

BAIL SOUMIS AU CODE CIVIL

« Chambre froide au sein de l'Atelier collectif de Loguivy »

ATELIER COLLECTIF DE LOGUIVY
8 rue de la Jetée
22620 PLOUBAZLANEC

ENTRE LES SOUSSIGNÉS :

1) Bailleur

"GUINGAMP-PAIMPOL AGGLOMERATION DE L'ARMOR A L'ARGOAT", Collectivité publique, dont le siège social est à GUINGAMP (22200), 11 rue de la Trinité.
Identifiée sous le numéro SIREN 200 067 981.
Représentée par son Président, Monsieur Vincent LE MEAUX, dûment habilité à cet effet en vertu d'une délibération du Conseil d'Agglomération DEL 2026-04-097 du 14 avril 2026 et de la décision du Président du XXXX,

Dont la désignation sera ci-après "LE BAILLEUR"
D'UNE PART

2) Preneur

« La Société d'économie mixte (SEM) Bretagne Armor Pêche », société anonyme d'économie mixte à conseil d'administration au capital de 4 000 000 €, dont le siège est à SAINT-BRIEUC (22000) Le Légué,
Identifiée sous le numéro SIREN 989 739 552
Représentée par son Président du Conseil d'Administration, Monsieur Didier YON, dûment habilité à cet effet en vertu de XXXX

Dont la désignation sera ci-après "LE LOCATAIRE" ou "LE PRENEUR"
D'AUTRE PART

PREAMBULE

Il est convenu que le bail qui va suivre, en dehors des stipulations du présent contrat et compte tenu de la destination prévue plus loin, est régi par le titre huitième du Livre III du Code civil « Du contrat

de louage » (articles 1708 à 1831 C. Civil), mais seulement dans la mesure où il n'y déroge pas.

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIIT :

Monsieur Vincent LE MEAUX ès-qualités, donne par les présentes à bail à la Société d'économie mixte Bretagne Armor Pêche, qui accepte, les locaux désignés ci-après :

ARTICLE 1 : - Désignation

Le bailleur met à disposition du locataire, qui accepte, pour la durée ci-après indiquée, le bien dont la désignation suit :

À PLOUBAZLANEC (Côtes-d'Armor)

Au sein de l'immeuble de l'Atelier collectif de Loguivy sis au n° 8, rue de la Jetée, une pièce consistant en :

- 1) Une chambre froide n°4 d'une surface de 16,86 m², située au rez-de-chaussée avec une capacité maximale de 10 palettes, y compris l'accès aux parties communes.

Caractéristiques de la chambre froide n°4 :

- Stockage journalier de 10 palettes au maximum
- Stockage de produits de la pêche conformes à la liste définie dans le dossier agrément sanitaire
- Température comprise entre + 0 et +6°
- Produits stockés provenant uniquement de la pêche ou de l'élevage des utilisateurs référencés de l'Atelier collectif,
- Entretien et réalisation des contrôles réglementaires obligatoires

- 2) Une chambre froide n°1 d'une surface de 29,98 m², située au rez-de-chaussée avec une capacité maximale de 16 palettes, y compris l'accès aux parties communes.

Caractéristiques de la chambre froide n°1 :

- Stockage journalier de 16 palettes au maximum
- Stockage de produits de la pêche conformes à la liste définie dans le dossier agrément sanitaire
- Température comprise entre + 0 et +6°
- Produits stockés provenant uniquement de la pêche ou de l'élevage des utilisateurs référencés de l'Atelier collectif,
- Entretien et réalisation des contrôles réglementaires obligatoires

Chaque chambre froide est louée en fonction des saisons de pêche.

Tel que les locaux existent, sans exception ni réserve, le locataire déclare les avoir préalablement visités en vue de la présente location, et en connaître parfaitement l'état actuel.

Il sera ci-après dénommé : l'immeuble loué.

S'agissant du stationnement, le locataire devra respecter le règlement particulier de Police du Port de LOGUIVY-DE-LA-MER.

Il est précisé que ces chambres froides sont situées au sein de l'atelier collectif de Loguivy de la mer qui est soumis à un agrément sanitaire.

Afin de garantir le respect des conditions édictées par l'obtention de cet agrément sanitaire, chaque membre du personnel du locataire qui pénètre sur le site est tenu de respecter le règlement intérieur de l'atelier collectif qui lui aura été présenté lors d'une séance et pour lequel une attestation de présence aura été émise et transmise au locataire.

L'accès est possible à l'atelier collectif 7/7 jours et 24/24h grâce à un code d'accès : ce code est strictement confidentiel et réservé aux utilisateurs dûment référencés de l'Atelier collectif.

En dehors des heures ouvrables et le week-end et jours fériés, un système d'astreinte est mis en place par le bailleur.

À cet effet, le locataire ou les usagers référencés peuvent signaler tout incident au numéro de téléphone suivant : 06.33.92.91.47

ARTICLE 2 : – Durée du bail

Le présent bail est conclu pour une durée de TREIZE (13) mois et DOUZE (12) jours, à compter du 20 juillet 2026 pour se terminer le 31 août 2027.

ARTICLE 3 : - Destination de l'immeuble loué

Les locaux présentement loués devront servir exclusivement au stockage de produits de la pêche conformes à la liste définie dans le dossier d'agrément sanitaire.

La destination prévue ci-dessus devra être respectée pendant toute la durée de la location.

L'immeuble loué ne pourra être affecté à un autre usage, que ce soit par le locataire lui-même ou par toute autre personne, même par simple prêt, commodité personnelle ou autre.

Le bailleur déclare que l'immeuble loué est actuellement conforme à la destination ci-dessus prévue et à la législation et la réglementation actuellement applicables en la matière. Cette conformité actuelle est reconnue par le locataire.

ARTICLE 4 : - Usage

Le locataire usera de l'immeuble loué suivant la destination ci-dessus prévue.

Il en jouira raisonnablement conformément aux dispositions de l'article 1728, 1°, du Code civil.

Il devra notamment :

- ne rien faire qui puisse troubler la tranquillité de l'immeuble, ni apporter un trouble de jouissance quelconque, ni créer des nuisances aux autres occupants, que ce soit par son fait, par celui de ses préposés, de ses fournisseurs ou de ses clients,
- prendre toutes précautions pour éviter tous bruits, trépidations, odeurs, émanations ou fumées et empêcher l'introduction d'animaux ou d'insectes nuisibles,
- se conformer strictement aux prescriptions de tous arrêtés de police, règlements sanitaires, d'hygiène, de salubrité ou autres, ainsi qu'à toutes les prescriptions administratives régissant l'activité exercée ou son commerce dans les locaux loués,
- exercer une surveillance continue sur son personnel, s'il en a et veiller à sa bonne tenue.
- ni faire entrer ni entreposer des marchandises présentant des risques ou des inconvénients quels qu'ils soient, ni faire aucune décharge ou déballage, même temporaire, dans l'entrée de l'immeuble

De son côté, le bailleur décline toute responsabilité, sauf si les troubles relèvent de sa responsabilité civile, relativement :

- aux faits et gestes des préposés à l'entretien de l'immeuble et à raison des vols ou de tout acte criminel ou délictueux qui pourraient être commis chez le locataire, celui-ci acceptant cette dérogation à toute jurisprudence contraire qui pourrait prévaloir,
- aux troubles de la jouissance du preneur survenus par la faute de tiers, le preneur devant alors agir directement contre les auteurs de ces troubles sans pouvoir mettre en cause le bailleur,
- Le bailleur sera également 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 fourniture de gaz, d'eau, d'électricité, etc.

Par la suite, le locataire ne devra pas user de l'immeuble loué dans des conditions anormales ou excessives entraînant sa dépréciation ou une gêne pour le propriétaire, les autres locataires, les autres occupants de l'immeuble loué ou les voisins. Il veillera à ce que la tranquillité et le bon ordre de l'immeuble loué ne soit troublé ni par son fait, ni par celui de "personnes de sa maison" c'est-à-dire toutes personnes qu'il a laissées librement pénétrer dans l'immeuble loué, comme les membres de sa famille, ses employés ou fournisseurs, les personnes hébergées par lui, les déménageurs, les ouvriers chargés d'effectuer des travaux ou les fournisseurs.

Le locataire fera son affaire personnelle, de façon à ce que le bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet, de toutes réclamations ou contestations qui pourraient survenir de la part de tiers, d'autres locataires ou d'autres occupants de l'immeuble loué à raison de son occupation des lieux conformément à la destination ci-dessus prévue.

Le locataire ne pourra inquiéter le bailleur à raison du trouble que des tiers, d'autres locataires ou d'autres occupants de l'immeuble loué apporteraient par voie de fait à sa jouissance. Il pourra alors agir directement contre l'auteur du dommage.

ARTICLE 5 : - Autorité administrative

Le locataire devra faire son affaire personnelle, sans pouvoir exercer de ce fait aucun recours contre le bailleur, de toute réclamation ou injonction émanant des autorités compétentes concernant, compte tenu de la destination ci-dessus définie, les modalités d'occupation par lui de l'immeuble loué. Il en sera de même de toutes les autorisations administratives éventuelles afférentes à l'aménagement et/ou à l'utilisation de l'immeuble loué et à l'exercice de son activité dans celui-ci. En conséquence, le bailleur ne pourra encourir aucune responsabilité en cas de refus ou de retard dans l'obtention de ces

autorisations.

ARTICLE 6 : - Cession du bail

Le locataire ne pourra céder en aucun cas son droit au bail. Il ne pourra donner son fonds en location-gérance, ni se substituer ou domicilier qui que ce soit dans la jouissance des lieux loués.

ARTICLE 7 : - Sous-location

Le locataire ne pourra sous-louer tout ou une partie des locaux donnés à bail ni les prêter, même à titre gratuit.

Il ne pourra donner son fonds en location-gérance, ni se substituer ou y domicilier qui que ce soit.

ARTICLE 8 : - Sous-occupation

Par dérogation au principe d'occupation exclusive des lieux par le locataire et à l'interdiction de sous-location, et à titre exceptionnel, le bailleur autorise expressément la société d'économie mixte Bretagne Armor Pêche, preneur des locaux désignés en tête des présentes, à permettre à des utilisateurs référencés d'occuper une partie desdits locaux, dans les conditions strictement encadrées ci-après :

➤ Nature de l'occupation :

Les utilisateurs référencés précités sont autorisés à occuper les locaux à titre de sous-occupation partielle, sans création d'un bail distinct, ni transmission de droits au titre du présent contrat. Cette sous-occupation ne confère aucun droit direct aux occupants à l'égard du bailleur.

➤ Durée de la sous-occupation :

Cette autorisation est autorisée pour une durée strictement limitée à la durée du présent bail, courant entre le **20 juillet 2026** pour se terminer irrévocablement le **31 août 2027**, soit une durée maximale de 13 mois et 12 jours et prendra fin de plein droit à l'expiration dudit bail.

➤ Conditions de référencement des utilisateurs :

Avant de permettre à un utilisateur d'accéder et d'utiliser le bien, le locataire devra transmettre la liste des utilisateurs envisagés dès la signature du présent contrat au bailleur et avertir celui-ci sans délai lorsqu'un nouvel utilisateur est envisagé au cours du contrat.

Le personnel de l'atelier collectif recevra le ou les nouveaux candidat(s) à l'utilisation de l'outil afin de leur présenter le fonctionnement de l'atelier collectif et des règles à respecter et pour leur faire signer le règlement intérieur.

Une attestation de présence délivrée par le bailleur et remise au locataire permettra à ce dernier de s'assurer que l'utilisateur est référencé comme utilisateur autorisé à accéder à l'équipement.

➤ Superficie concernée :

La sous-occupation est limitée à une surface maximale de 16,86 m² ou de 29,98 m² en fonction de la chambre froide utilisée et devra être utilisée exclusivement à des fins compatibles avec l'objet du présent bail.

➤ Refacturation autorisée à titre strictement proportionnel :

Le locataire est autorisé à refacturer aux utilisateurs ci-dessus mentionnés, au titre de la sous-occupation, une quote-part du loyer, proportionnellement à la surface et aux palettes effectivement utilisées par les utilisateurs.

Cette refacturation ne saurait constituer une activité commerciale autonome de sous-location, et devra rester strictement limitée à la répercussion des coûts supportés par la Société d'économie mixte Bretagne Armor Pêche au titre du présent bail, mentionnés à « ARTICLE 5 – CONDITIONS FINANCIERES ».

Il est expressément convenu entre les parties que cette refacturation ne saurait, en aucun cas :

- Être supérieure aux montants réellement dus et acquittés par le Preneur auprès du Bailleur ;
- Constituer une marge commerciale ou une source de profit pour le locataire ;
- Être assimilée à un contrat de sous-location ou à une cession de jouissance partielle des droits issus du présent bail.

Le locataire s'engage à fournir, à première demande du Bailleur, tous justificatifs utiles relatifs à la ventilation des sommes refacturées aux utilisateurs, et à intégrer dans la convention d'occupation à intervenir toute stipulation conforme aux présentes, notamment sur la durée, les conditions et la révocabilité de l'autorisation d'occupation.

Cette refacturation est indissociable de l'autorisation précaire de sous-occupation consentie à titre dérogatoire, laquelle prendra fin de plein droit à l'issue du présent bail, sans création d'aucun droit au profit des utilisateurs référencés vis-à-vis du Bailleur.

➤ Caractère révocable de l'autorisation :

Cette autorisation ne crée aucun droit d'occupation privatif au profit des utilisateurs, et pourra être révoquée à tout moment par le bailleur en cas de manquement aux présentes conditions, ou pour tout motif légitime, moyennant un préavis d'UN (1) mois notifié par lettre recommandée avec accusé de réception.

En outre, le bailleur pourra refuser le référencement d'un utilisateur candidat ou révoquer le référencement d'un utilisateur déjà référencé sans délai si celui-ci n'a pas respecté les consignes, le règlement intérieur ou les procédures.

➤ Responsabilité du locataire :

Le locataire demeure seul responsable à l'égard du bailleur de l'usage des locaux, y compris pour les agissements des utilisateurs référencés. Il s'engage à faire respecter par ces derniers l'ensemble des clauses du présent bail et du règlement intérieur et à assurer que cette sous-occupation ne porte

atteinte ni à la destination des lieux, ni aux intérêts du bailleur.

Le locataire s'engage à transmettre les données « entrées-sorties » des produits stockés dans la chambre froide toutes les 48 heures au maximum. En cas de besoin, il s'engage à transmettre les données de traçabilité immédiatement.

Le locataire devra s'assurer :

- Que chaque utilisateur référencé se soit engagé à se conformer au règlement intérieur par la signature de celui-ci et à en respecter les procédures. A cette fin, le locataire devra s'assurer que le bailleur lui a transmis le document attestant que l'utilisateur a assisté à la séance de présentation du règlement intérieur et qu'il peut être référencé. Tout manquement aux dispositions de ce règlement est de nature à engager des mesures appropriées tel que le refus d'accès à l'atelier et le retrait du référencement de l'utilisateur.
- De ne pas permettre l'accès au bâtiment d'un utilisateur non référencé ou d'un utilisateur dont le référencement a été retiré pour non-respect des consignes.
- D'informer chacun des utilisateurs référencés que chacun est responsable de son produit. En effet, chaque utilisateur reste un exploitant du secteur alimentaire tel que défini à l'article 3, point 3 du règlement (CE) 178/2002 et tout exploitant du secteur alimentaire est responsable des denrées qu'il met sur le marché tel que défini dans le règlement (CE) 852/2004.
- Que chaque utilisateur référencé ait souscrit une assurance responsabilité civile pour couvrir tous dommages pouvant résulter de ses activités ou liés à l'usage des bâtiments et des matériels mis à disposition et soit en mesure de présenter une attestation d'assurance.
- Que chaque utilisateur référencé respecte les capacités maximales de stockage définies par le présent contrat. En cas de dysfonctionnement lié au non-respect de ces capacités maximales, la responsabilité du bailleur ne pourra être retenue.
- Que chaque utilisateur référencé dispose de différents conditionnements lui appartenant nécessaires à son activité et des certificats d'alimentarité afférents.
- Que le code d'accès ne soit pas divulgué.
- Que chaque utilisateur référencé entretienne les lieux et le matériel collectif mis à disposition pendant toute la durée du présent contrat en bon état d'entretien dans le respect du règlement intérieur. Les réparations autres que l'entretien et le nettoyage sont prises en charge par le bailleur.
- Que chaque utilisateur référencé ne fasse rien qui puisse troubler la tranquillité ou apporte un trouble ou une gêne aux autres usagers de l'Atelier collectif ni aux voisins.
- Que, s'agissant du stationnement, chaque utilisateur référencé respecte le règlement particulier de Police du Port de LOGUIVY-DE-LA-MER.

➤ Absence de contrat avec l'occupant :

Le bailleur ne contracte aucun lien juridique avec les utilisateurs référencés ci-dessus mentionnés, qui demeurent des tiers au présent contrat de bail. Le bailleur ne pourra en aucun cas être recherché en responsabilité par lesdits utilisateurs.

ARTICLE 9 : - Charges de ville, de police et autres

Le locataire devra satisfaire à toutes les charges de ville et de police, à la réglementation sanitaire et à la salubrité publique.

Il devra se conformer à la législation et à la réglementation régissant l'urbanisme ou l'environnement applicables sur le territoire de la commune où se situe l'immeuble loué.

Le tout de manière à ce que le bailleur ne puisse aucunement être inquiété ni recherché à ce sujet.

ARTICLE 10 : - Visite des lieux en cours de bail

Le locataire devra laisser le bailleur, son représentant, son architecte, ses entrepreneurs et prestataires ou ouvriers pénétrer dans l'immeuble loué et le visiter pour constater son état une fois par an et toutes les fois que cela paraîtra nécessaire ou utile, sans que ces visites puissent être abusives.

Sauf urgence, le bailleur devra prévenir le locataire au moins 7 jours à l'avance.

ARTICLE 11 : - Mise en vente de l'immeuble loué - Relocation en fin de bail

En cas de mise en vente de l'immeuble loué, le locataire devra laisser visiter les lieux de 9 heures à 18 heures, les jours ouvrables.

Il en sera de même, en cas de congé donné ou reçu, pendant le "délai de préavis", si le bailleur envisage la relocation de l'immeuble loué.

Les heures ci-dessus fixées pourront être modifiées dans le cas où elles seraient incompatibles avec les contraintes de la vie courante du locataire. Cependant, les nouveaux horaires devront permettre à un éventuel acquéreur ou nouveau locataire une visite des lieux dans des conditions normales.

Le bailleur devra prendre toute disposition utile pour prévenir le locataire de la visite envisagée. Tout amateur éventuel devra être accompagné du bailleur ou de son représentant.

En cas de mise en vente ou de relocation, le locataire devra laisser apposer sur l'immeuble loué une affiche indiquant que les locaux sont à vendre ou à louer, ainsi que les noms, adresse et numéros de téléphone ou autres de la personne chargée de la vente ou de la relocation. La possibilité d'annonce d'une relocation est limitée à la période comprise entre le congé donné ou reçu et la fin du bail.

ARTICLE 12 : - Dégradation de l'immeuble loué

Le locataire répondra des dégradations et pertes qui pourraient survenir dans l'immeuble loué pendant la location. Il n'en sera autrement que s'il prouve qu'elles ont eu lieu sans sa faute et qu'elles sont dues à l'usure normale, à un cas de force majeure, à une faute du bailleur, à celle d'autres locataires ou à celle d'autres occupants de l'immeuble loué ou au fait d'un tiers qu'il n'y a pas introduit volontairement.

ARTICLE 13 : - Prise de l'immeuble loué en son état actuel

Le locataire prend l'immeuble loué dans l'état où il se trouve actuellement.

ETAT DES LIEUX - INVENTAIRE DES CHARGES ET TRAVAUX

Le preneur prendra les lieux loués dans leur état actuel, sans pouvoir exiger aucune réparation.

Etat des lieux - Un état des lieux a été établi contradictoirement et amiablement entre les parties le

Un exemplaire de l'état des lieux est demeuré annexé au présent bail et chaque partie en conserve un exemplaire.

Un autre état des lieux sera établi, contradictoirement ou par huissier de justice, en fin de bail, lors de la restitution des locaux.

Les frais éventuels de remise en état sont à la charge du locataire qui devra la réaliser dans un délai maximum de 5 jours. À défaut, le locataire accepte de prendre en charge les travaux réalisés par une entreprise extérieure

Le bailleur qui n'a pas fait toutes diligences pour la réalisation de l'état des lieux ne peut invoquer la présomption établie par l'article 1731 du Code civil.

ARTICLE 14 : - Vices cachés de l'immeuble loué

Garantie due par le bailleur

En application de l'article 1721 du Code civil, le bailleur doit garantir au locataire des vices cachés affectant l'usage de l'immeuble loué, à charge pour le locataire de prouver qu'ils entraînent un inconvénient sérieux dans son usage. Cette garantie jouera pour les vices cachés existant actuellement et pour ceux qui se manifesteront au cours de la location.

Le bailleur pourra s'exonérer de cette garantie en établissant que le dommage causé a pour origine une faute du locataire ou une cause étrangère revêtant le caractère d'un cas fortuit ou d'une force majeure.

Pour mettre en jeu cette garantie, et sous peine d'engager sa responsabilité, le locataire devra avertir le bailleur du vice dès qu'il aura pu constater son apparition et le mettre en demeure de remédier à ses conséquences dommageables.

ARTICLE 15 : - Obligation d'entretien du locataire

Le locataire entretiendra les lieux et le matériel collectif mis à disposition en bon état de propreté et d'entretien dans le respect du règlement intérieur pendant toute la durée du présent contrat.

Il maintiendra en bon état d'entretien, d'utilisation, de fonctionnement, et de sécurité tous les objets mobiliers, matériels et aménagements qui y sont compris. Il sera tenu de remplacer à l'identique tout

élément dont la détérioration de son fait ou du fait de personne de sa famille ou de son service, dépasserait l'usure normale éventuellement appréciée suivant les usages en la matière.

Par dérogation à l'article 1754 du Code civil, le bailleur effectuera les réparations locatives au sens de l'article 1754 du Code civil. Celles-ci concernent les travaux d'entretien courant et les menues réparations, y compris les remplacements d'éléments assimilables aux dites réparations, consécutifs à l'usage normal de l'immeuble loué et de ses équipements privatifs. À cette fin, le locataire est tenu de signaler au Bailleur toute anomalie qu'il relèverait afin que le Bailleur puisse estimer si une intervention en vue d'une réparation s'avère nécessaire.

ARTICLE 16 : - Obligation de réparations du bailleur

Le bailleur devra effectuer à ses frais les réparations concernant le " clos et le couvert " et l'étanchéité, ainsi que l'entretien et les réparations locatives les concernant.

Font partie du " clos et du couvert " et de l'étanchéité, au sens de la présente clause sous réserve de ce qui peut ressortir des réparations locatives :

- les portes, les fenêtres et leurs huisseries,
- les volumes vitrés ou vitrage faisant corps avec l'ossature de l'immeuble loué;
- les murs ou cloisons fixes et leurs revêtements, à l'exclusion de la peinture et des papiers peints;
- les escaliers et planchers, leur revêtement en matériau dur et les plafonds;
- les canalisations, tuyauteries, conduites et gaines de toutes sortes logées à l'intérieur des murs, plafonds et planchers ou prises dans la masse du revêtement, à l'exclusion de celles qui sont seulement scellées;
- la toiture et la charpente, ainsi que tous les éléments indissociables de la couverture, notamment la zinguerie.

Il est expressément convenu que si une difficulté survient dans un cas non expressément prévu dans l'énumération qui précède, bailleur et locataire déclarent vouloir s'en rapporter, pour la résoudre, à l'interprétation donnée, notamment par la jurisprudence, à la notion de clos et de couvert et d'étanchéité figurant dans l'article R. 111-2 II, b, du Code de la construction et de l'habitation.

Le bailleur aura à sa charge toutes les réparations dues à la vétusté et à l'usure normale, y compris celles considérées comme réparations locatives ou de l'entretien.

Il en est de même pour toutes celles occasionnées par un cas fortuit ou par la force majeure.

Par dérogation à l'article 1754 du Code civil, le bailleur effectuera les réparations locatives au sens de l'article 1754 du Code civil. Celles-ci concernent les travaux d'entretien courant et les menues réparations, y compris les remplacements d'éléments assimilables aux dites réparations, consécutifs à l'usage normal de l'immeuble loué et de ses équipements privatifs. À cette fin, le locataire est tenu de signaler au Bailleur toute anomalie qu'il relèverait afin que le Bailleur puisse estimer si une intervention en vue d'une réparation s'avère nécessaire.

ARTICLE 17 : - Ravalement

Les travaux de ravalement de l'immeuble loué, y compris ceux imposés par l'Administration, qu'ils

comprennent ou non des travaux d'étanchéité, seront à la charge du bailleur.

ARTICLE 18 : - Notion de réparation

Ne constitue pas une réparation, la remise en état intégral ou la réfection complète d'une installation ou d'un équipement de l'immeuble loué. Celle-ci sera à la charge du bailleur, sauf si elle a été occasionnée par une faute ou une négligence du locataire.

Le locataire et les utilisateurs référencés seront en charge de l'entretien et du nettoyage désigné comme tel par le règlement intérieur. Toute autre réparation sera à la charge du bailleur.

ARTICLE 19 : - Exécution des travaux. Avertissement

Chacun du bailleur et du locataire s'engage à prévenir l'autre de tous dommages et dégradations qui surviendraient à l'immeuble loué et qui rendraient nécessaires des travaux qui, aux termes du présent bail, seraient à sa charge. Faute de satisfaire à cette obligation, il sera responsable des préjudices de tous ordres engendrés par son silence ou son retard.

Le bailleur et le locataire, chacun en ce qui le concerne, s'obligent à exécuter les réparations et réfection à sa charge au fur et à mesure qu'elles deviendront nécessaires et suivant les règles de l'art en la matière.

ARTICLE 20 : - Travaux effectués par le bailleur

En application de l'article 1723 du Code civil, le bailleur s'engage à ne pas modifier la consistance de l'immeuble loué, sauf accord écrit et exprès du locataire.

Le locataire souffrira la réalisation par le bailleur de toutes les réparations à sa charge qui deviendraient nécessaires à l'immeuble loué, à l'exclusion de tous les aménagements ou réparations non nécessaires dont le bailleur voudrait prendre l'initiative. Il en sera ainsi qu'elles soient urgentes ou non, quelque inconvénient qu'elles lui causent et même s'il est privé, pendant leur exécution, d'une partie de l'immeuble loué.

Le locataire devra déposer à ses frais et sans délai tous coffrages, décorations, agencements et installations qu'il aurait faits et dont l'enlèvement serait utile pour la recherche et la réparation des fuites de toute nature, d'infiltrations ou de fissures. Il en sera de même en cas de ravalement.

Par dérogation à l'article 1724 du Code civil, le locataire ne pourra demander aucune diminution de loyers qu'elles que soient l'importance et la durée des travaux, même si celle-ci excède quarante jours.

ARTICLE 21 : - Travaux effectués par le locataire

Le locataire ne pourra effectuer dans l'immeuble loué aucuns travaux concernant :

- ses éléments porteurs de fondations et d'ossature participant à sa stabilité et à sa solidité;
- son clos ou son couvert et son étanchéité.

Tout changement matériel et toute transformation de l'immeuble loué sont interdits au locataire, sans avoir préalablement obtenu le consentement écrit du bailleur. Le locataire ne pourra réaliser que des travaux d'aménagements ne constituant pas une transformation de l'immeuble loué ni susceptibles

d'entraîner des dégradations irréversibles.

Tous travaux effectués par le locataire, même ceux autorisés par le bailleur, seront réalisés à ses risques et périls. Ils resteront sa propriété jusqu'à la fin de la location de l'immeuble loué.

Ils devront respecter les règles de l'art en la matière, le bailleur pouvant à ses frais, effectuer ou faire effectuer par un homme de l'art tout contrôle en la matière. À défaut, le bailleur pourra exiger du locataire leur suppression et la remise en état des lieux. Le bailleur pourra demander qu'elles aient lieu immédiatement lorsque les travaux réalisés mettent en péril le bon fonctionnement des équipements ou la sécurité de l'immeuble loué.

ARTICLE 22 : - Responsabilité du locataire

Le locataire sera seul responsable des dégâts occasionnés à l'immeuble loué, à ses occupants ou autres personnes s'y trouvant et aux voisins, qu'ils le soient par lui-même, par les personnes dont il doit répondre ou par les objets ou autres qu'il a sous sa garde.

Il ne pourra exercer aucun recours à l'encontre du bailleur en cas de troubles, vol, cambriolage ou acte délictueux dont il pourrait être victime dans l'immeuble loué, sauf à engager la responsabilité du bailleur à leur égard. Il devra faire son affaire personnelle de toute assurance à ce sujet.

Le locataire s'engage à souscrire une assurance responsabilité civile pour couvrir tout dommage pouvant résulter de ses activités ou liés à l'usage des bâtiments et des matériels mis à disposition et présenter une attestation d'assurance dès la signature du contrat ou à première demande de l'agglomération.

En cas d'incendie, la responsabilité du locataire pourra être engagée dans les conditions prévues aux articles 1733 et 1734 du Code civil.

ARTICLE 23 : - Responsabilité du bailleur

La responsabilité du bailleur pourra être engagée si, en violation des dispositions de l'article 1719-3° du Code civil, il n'assure pas au locataire une jouissance paisible de l'immeuble loué. Il en sera notamment ainsi dans le cas où le bailleur n'exécute pas ses obligations ou en cas de dangerosité de l'immeuble loué ou des éléments installés par lui.

La responsabilité du bailleur pourra également être engagée lorsque, sur sa demande, le locataire aura dû transmettre le code d'accès à l'atelier qu'il n'aura pas librement choisie.

Il en sera de même, en application de l'article 1726 du Code civil, si le locataire subit un trouble de droit de la part d'un tiers.

En cas de trouble de fait, conformément à l'article 1725 du Code civil, le locataire devra agir contre l'auteur du trouble. Il en sera ainsi lorsqu'un tel trouble émanera de l'Administration, sauf au locataire à exercer les droits que lui confèrent la loi et les règlements en la matière, notamment en cas d'expropriation ou d'occupation temporaire de l'immeuble loué.

ARTICLE 24 : - Dégradations

Conformément aux articles 1732 et 1735 du Code civil, le locataire répondra des dégradations et des pertes qui pourraient survenir à l'immeuble loué pendant la location, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu sans sa faute, par cas de force majeure, par faute du bailleur, d'autres locataires ou d'autres occupants de l'immeuble loué ou par le fait d'un tiers qu'il n'a pas laissé librement pénétrer dans l'immeuble loué.

ARTICLE 25 : - Assurances

Le locataire devra souscrire une assurance responsabilité civile auprès d'une compagnie solvable. Il devra payer les primes ou cotisations et justifier du tout à première demande, supporter ou rembourser toutes surprimes qui seraient réclamées de son fait au bailleur ou aux autres locataires. Il devra également contracter toutes assurances suffisantes contre les risques locatifs, le vol et tous autres risques ; il devra justifier de ces assurances et de l'acquit régulier des primes à toute réquisition du bailleur.

De convention expresse, toutes indemnités dues au locataire par toute compagnie d'assurances, en cas de sinistre pour quelque cause que ce soit, seront affectées au privilège du bailleur, les présentes valant en tant que de besoin transport à concurrence des sommes qui pourront être dues.

Le locataire remettra annuellement au bailleur l'attestation d'assurance précisant la nature des événements assurés, les montants de la garantie et sa période de validité.

ARTICLE 26 : - Information du bailleur

Le locataire devra déclarer immédiatement à la compagnie d'assurance et en informer en même temps le bailleur, tout sinistre ou dégradation se produisant dans l'immeuble loué, sous peine d'être rendu personnellement responsable du défaut de déclaration en temps utile.

ARTICLE 27 : - Destruction totale

Conformément à l'article 1722 du Code civil, si l'immeuble loué vient à être détruit en totalité par vétusté, vices de construction, faits de guerre, émeute, cas fortuit ou force majeure, ou par tout autre cause indépendante de la volonté du bailleur, le bail sera résilié de plein droit, sans que le bailleur soit obligé de reconstruire l'immeuble loué ou d'indemniser le locataire. Celui-ci ne pourra pas demander la reconstruction. Il ne devra le loyer que jusqu'au jour où la perte s'est consommée.

Si le locataire vient à établir une faute du bailleur, celui-ci devra réparer le préjudice occasionné par cette destruction en lui versant des dommages-intérêts, sans pouvoir demander la résiliation du bail. En cas de destruction due à une faute du locataire, le bail sera résolu sans préjudice des dommages-intérêts dus par le locataire. Ni le bailleur ni le locataire ne pourront demander la reconstruction de l'immeuble loué.

Il y a perte totale non seulement en cas de disparition entière du bien loué mais encore lorsque ce qui en subsiste ne peut assurer la destination prévue au contrat de location.

Il y a également destruction totale lorsqu'un événement met un obstacle absolu à son utilisation suivant la destination ci-dessus convenue, notamment à la suite d'un refus ou d'un retrait d'une autorisation nécessaire et d'une interdiction que l'une ou l'autre émane de l'Administration ou d'une autre personne.

ARTICLE 28 : - Destruction partielle

En cas de destruction partielle de l'immeuble loué, conformément à l'article 1722 du Code civil, le locataire ne peut que demander la résiliation du bail ou sa continuation avec une diminution du loyer. Ce choix n'appartient qu'au locataire, sauf au bailleur à imposer la résiliation si la conservation de la partie restante est dangereuse.

En cas d'option pour la continuation du bail avec une réduction du loyer, le locataire ne pourra exiger du bailleur la réfection de la partie détruite ni l'emploi de l'indemnité d'assurance qu'il a pu percevoir.

ARTICLE 29 : - État des lieux de sortie Réparations à effectuer par le locataire

L'immeuble loué devra être restitué par le locataire en bon état des réparations locatives et des autres réparations même si elles ne sont pas mises à sa charge par les dispositions du présent bail.

À cet effet, au plus tard le jour de l'expiration du bail ou du départ effectif s'il a lieu à une autre date, il sera procédé contradictoirement entre le bailleur et le locataire à l'état des lieux de sortie. Celui-ci comportera le relevé des réparations à effectuer incombant au locataire. Celui-ci devra les exécuter ou les faire exécuter à ses frais, avant la date prévue pour son départ effectif, sous le contrôle du bailleur lui-même ou d'un homme de l'art choisi et payé par lui.

Si le locataire ne réalise pas les réparations dans ce délai, le bailleur chiffrera ou fera chiffrer le montant de ces réparations, sous le contrôle du locataire ou d'un homme de l'art choisi et payé par lui. Le locataire devra les lui régler sans délai, sans que le bailleur ait à apporter la preuve de leur exécution. En outre, dans cette situation, le locataire devra verser au bailleur une indemnité d'occupation pendant le temps nécessaire à l'exécution des réparations. Le bailleur pourra en outre demander des dommages-intérêts en cas de préjudice causé par cette non-exécution, notamment si elle empêche la relocation de l'immeuble loué.

Tout désaccord entre les parties sur les réparations à effectuer, sur leur coût, ou sur les dommages-intérêts sera porté devant la juridiction compétente.

ARTICLE 30 : - Tolérance

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

Lorsque l'une des parties aux présentes voudra faire cesser cette tolérance, elle devra notifier son intention à l'autre, par lettre recommandée avec demande d'accusée de réception ou par acte d'huissier de justice. Cette notification devra faire référence à la présente clause et prévoir un délai

suffisant pour permettre de se mettre en conformité avec l'obligation en cause, annoncée dans la notification.

ARTICLE 31 : - Obligation de paiement

Le locataire devra acquitter avec exactitude toutes les taxes, contributions, redevances et les impôts lui incombant personnellement et dont le bailleur pourrait être responsable à un titre quelconque.

ARTICLE 32 : - Loyer et charges accessoires

Le présent bail est respectivement consenti et accepté moyennant :

- Pour la chambre froide n°4 un loyer annuel de 13 079 € HT (775,72 € HT/m²/an), charges incluses, que le preneur s'oblige à payer mensuellement d'avance par virement automatique. Cette chambre froide sera louée lors de la basse saison de pêche.
- Pour la chambre froide n°1 un loyer annuel de 16 260 € HT (542,36 € HT /m²/an), charges incluses, que le preneur s'oblige à payer mensuellement d'avance par virement automatique. Cette chambre froide sera louée lors de la haute saison de pêche, en lieu et place de la chambre froide n°4.

Les charges comprennent l'électricité, le chauffage, l'eau et l'assainissement pour les locaux communs, le nettoyage des locaux communs, sanitaires et circulation, l'entretien des espaces verts.

Lorsque le preneur souhaitera effectuer un changement de chambre froide, un document attestera de la fin de location de la chambre et permettra de calculer le montant du loyer dû pour le mois concerné au prorata temporis de la durée effective d'occupation, sur la base du nombre de jours réels dans le mois considéré (soit 28, 29, 30 ou 31 jours).

Un document similaire sera établi pour acter du début de location de l'autre chambre froide afin de déterminer la durée effective d'occupation en nombre de jours réels sur le mois considéré.

ARTICLE 33 : - Révision du loyer

Ce loyer sera révisé automatiquement au terme de chaque année du contrat, en fonction de la variation de l'Indice des Loyers des Activités Tertiaires (ILAT) ou de tout autre indice qui viendrait à lui être substitué par voie législative ou réglementaire.

Indice de référence ILAT 4^{ème} trimestre de l'année 2025 : 137,21
(dernier indice connu au jour de la signature du bail)

Le nouveau montant de loyer, qui prendra automatiquement effet à la date de révision ci-dessus indiquée, sera calculée comme suit :

$$\text{Nouveau loyer} = \frac{\text{Loyer actuel} \times \text{indice de référence année } n+1}{\text{Indice de référence année } n}$$

Le nouveau montant de loyer sera exigible dès la première échéance qui suivra la date de révision, sans qu'il soit besoin d'aucune notification préalable. Ce montant restera en vigueur pendant toute l'année en cours.

Si à la date à laquelle la clause d'indexation doit entrer en jeu, l'indice de référence n'est pas publié, le loyer sera payé provisoirement à l'ancien taux. Un réajustement interviendra lors de la publication de l'indice et un rappel de loyer sera alors dû rétroactivement par le Locataire.

Pour le cas où l'indice choisi viendrait à disparaître ou cesserait d'être publié, le nouvel indice qui lui serait substitué s'appliquerait de plein droit, en tenant compte des coefficients de raccordement publiés par l'INSEE.

Si pour une raison quelconque l'une ou l'autre partie néglige de se prévaloir de la présente clause, le fait de payer ou d'encaisser le loyer à l'ancien indice ne saurait être, en aucun cas, considéré comme une renonciation implicite à invoquer le jeu de l'indexation.

A défaut de remplacement de cet indice et à défaut d'accord entre les parties, le nouvel indice sera fixé par un arbitre désigné, soit d'un commun accord, soit par ordonnance du président de la juridiction compétente et sur requête de la partie la plus diligente.

ARTICLE 34 : - Dépôt de garantie

Compte tenu de la durée du présent contrat, aucun dépôt de garantie n'est demandé.

ARTICLE 35 : - Clause résolutoire

1° Causes

Le présent bail ou toute location en résultant sera résilié de plein droit par le seul fait de l'inexécution d'une des obligations en résultant par l'une ou l'autre des parties, en particulier pour l'une ou l'autre des causes suivantes :

- défaut de paiement à l'échéance exacte d'un seul terme de loyer, de ses charges accessoires, de tout rappel de loyer consécutif à son augmentation ou de tout rappel de ses charges accessoires à la suite d'une régularisation de celles-ci;
- défaut de paiement par le locataire de frais lui incombant en vertu soit de la loi, soit des présentes;
- non-paiement ou non-remboursement par le locataire de taxes, contributions, redevances, impôts, charges ou prestations constituant l'accessoire du loyer ou légalement à sa charge;
- non-respect de la destination ci-dessus prévue pour l'immeuble loué;
- inexécution, totale ou partielle, des clauses et conditions du présent bail;

- inexécution, totale ou partielle, des obligations imposées à tout locataire par les lois, les règlements ou les usages locaux s'appliquant dans la commune où est situé l'immeuble loué;
- non-respect des clauses ci-dessus prévues pour la cession du bail et la sous-location;
- Étant précisé que les obligations résultant des présentes sont toutes de rigueur tant pour le locataire que pour le bailleur, qu'elles découlent des présentes ou de tout texte législatif ou réglementaire applicable en la matière.

La clause résolutoire ne pourra être mise en œuvre que de bonne foi. Par contre, la bonne foi de la partie incriminée ne pourra pas mettre obstacle à sa mise en jeu.

En l'absence de contestation sérieuse, en application de l'article 808 du Nouveau Code de procédure civile, le juge des référés sera compétent pour déclarer acquis le bénéfice de la clause résolutoire, sous réserve d'un appel dans les conditions prévues à l'article 490 du même code.

2° Formalités à accomplir

La partie qui voudra se prévaloir de la présente clause résolutoire, devra mettre en demeure l'autre de payer la somme due ou d'exécuter l'obligation à sa charge.

Pour être valable, cette mise en demeure devra :

- être faite soit par lettre recommandée avec demande d'avis de réception soit par acte d'huissier de justice;
- faire référence à la présente clause et sous peine d'inopposabilité au débiteur défaillant, mentionner explicitement l'infraction en cause;
- indiquer également qu'à défaut d'exécution dans le délai d'UN(1) mois, la résiliation du bail sera encourue de plein droit par application de la présente clause, sans qu'il soit besoin de remplir aucune formalité judiciaire et sans que l'effet de cette résiliation puisse être empêché ou suspendu par une offre ou consignation ultérieure.

Une fois acquis au Bailleur le bénéfice de la clause résolutoire, le locataire devra libérer immédiatement les lieux; s'il s'y refuse, Il suffira d'une simple ordonnance de référé exécutoire par provision, nonobstant appel, pour obtenir l'expulsion des lieux loués.

ARTICLE 36 : - Clause pénale

1° Défaut de paiement à l'échéance

En application de l'article 1226 du Code civil, à défaut de paiement par le locataire au terme convenu du loyer, de ses accessoires et de toute autre somme devenue exigible, les sommes impayées produiront de plein droit intérêt au taux légal au profit du bailleur.

L'intérêt courra à partir du jour de l'exigibilité de la somme demeurée impayée, sans qu'une mise en demeure préalable soit nécessaire, le locataire se trouvant en demeure par le seul effet de la survenance du terme.

2° Non-libération des lieux

À l'expiration du bail, que celle-ci résulte de l'arrivée du terme, d'une résiliation amiable ou d'une

résiliation de plein droit ou judiciaire, si le locataire ne quitte pas l'immeuble loué, pour quelque cause que ce soit, il devra une indemnité au bailleur égale à 100 Euros, par jour de retard.

Cette indemnité ne mettra pas obstacle à la perception d'une indemnité d'occupation due par l'ancien locataire, devenu occupant sans droit ni titre.

L'indemnité sera due à partir du jour où l'immeuble loué aurait dû être libéré, sans qu'une mise en demeure préalable soit nécessaire, le locataire se trouvant en demeure par le seul effet de l'expiration du bail.

3° Intervention du juge

Conformément à l'article 1231 du Code civil, en cas de paiement partiel le juge pourra diminuer la peine convenue à proportion de l'intérêt que ce paiement partiel a procuré au bailleur.

En outre, en application du deuxième alinéa de l'article 1152 du Code civil, le juge pourra modérer ou augmenter la peine ci-dessus convenue, si elle est manifestement excessive ou dérisoire.

4° Portée de la clause

La présente clause pénale ne déroge pas à la clause résolutoire ci-dessus prévue. Elle ne préjudicie pas à la possibilité pour le bailleur de demander l'expulsion du locataire ni aux dommages-intérêts que le bailleur pourrait être amené à réclamer en raison de la carence du locataire.

ARTICLE 37 : Clause de solidarité

Il y aura solidarité et indivisibilité entre les parties désignées sous le nom de LOCATAIRE, et leurs ayants causes, pour le paiement de toutes les sommes dues en application du présent bail.

ARTICLE 38 : - Frais du bail

Tous les frais, droits et émoluments ou honoraires des présentes et tous ceux qui en seront la suite ou la conséquence, sans exception ni réserve, seront à la charge du locataire, y compris le coût de la copie exécutoire à délivrer au bailleur.

ARTICLE 39 : - Information du bailleur

Toute modification des statuts du locataire (transformation, changement de dénomination ou de raison sociale, changement de siège social, changement de président, etc.), devra être notifiée au bailleur dans le mois de sa réalisation.

ARTICLE 40 : - Informations du Locataire relatives au bien

Il est préalablement fait observer que les diagnostics « plomb » « gaz » et « électricité » ne sont requis que pour les immeubles ou parties d'immeubles à usage d'habitation. Néanmoins, le bailleur informe le locataire que l'installation électrique de l'immeuble a été entièrement renouvelée ainsi que le précise l'attestation de conformité en date du 27 janvier 2023.

40.1 Amiante

L'immeuble objet des présentes ayant été construit avant le 1^{er} juillet 1997, il entre dans le champ d'application des articles L. 1334-13 et R 1334-14 I du Code de la Santé Publique.

Un rapport de diagnostic amiante en date du 06 novembre 2020 a été établi par le cabinet ADI-ME SARL, 6 bis rue de Kernevez 22470 PLEUMEUR-GAUTIER et sera mis à disposition du locataire sur simple demande.

40.2 Termites – Etat parasitaire

Le bailleur déclare que l'immeuble n'est pas inclus dans une zone contaminée ou susceptible d'être contaminée par les termites ou autres insectes xylophages et qu'il n'a pas connaissance de la présence de tels insectes dans l'immeuble.

40.3 Etat des risques naturels et technologiques

Un état des risques naturels et technologiques demeure annexé au présent contrat.

A cet égard, le bailleur déclare que l'immeuble objet des présentes :

- N'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques naturels ;
- N'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques miniers ;
- N'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques technologiques ;
- Est situé dans une zone de sismicité faible (niveau 2) ;
- Est situé dans une commune à potentiel radon en niveau 3.

En outre, le bailleur déclare que, depuis qu'il est propriétaire de l'immeuble, les locaux n'ont subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles (C. assur., art. L. 125-2) ou technologiques (C. assur., art. L. 128-2).

ARTICLE 41 - ANNEXES

Sont annexées au présent contrat :

- État des risques ;
- ERRIAL ;
- État des lieux d'entrée.

ARTICLE 42 : – Élection de domicile

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, chacun des bailleur et locataire déclare vouloir faire

élection de domicile en sa demeure respective.

ARTICLE 43 : – Règlement des litiges

Les parties s'engagent à rechercher, en cas de litige sur l'interprétation ou sur l'application de la convention, toute voie amiable de règlement avant de soumettre tout différend à une instance juridictionnelle. En cas d'échec des voies amiables de résolution, tout contentieux portant sur l'interprétation ou sur l'application de cette convention devra être porté devant les juridictions territorialement compétentes.

FAIT EN AUTANT D'EXEMPLAIRES QUE DE PARTIES

À GUINGAMP, le

Le LOCATAIRE
La Société d'économie mixte Bretagne Armor Pêche
XXXXXXXXXX

LE BAILLEUR
Le Président,
Vincent LE MEAUX