

BAIL SOUMIS AU CODE CIVIL

« Bureau n°4 – Loguivy de la mer »

*Bureau n°4
Viviers de Loguivy de la mer
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,

Dont la désignation sera ci-après "LE BAILLEUR"

D'UNE PART

2) Preneur

Société Nationale de Sauvetage en Mer (SNSM) de Loguivy de la mer, établissement secondaire de l'association déclarée, Société Nationale de Sauvetage en Mer, dont le siège social est situé 8 CITE D'ANTIN 75009 PARIS, immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Saint-Brieuc sous le numéro 775 665 029 01703, représentée par M. GUYOMAR Yvon, Président de l'établissement secondaire, SNSM de Loguivy de la Mer.
Ladite association exerce l'activité de service et de secours en mer.

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 SUIT :

Monsieur Vincent LE MEAUX ès-qualités, donne par les présentes à bail à la SNSM de Loguivy de la Mer, qui accepte, les locaux désignés ci-après :

ARTICLE 1 : - Désignation

Le bailleur loue au locataire, qui accepte, le bureau dont la désignation suit :

BIENS IMMOBILIERS

A PLOUBAZLANEC (Côtes-d'Armor)

Un bureau à usage d'activité tertiaire sis 8 rue de la Jetée à Ploubazlanec (22620) et consistant en un local d'une superficie de 20 m² dans lequel sont mis à disposition un bureau ainsi qu'un fauteuil de bureau, repéré par la numérotation suivante : N°4, y compris l'accès aux parties communes.

Le Bailleur met à disposition du locataire, les services suivants :

- Une salle de réunion disponible à la réservation en illimitée, sous réserve de disponibilité ;
- Prestation de nettoyage du bureau ;
- Accès au réseau internet à haut débit ;
- Des toilettes et un espace détente équipé pour la pause déjeuner.

Ledit bâtiment cadastré de la manière suivante :

Préfixe	Section	N°	Adresse ou lieudit	Contenance
	AD	64	8 rue de la jetée	436 m²
	AD	246		149 m²
	AD	335		85 m²
	AD	336		68 m²
	AD	337		153 m²
	AD	338		7 m²
Contenance totale				898 m²

Tel que les locaux existent, sans exception ni réserve, le locataire déclarant 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.

ARTICLE 2 : – Durée du bail

Le présent bail est conclu pour une durée de dix-sept (17) mois, à compter du 1er avril 2026 pour se terminer le 31 août 2027.

L'une et l'autre des parties pourra mettre fin à la présente convention à tout moment par lettre recommandée avec accusé de réception, moyennant un préavis de DEUX (2) mois.

ARTICLE 3 : - Destination de l'immeuble loué

Les locaux présentement loués devront servir exclusivement à l'exercice, à titre complémentaire des locaux de l'association présents sur le port, de l'activité administrative de l'activité de services et de secours en mer de l'association.

La destination prévue ci-dessus pour chaque partie de l'immeuble loué 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 en "bon père de famille" 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,

- supporter les charges de ville, de police et de voirie dont tous les locataires sont habituellement redevables, notamment celles de balayage, de nettoyage, d'éclairage, d'arrosage et, à ce titre, rembourser au bailleur le montant des charges que ce dernier aurait éventuellement avancées,
- 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,
- respecter des règles d'hygiène particulières pour les espaces communs, en conséquence il est interdit la présence de tout animal dans le local loué et dans les parties communes de l'immeuble.
- 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 preneur, 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 : - Sous-location

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

ARTICLE 7 : - 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 8 : - Visite des lieux en cours de bail

Le locataire devra laisser le bailleur, son représentant, son architecte, ses entrepreneurs 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 9 : - 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 10 : - 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 11 : - 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 01 avril 2026.

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.

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 12 : - 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 13 : - Obligation d'entretien et de réparations du locataire

Le locataire entretiendra l'immeuble loué en bon état de propreté.

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.

Il devra entretenir l'immeuble loué en bon état, en effectuant 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.

ARTICLE 14 : - Obligation de réparations du bailleur

Le bailleur devra effectuer à ses frais les réparations concernant le " clos et le couvert " et l'étanchéité, à l'exclusion toutefois de l'entretien et des 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, sauf pour 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.

ARTICLE 15 : - 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 16 : - 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.

ARTICLE 17 : - 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 18 : - 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 incommodité 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 19 : - 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.

Conformément à l'usage, le preneur pourra apposer une enseigne extérieure portant son nom, la nature de son activité ainsi que son sigle, ce sous son entière responsabilité et sauf à se soumettre aux prescriptions administratives en réglementant la pose et l'usage.

En outre, le preneur pourra apposer cette enseigne sur des surfaces délimitées en accord avec le bailleur et selon les caractéristiques établies et convenues entre eux, ainsi qu'il résulte de l'accord demeuré annexé aux présentes.

En dehors de cet usage et dudit accord, le preneur ne pourra pas installer sur les façades des locaux loués toutes publicités, affiches, écriteaux ou enseignes lumineuses. Il en sera de même, pour toutes installations de marquises, tentes, stores, auvents, et autres dispositifs.

Pour leur installation, il devra strictement se conformer aux lois, règlements, ordonnances et prescriptions en vigueur, concernant notamment la voirie, la salubrité, la police et l'inspection du travail.

Le preneur devra en permanence veiller au bon maintien de leur état. Il en sera seul responsable, ainsi que des éventuels dégâts ou accidents qu'elles pourraient occasionner.

Le bailleur, quant à lui, ne pourra en aucun cas être inquiété, de tous actes délictueux nés de ces installations, à quelque degré que ce soit.

Par ailleurs, les éventuelles tolérances de la part du bailleur ne pourront en aucun cas constituer un droit acquis au profit du preneur, en l'absence d'autorisation expresse.

Le preneur, en tant qu'exploitant du support, sera redevable de toutes les taxes en vigueur et devra, à ce titre, effectuer la déclaration annuelle obligatoire en mairie et s'acquitter du paiement de la taxe locale sur les publicités extérieures, si elle est mise en œuvre localement.

En outre, dans un délai de deux mois, toutes installations nouvelles ou suppressions devront être notifiées à l'administration.

ARTICLE 20 : - 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.

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

ARTICLE 21 : - 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 remettre les clés de l'immeuble loué à une personne 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 22 : - 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 23 : - Assurances

Le locataire devra faire assurer contre l'incendie, les explosions, la foudre, le bris et les dégâts des eaux, à une compagnie solvable, le patrimoine immobilier qu'il occupe ainsi que ses mobiliers, matériel, marchandises et glaces, le déplacement et le remplacement desdits, ainsi que le recours des voisins. 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 recours des voisins, les dégâts des eaux, les explosions de gaz 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.

N'ayant qu'un accès, le locataire ne sera pas tenu de souscrire un contrat d'assurance qui intègre les parties communes dans la superficie assurée.

ARTICLE 24 : - 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 25 : - 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 26 : - 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 27 : - Restitution de l'immeuble loué

Un mois avant de déménager et préalablement à tout enlèvement même partiel de son mobilier, le locataire devra justifier, par présentation des acquits, du paiement des impôts et contributions à sa charge dont le bailleur pourrait être tenu en vertu des dispositions de l'article 1686 du Code général des impôts, ou toutes dispositions nouvelles venant compléter ou modifier cet article.

ARTICLE 28 : - 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 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 29 : - 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 30 : - 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 31 : - Loyer et charges accessoires

Le présent bail est consenti et accepté sur la base d'un montant de loyer annuel hors taxes (HT) par m² de :

- 84 € HT par m² par an, soit un montant mensuel de **CENT QUARANTE EUROS HT par mois (140 € HT)** pour le bureau de 20 m² ;
- un montant de charges de 29,37 € HT par m² par an (soit un montant de mensuel de **QUARANTE-HUIT euros et QUATRE-VINGT QUINZE centimes HT - 48,95 € HT**) et des frais de gestion de 5,25 € HT par m² par an (soit **HUIT euros et SOIXANTE-QUINZE centimes HT - 8,75 € HT**).

A ces tarifs, s'ajoute la TVA au taux légal en vigueur, que le locataire s'oblige à payer sur présentation de facture et payable d'avance.

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'accès à internet.

Le preneur s'oblige à payer au bailleur par prélèvement automatique à échéance mensuelle les loyers et accessoires par terme de 197,70 € HT.

Loyer mensuel Hors taxes..... 140.00 €
Charges locatives..... 48.95 €
Frais de gestion..... 8.75 €
Loyer mensuel hors taxes charges comprises.. 197.70 €
Auquel s'ajoute la taxe sur la valeur ajoutée
au taux de 20.00 %.....39.54 €

Soit un loyer mensuel TTC de..... 237.24 €

ARTICLE 32 : - 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 3^{ème} trimestre de l'année 2025 : 137,07
(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 :

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 33 : - Dépôt de garantie

Le locataire s'engage à verser un montant de CENT QUARANTE euros (140 €) correspondant à un mois de loyer HT pour garantir la bonne exécution des clauses et conditions du présent bail, des réparations locatives et des sommes dues par le locataire, dont le bailleur pourra être rendu responsable. La différence en plus ou en moins sera payée ou restituée après vérification desdites réparations, déménagements, remise des clés et production par le locataire de l'acquit de ses contributions et taxes ou droits quelconques, d'enregistrement, notamment.

Le dépôt de garantie ne pourra en aucun cas dispenser le locataire du paiement des derniers loyers lorsque le bail se terminera, ceux-ci, ainsi que les charges, devant toujours être acquittés régulièrement aux échéances fixées par les présentes.

Ce dépôt de garantie sera conservé par le bailleur pendant toute la durée du bail et sera remboursé au locataire en fin de jouissance, déduction faite, le cas échéant, de toutes les sommes dont le locataire pourrait être débiteur envers le bailleur au titre des loyers, charges et indemnités de toute nature à l'expiration du bail et, dont le bailleur pourrait être rendu responsable pour le locataire.

Le dépôt de garantie ne sera productif d'aucun intérêt.

En cas de résiliation du présent bail pour inexécution de ses conditions ou pour une cause quelconque imputable au locataire, le dépôt de garantie restera acquis au bailleur à titre de dommages-intérêts, sans préjudice de tous autres recours et actions.

ARTICLE 34 : - 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 35 : - 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 36 : 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 37 : - 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 38 : - Information du bailleur

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

ARTICLE 39 : - 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.

1) Etat des risques et pollutions

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,
- Est situé dans une zone de sismicité faible (niveau 2),
- Est situé dans une commune à potentiel radon significatif (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).

2) Diagnostic de performance énergétique

Le Diagnostic de performance énergétique réalisé par la société ALLO DIAGNOSTIC en date du 30 juin 2025 est annexé aux présentes.

3) 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.

4) 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.

ARTICLE 40 - ANNEXES

Sont annexées au présent contrat :

- Etat des risques ;
- ERRIAL ;
- Le diagnostic de performance énergétique ;
- Etat des lieux d'entrée.

ARTICLE 41 : – Election 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 42 : – 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

A GUINGAMP, le 15/07/2026

Le LOCATAIRE
La SNSM de Loguivy de la mer
Le président,
Yvon GUYOMAR



SNSM
LE PORT-LOGUIVY DE LA MER
22620 PLOUBAZLANEC

Le BAILLEUR
Le Président,
Vincent LE MEAUX

