

**CONTRAT DE CREDIT BAIL IMMOBILIER
D'UNE PARCELLE, D'UN BATIMENT ET DE BUREAUX**

**ZAE Les Chatignoles
24800 EYZERAC**

ENTRE :

La Communauté de communes Périgord Limousin, dont le siège est situé maison des services, rue Baptiste Marcet 24800 THIVIERS représentée par son Président, Monsieur Bernard Vauriac, agissant en vertu d'une délibération en date du 08 février 2018 jointe en annexe,

Et désignée dans ce qui suit par le mot « crédit-bailleur »

d'une part,

ET :

La SARL CHARPENTES OUVRAGES BOIS COUVERTURES, dont le siège est situé ZAE Les Chatignoles 24800 EYZERAC, inscrite au RCS de Périgueux sous le numéro 790 394 720, représentée par Monsieur François PASQUIER

Et désignée dans ce qui suit par le mot « crédit-preneur »

d'autre part,

IL A PREALABLEMENT ETE RAPPELE QUE :

Le présent contrat de crédit-bail, régi par l'article L. 313-7 du Code monétaire et financier, est conclu entre le crédit-bailleur et le crédit-preneur pour la mise à disposition de l'ensemble immobilier mentionné à l'article 1 dans la mesure où ce bien appartient au domaine immobilier du concédant et que les trois conditions suivantes sont réunies :

- Par le crédit-bail de cet ensemble immobilier, le crédit-bailleur intervient au titre de sa compétence obligatoire en matière de développement économique
- Ce bâtiment a été aménagé par le crédit-bailleur
- Ce bâtiment lui appartient à ce jour

EN CONSEQUENCE,

IL A ETE CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIIT

ARTICLE 1 – OBJET DU CREDIT BAIL

Le crédit-bailleur met à disposition du crédit-preneur pour la durée ci-après indiquée, les biens ci-après désignés :

- Une bâtiment sis Zone d'Activités Economiques Les Chatignoles, au lieu-dit les Chatignoles sur la commune d'Eyzerac d'une surface avoisinant les 650 m² sur une parcelle d'une superficie totale de 2 911 m² cadastrée en section B numéro 900, telle qu'elle figure sur le plan joint en annexe

ARTICLE 2 – DESTINATION DE L'ESPACE DE TRAVAIL PRIVATIF

Le crédit-preneur s'engage à exercer sur cette parcelle et au sein des locaux mentionnés ci-dessus les activités suivantes :

Charpente, ouvrages bois, couverture

Les machines et matériel utilisés par le crédit-preneur au sein de cet ensemble immobilier sont les suivants :

- Machines fixes : raboteuse, dégauchisseuse, scie à ruban, toupie etc.
- Machines portatives
- 3 véhicules
- Matériels de chantiers

Le crédit-preneur fera son affaire personnelle de toutes les autorisations administratives ou autres préalables à son installation.

ARTICLE 3 : DUREE

Le présent crédit-bail est consenti pour une durée de 100 mois à compter du 14 novembre 2017 à charge par celle des parties qui voudra mettre fin au présent crédit-bail de prévenir l'autre par lettre recommandée avec accusé de réception ; le crédit-bailleur et le crédit-preneur devant alors respecter un préavis de 3 mois.

ARTICLE 4 : CHARGES ET CONDITIONS

Les parties seront soumises aux obligations découlant du présent crédit-bail.

4.1- Etat des lieux

Le crédit-preneur prendra les lieux et le matériel désignés à l'article 1 dans l'état où ils se trouvent le jour de l'entrée en jouissance, sans pouvoir rien n'exiger du concédant pour quelque cause que ce soit.

Un état des lieux a déjà été établi entre le crédit bailleur et le crédit-preneur.

Le crédit-preneur devra prévenir immédiatement le crédit bailleur de toute atteinte qui serait portée à la propriété, de toute dégradation et de toute détérioration qui viendraient à se produire dans les locaux loués et qui rendraient nécessaires des travaux incombant au crédit bailleur.

4.2- Entretien – Réparation

Le crédit-preneur entretiendra les lieux et le matériel mis à disposition pendant toute la durée du crédit-bail en bon état de réparation et d'entretien. Il aura à sa charge durant toute la durée du présent crédit-bail, l'ensemble des travaux et réparations à réaliser sur le bien immobilier, objet du présent crédit-bail, quelle que soit leur nature et pour quelle que raison que ce soit.

4.3- Transformation – Changement de distribution

Le crédit-preneur ne pourra faire dans les locaux mis à disposition, sans le consentement express et par écrit du crédit bailleur, aucune transformation ou démolition, aucun percement de murs ou de cloisons, ni aucun changement de distribution.

En cas d'autorisation, ces travaux seront effectués aux frais du crédit-preneur, sous la surveillance et le contrôle du crédit bailleur.

4.4- Améliorations

Tous travaux, embellissements, améliorations, installations et décors qui seraient faits par le crédit-preneur dans les lieux mis à disposition, même avec l'autorisation du crédit bailleur, pendant le cours du crédit-bail et d'une manière générale, toutes installations à demeure faites par le crédit-preneur, resteront en fin du présent crédit-bail, à quelque époque et de quelque manière que cette résiliation arrive, la propriété du crédit bailleur sans indemnité de part et d'autre.

4.5- Travaux

Le crédit-preneur souffrira l'exécution de toutes les réparations, reconstructions, surélévations et travaux quelconques même de simples améliorations qu'il estimerait nécessaire, utile, et qu'il voudrait exécuter pendant le cours du crédit-bail dans les lieux mis à disposition.

Il ne pourra demander aucune indemnité ni diminution ou interruption du forfait quelles que soient l'importance et la durée de ces travaux.

4.6- Jouissance des lieux

Le crédit-preneur devra jouir des lieux à l'exemple d'un « bon père de famille » et ne rien faire qui puisse troubler la tranquillité ou apporter un trouble ou une gêne aux voisins et notamment il devra se conformer à toutes les prescriptions du crédit bailleur.

4.7- Impôt et charges diverses

Le crédit-preneur acquittera ses contributions personnelles, contributions mobilières, taxes professionnelles et généralement tous impôts, contributions et taxes, dont il est et sera assujéti personnellement et dont le concédant pourrait être responsable pour lui à titre quelconque. Le crédit-preneur devra justifier de leur acquit au crédit bailleur, et notamment à l'expiration du présent crédit-bail avant tout enlèvement d'objets mobiliers, matériels et marchandises.

4.8- Assurances

4.8-1 Obligation du crédit bailleur

Le concédant en tant que propriétaire non occupant, a souscrit une police d'assurances multi risques immeubles et responsabilité civile couvrant sa responsabilité civile ainsi que les dommages pouvant survenir aux locaux, mobiliers et matériels dont il est propriétaire.

4.8-2 Obligation du crédit-preneur

Le crédit-preneur, en tant qu'occupant du bâtiment, s'assurera notamment contre les risques locatifs, d'incendie, d'explosion, de dégâts des eaux, de vols, de vandalisme et souscrira d'une manière générale toutes assurances de manière à ce que le crédit bailleur ne soit jamais recherché ni inquiété par ses assureurs, ni par les autres entreprises présentes sur la zone d'activités économiques Les Chatignoles. Il présentera cette assurance au crédit bailleur avant la signature du présent crédit-bail.

4.9- Droit de visite

Le crédit-preneur devra laisser le crédit bailleur, son représentant, son architecte et tous ses entrepreneurs et ouvriers pénétrer dans les lieux mis à disposition pour constater leur état quand le crédit bailleur le jugera à propos. A charge pour le crédit bailleur, en dehors des cas d'urgence, de prévenir au moins deux jours à l'avance, du jour et de l'heure de la visite.

ARTICLE 5 : PRIX ET MODALITES DE PAIEMENT

Le crédit-bail est consenti et acceptée sur la base d'un loyer mensuel de 550 € hors charges. Le crédit preneur s'oblige à payer le prix du loyer au crédit bailleur en début de chaque mois, au vue du titre émis par celui-ci.

Le loyer sera soumis à la TVA que le crédit preneur s'engage à acquitter au taux légal en vigueur en sus du loyer principal aux mêmes époques que celui-ci.

Le loyer mensuel sera payé par l'occupant directement auprès du Centre des Finances Publiques de Thiviers. Un prélèvement automatique mensuel pourra être mis en place en accord avec le crédit preneur.

ARTICLE 6 : LEVEE D'OPTION AU TERME DU CREDIT BAIL

Le crédit bailleur s'engage auprès du crédit preneur à lui vendre le bien immobilier défini à l'article 1, objet du présent crédit-bail dans les conditions ci-après définies.

La vente résultant de la levée de l'option par le crédit preneur devra être régularisée devant notaire, par acte authentique.

Le crédit preneur devra aviser le crédit bailleur par lettre recommandée avec avis de réception au plus tard 3 mois avant la date d'expiration du présent crédit-bail soit à la fin des 100 mensualités.

Si comme il est prévu ci-dessus, l'option est levée à la date d'expiration du contrat, le prix est dès aujourd'hui fixé à la somme de UN EURO.

Tous les droits, frais, taxes et honoraires afférents à cette mutation seront à la charge exclusive du crédit preneur qui s'y oblige à présent.

La présente promesse de vente est soumise à la condition expresse que le crédit preneur ait satisfait, le jour de la signature de l'acte authentique, toutes ses obligations stipulées dans le présent crédit-bail y compris le règlement de la totalité de ses loyers envers le crédit bailleur.

ARTICLE 7 : LEVEE D'OPTION D'ACHAT ANTICIPEE

Le crédit preneur aura également la possibilité de lever par anticipation et dans les mêmes formes que ci-dessus la promesse de vente qui lui est consentie.

Si la vente devait se réaliser ainsi par anticipation, le prix de cette vente serait égal à = 55 000 € – (550€ x le nombre de mois de loyers déjà payés à compter du 14 novembre 2017)

Ce prix sera exigible en totalité à la signature de l'acte authentique sans qu'il ne soit possible pour l'acquéreur de payer la somme due au moyen d'un versement échelonné.

ARTICLE 6 : DEPOT DE GARANTIE

Un dépôt de garantie équivalent à un loyer mensuel hors taxes soit la somme de 550 € a déjà été versé par le crédit preneur au crédit bailleur.

Cette somme non productive d'intérêts sera remboursée au crédit preneur à la fin de la période de location après déduction, s'il y a lieu, des réparations locatives ou de tout autre

impayé par le crédit preneur au crédit bailleur et ne pourra subir l'imputation des derniers termes du loyer.

ARTICLE 7 : CESSION - SOUS LOCATION

Le crédit preneur ne pourra en aucun cas et sous aucun prétexte céder son droit à la présente convention ni sous louer en tout ou partie les locaux en faisant l'objet, sans le consentement express et par écrit du crédit bailleur, à peine de nullité des cessions ou sous-locations, et même de résiliation immédiate de la présente et de tous dommages intérêts, si bon semble au crédit bailleur.

ARTICLE 8 : CLAUSE RESOLUTOIRE

A défaut de paiement intégral d'une seule quittance de loyer à son échéance, ou en cas d'inexécution constatée d'une des clauses des conditions générales ou particulières du présent engagement, et un mois après une sommation de payer ou d'exécuter restée sans effet, la présente location sera résiliée de plein droit si bon semble au crédit bailleur.

L'expulsion du crédit preneur pourra avoir lieu en vertu d'une simple ordonnance de référé, sans préjudice de tous dépens et dommages-intérêts et sans que l'effet de la présente clause puisse être annulé par des offres réelles passé le délai sus-indiqué.

Il en sera de même en cas d'infraction grave aux règles de sécurité.

Dans ce cas, la somme versée à titre de garantie restera, en partie ou en totalité, acquise au concédant à titre d'indemnité, sans préjudice du paiement des sommes dues et de tous autres droits et actions en dommages et intérêts.

En cas de liquidation des biens ou de règlement judiciaire du crédit preneur, la présente sera résiliée de plein droit, si bon semble au crédit bailleur.

Il est bien entendu qu'en cas de paiement par chèque, le loyer ne pourra être considéré comme réglé qu'après son encaissement nonobstant la remise de la quittance, et la clause résolutoire pourra être acquise au crédit bailleur propriétaire dans le cas où le chèque ne serait pas provisionné.

ARTICLE 9 – OBLIGATIONS DU CREDIT BAILLEUR

Le crédit bailleur s'interdit d'exploiter directement ou indirectement dans les immeubles loués une activité similaire à celle de l'occupant.

Le crédit bailleur décline toute responsabilité relative aux vols qui pourraient être commis chez l'occupant, celui-ci acceptant cette dérogation à toute jurisprudence contraire qui pourrait prévaloir.

Le crédit bailleur est exonéré de toute responsabilité, même sous forme de réduction de loyer, dans le cas où par fait de force majeure, il y aurait interruption de fournitures d'eau, d'électricité etc.

Par dérogation de l'article 1722 du Code Civil, au cas de destruction par suite d'incendie ou autre événement de la majeure partie des immeubles loués, le présent crédit-bail sera résiliée de plein droit, si bon semble au crédit bailleur ; le crédit preneur renonçant

expressément à user de la faculté de maintenir la convention moyennant une diminution de loyer.

Pour tout ce qui n'est pas prévu aux présentes, les parties déclarent se soumettre aux lois et usages.

ARTICLE 10 – ELECTION DE DOMICILE :

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile en leur domicile respectif.

Fait à Thiviers

Le

En deux exemplaires originaux,

Bernard VAURIAC,

**Président de la Communauté
de Communes Périgord-Limousin**

(signature précédée
de la mention lu et approuvé)

François PASQUIER,

**Dirigeant de l'entreprise
SARL CHARPENTES OUVRAGES BOIS
COUVERTURES**

(signature précédée de la mention lu et
approuvé)



AR PREFECTURE

024-242400752-20180208-2018_1_10-DE
Regu le 19/02/2018

