utile pour la recherche et la réparation des fuites de toute nature, de fissures dans les conduits de fumée, ou de ventilation, notamment après incendie ou infiltrations et en général pour l'exécution de tous travaux.
- S'il existe ou s'il vient à exister un règlement de jouissance et/ou un règlement de copropriété pour l'immeuble, le Preneur devra s'y conformer, comme il devra se conformer à toute décision régulièrement prise par l'assemblée des copropriétaires, (il devra notamment souffrir des travaux qui pourraient être décidés).
- Le Preneur devra souffrir pendant tout le temps qu'ils pourraient durer, et quelque incommodité qu'ils puissent lui causer, toutes les réparations, reconstructions, surélévations et travaux quelconques qui seront exécutés dans les locaux ou dans l'immeuble, sans pouvoir demander aucune indemnité ni diminution de loyer, quelles qu'en soient l'importance et la durée et, par dérogation à l'article 1724 du code civil, alors même que cette dernière excéderait vingt et un jours.
- De même, le Preneur supportera, sans dédommagement de la part du Bailleur, tous travaux qui seraient exécutés sur la voie publique, alors même qu'il en résulterait une gêne pour son exploitation.

24.3. En fin de contrat de location : Clause acquisitive

- Tous les travaux, embellissements, améliorations, installations et constructions quelconques y compris, le cas échéant, ceux qui pourraient être imposés par les dispositions législatives ou réglementaires, faits par le Preneur, à l'occasion du présent contrat de location, deviendront de plein droit, sans aucune formalité, la propriété du Bailleur à la cessation du présent contrat, sans indemnité ni compensation, à moins que le Bailleur ne préfère exiger du Preneur le rétablissement des locaux loués dans leur état primitif au frais exclusif du Preneur.

24.4. Prescriptions particulières

- Le Preneur fera son affaire personnelle, à ses frais, des contrôles environnementaux et de sécurité périodique relatifs à la recherche des matériaux dangereux, ou des travaux complémentaires nécessaires dans l'avenir, liés aux aménagements spécifiques ou travaux qu'il aura réalisés.
- Pour l'exécution des travaux qu'il réalisera, le cas échéant en cours de contrat, le Preneur s'engage à n'utiliser aucun matériau reconnu comme étant susceptible de présenter, à la date des travaux, un danger pour la sécurité des occupants du local loué.

Si les matériaux qu'il utiliserait venaient à être interdits par une disposition nouvelle, il fera son affaire personnelle de toutes les conséquences en résultant : recherches, diagnostic, suppression ou autres, ceci sans aucun recours contre le Bailleur.

- Tous les contrôles, vérifications auxquels les lieux loués, les aménagements, installations et équipements qu'ils contiennent, peuvent être assujettis, en raison de réglementations existantes ou à venir, relatives à la sécurité des personnes, seront intégralement à la charge du Preneur qui renonce à tout recours contre le Bailleur pour les dégradations et troubles de jouissance susceptibles d'en résulter.

Tous les travaux rendus nécessaires suite à la perte d'une dérogation aux règles d'accessibilité sont à la charge exclusive du Preneur.

25.5. Enseignes

- Le Preneur ne pourra apposer aucune enseigne lumineuse ou non à l'extérieur du local.

Dispositions finales

Article 26 - Destruction du local loué

Si le local loué vient à être détruit en totalité par un événement indépendant de la volonté du Bailleur, le présent contrat de location sera résilié de plein droit, sans indemnité.

En cas de destruction partielle de la surface du local loué, le présent contrat pourra être résilié sans indemnité à la demande de l'une ou l'autre des Parties, et ce par dérogation aux dispositions de l'article 1722 du code civil, mais sans préjudice des recours de chacune des Parties contre celle à la faute de laquelle la destruction serait imputable.

Article 27 - Restitution du local loué

- Un mois avant de déménager, le Preneur devra, préalablement à tout enlèvement même partiel du mobilier, procéder au paiement de tous les termes de la redevance et de charges et justifier du paiement des contributions à sa charge et dont l'administration fiscale serait en droit de réclamer le paiement au Bailleur, au titre des années non prescrites, et communiquer au Bailleur sa future adresse.

- Le Preneur devra rendre le local en parfait état d'entretien, de propreté et de réparations locatives, et le restituer libres de tout mobilier, agencement, câblage qui n'auraient pas fait accession au Bailleur en vertu de l'option dont il dispose.

- A cet effet, un état des lieux contradictoire, éventuellement précédé d'une visite conseil (à la demande du Preneur), sera réalisée par un commissaire de justice, à frais partagé entre le Bailleur et le Preneur.

La liste des réparations éventuellement imputables au Preneur résulte de la comparaison entre l'état des lieux à l'entrée éventuellement rectifié à la suite de travaux et l'état des lieux à la sortie.

- Si l'état des lieux est précédé d'une visite conseil, un mois au plus tard avant le départ effectif du Preneur, elle comportera le relevé des réparations à effectuer incombant au Preneur.

Le Preneur devra faire exécuter à ses frais l'ensemble de ces réparations pour la date d'expiration du contrat de location, 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 les délais ci-dessus, le Bailleur ferait chiffrer le montant desdites réparations judiciairement. Compétence est en tant que de besoin attribuée au Juge des Référé pour désigner tout Expert à cet effet.

- Les Parties pourront convenir que les travaux de remise en état pourront être réalisés par le Bailleur, aux frais du Preneur, à la condition qu'un accord soit intervenu sur le descriptif, le devis et le délai de réalisation des travaux nécessaires.

- Dans ces deux hypothèses, le Preneur serait redevable envers le Bailleur d'une indemnité égale à la redevance et aux charges, calculée prorata temporis, pendant le temps d'immobilisation du local, nécessaire à la réalisation des réparations incombant au Preneur, au-delà de l'expiration du contrat de location.

- Le règlement des sommes dues par le Preneur aura lieu à première demande du Bailleur.

Article 28 - Clause résolutoire

- A défaut de paiement à son échéance exacte d'un seul terme de la redevance ou de tout appel de la redevance consécutif à une augmentation de celle-ci, ou indemnité d'occupation, dépôt de garantie ou complément de dépôt de garantie, comme à défaut de remboursement de frais, taxes locatives, impositions, charges ou frais de poursuite, et prestations qui en constituent l'accessoire, et notamment du commandement destiné à faire jouer la présente clause, ou enfin à défaut de l'exécution de l'une ou l'autre des clauses et conditions du présent contrat de location ou du règlement de copropriété qui fait également la convention des Parties, ou encore des dispositions résultant de la loi ou d'une décision de justice, et un mois après un commandement de payer ou une sommation d'exécuter visant la présente clause et restés sans effet, le présent contrat de location sera résilié de plein droit si bon semble au Bailleur, même en cas de paiement ou d'exécution postérieurs à l'expiration du délai ci-dessus.

- Si dans ce cas, le Preneur se refusait à quitter les lieux loués, il encourrait une astreinte de 50 € par jour de retard. Il serait, en outre, débiteur d'une indemnité d'occupation établie forfaitairement sur la base de la redevance globale de la dernière année de location majorée de 2 %.

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 Monsieur le Président du tribunal judiciaire territorialement compétent, à qui compétence de juridiction est expressément attribuée aux termes des présentes.

- En cas d'inobservation par le Preneur des obligations à sa charge, le Bailleur aura la faculté distincte, trente jours après une simple notification délivrée par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec accusé de réception et restée sans effet, de faire exécuter l'obligation méconnue par toute entreprise de son choix, aux frais, risques et pertes du Preneur.

Les frais en résultant s'ajouteront de plein droit au premier terme suivant.

- Il est expressément convenu entre les Parties de l'imputation des paiements effectués par le Preneur, selon les priorités suivantes :

1. Paiement des redevances et charges courantes ainsi que leurs accessoires,
2. Paiement des redevances et charges ayant fait l'objet d'un commandement de payer visant la clause résolutoire, après purement des redevances, charges et accessoires courants.

Article 29 : Clause pénale

A défaut de paiement de la redevance, des accessoires et des sommes exigibles à chaque terme, quinze jours après réception par le Preneur d'une lettre recommandée avec demande d'avis de réception demeurée sans effet, le dossier sera transmis au commissaire de justice et les sommes dues automatiquement majorées de 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 contrat de location qui ne serait pas payée à son échéance exacte, porterait intérêt au taux de base de l'intérêt légal, 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 redevances d'avance ainsi que le dépôt de garantie, restera 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 30 : Etat et capacité

Les contractants confirment l'exactitude des indications les concernant respectivement telles qu'elles figurent ci-dessus. Ils déclarent en outre qu'ils ne font l'objet d'aucune mesure de procédure civile ou commerciale susceptible de restreindre leur capacité ou de mettre obstacle à la libre disposition de leurs biens.

Article 31 : non validité partielle

Si une ou plusieurs stipulations du présent contrat de location sont tenues pour non valides par une loi ou un règlement ou déclarées telles par une décision définitive d'une juridiction compétente, les autres stipulations du présent contrat de location conserveront toute leur force et leur portée.

Article 32 : Cessibilité

Le Preneur reconnaît expressément que le Bailleur dispose de la faculté de transférer le présent contrat à tout acquéreur des locaux loués pourvu que ce transfert n'entraîne aucune altération des dispositions du présent contrat, sauf accord contraire du Preneur sur ces altérations.

Article 33 : Informations nominatives

Il est précisé au preneur que les données à caractère personnel recueillies au titre du présent contrat de location font l'objet d'un traitement informatique destiné à la gestion du patrimoine immobilier d'ICF LA SABLIERE dont la base légale du traitement est l'exécution du contrat et la réalisation d'enquête de satisfaction dont la base légale est l'intérêt légitime d'ICF LA SABLIERE à évaluer ses services pour les améliorer.

Conformément au règlement européen relatif à la protection des données entré en vigueur le 25 mai 2018 et à la loi n° 78-17 du 6 janvier 1978, ainsi qu'à ses textes d'application, ICF LA SABLIERE assure la sécurité et la confidentialité des données à caractère personnel.

Ces informations seront utilisées et feront l'objet de communication extérieure que pour les seules nécessités de la gestion ou pour satisfaire aux obligations légales et réglementaires.

Ainsi, peuvent être destinataires des informations les concernant et dans la limite de leurs attributions respectives :

- Le Propriétaire, ses représentants et ses mandataires
- Les employés d'ICF LA SABLIERE qui sont chargés de traiter les données dans le cadre de leurs fonctions ;
- Les tiers autorisés, organismes se prévalant d'une disposition légale pour obtenir communication de données ;
- Les sous-traitants (prestataires réalisant les enquêtes de satisfaction) ;
- Les destinataires, qu'ICF LA SABLIERE estime légitimes à recevoir des données.

Le Bailleur s'assurera que seules les données adéquates, pertinentes et non excessives au regard de la finalité poursuivie sont communiquées.

Les données conservées dans le cadre de la gestion du patrimoine immobilier seront conservées pendant une durée de cinq (5) ans suivant la fin du Contrat du preneur ou l'extinction de sa dette envers le Bailleur.

Les données, dans le cadre des enquêtes de satisfaction seront conservées pendant un (1) an.

Conformément à la loi « informatique et libertés » du 6 janvier 1978, le Preneur bénéficie d'un droit d'accès et de rectification aux informations qui le concernent, d'un droit d'effacement et à la limitation de ses données, ainsi que le droit de définir des directives quant au sort de ses données post-mortem ou d'exercer son droit à la portabilité de ses données.

Ces droits peuvent être exercés en adressant directement sa demande au délégué à la protection des données (DPO) par (sous réserve de joindre un justificatif d'identité à sa demande) courriel :

referent.cnil@icfhabitat.fr

Par principe, ICF LA SABLIERE traite vos données au sein de l'Union Européenne. Au regard de la nature de son activité, ICF (nom bailleur) peut être amenée à réaliser des transferts de vos données en dehors de l'Union Européenne. Dans cette hypothèse, ces transferts sont assortis de garanties appropriées conformément à la réglementation. Ces dernières peuvent être demandées à l'adresse susvisée.

Le preneur peut également, pour des raisons tenant à sa situation particulière, s'opposer au traitement des données le concernant. Il devra alors s'adresser au DPO à l'adresse susmentionnée (sous réserve de joindre un justificatif d'identité à sa demande).

ICF LA SABLIERE informe le preneur qu'il a la possibilité de saisir l'autorité de contrôle compétente, la CNIL : <https://www.cnil.fr/fr>

Dispositions diverses

Article 34 - Tolérances

Une tolérance relative à l'application des clauses et conditions du présent contrat de location ne pourra jamais, quelle qu'elle ait pu en être la durée ou la fréquence, être considérée comme une modification ou suppression de ces clauses et conditions.

Article 35 - Élection de domicile

Pour l'exécution du présent contrat de location et de ses suites, le Preneur fait élection de domicile à l'adresse du local loué et le Bailleur en son siège social.

Annexes

- Etat des risques et pollutions ;
- Diagnostic de performance énergétique (DPE) ; (ultérieurement)
- Fiche récapitulative du diagnostic technique amiante (DTA) ; (ultérieurement)
- descriptif sommaire et plans des travaux d'aménagement autorisés.

Fait à Paris, le (date)

En 2 exemplaires dont un original a été remis à chacune des Parties qui le reconnaît.

Signature des Parties

LE BAILLEUR
ICF LA SABLIERE SA D'HLM

Véronique QUÉMÉRÉ

LE PRENEUR
VILLE D'ERMONT

M. Xavier HAQUIN (Maire)