DEPARTEMENT

DES

ALPES-MARITIMES

REPUBLIQUE FRANCAISE

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

COMITE DE DIRECTION

EPIC OFFICE DE TOURISME DE THEOULE-SUR-MER

Membres :
En exercice : 11
Présents : 11
Votants : 11

L'an deux mille vingt-cinq, et le 28 Février le Comité de Direction de l'EPIC OFFICE DE TOURISME DE THEOULE-SUR-MER, s'est réuni en salle du Conseil Municipal, après convocation légale, sous la présidence de Monsieur Georges BOTELLA.

Présents : Georges BOTELLA, Emmanuel BLANC, Martine PHAL, Laura DELPORTE, Florence CHABANIS, Jean Denis SAISSE, Mireille BONNEFONT, Charlotte TEYSSEDRE, Nathalie RAYNAUD, Grégory BORGOMANO, Rob VAN BERGEN et Camille SCHMIDT.

Absents :
- Mme Sophie ROHFRITSCH
- Mme Stéphanie CARPENTIER
- Mr Peter VAN SANTEN

Représenté par :
- Mme Florence CHABANIS
- Mr Rob VAN BERGEN
- Mme Camille SCHMIDT

Secrétaire de Séance : Jean Denis SAISSE

Date de la Convocation : 19 Février 2025

N°**03/2025**

OBJET : SIGNATURE ENTRE LA VILLE DE THEOULE-SUR-MER ET L'OTTM D'UN BAIL COMMERCIAL POUR LES LOCAUX OCCUPES PAR L'OTTM

CONSIDERANT que l'Office de Tourisme de Théoule-sur-Mer sous sa forme associative occupe actuellement les locaux appartenant à la commune de Théoule-sur-Mer situés au 2 boulevard de la Corniche d'Or,

CONSIDERANT que la structure juridique de l'Office de Tourisme de Théoule-sur-Mer devient EPIC à compter du 1er avril 2025,

CONSIDERANT que ces locaux sont adaptés et équipés pour répondre aux missions de l'Office de Tourisme,

CONSIDERANT qu'il convient d'établir un bail commercial avec l'EPIC OTTM,

Il convient que la Ville de Théoule-sur-Mer et l'OTTM établissent un bail commercial pour l'utilisation par l'OTTM de ses locaux pour une durée de 9 années consécutives à compter du 1er avril 2025.

Il est demandé au Comité de Direction, après lecture du présent rapport et du projet de bail

- **D'APPROUVER** les termes du bail
- **D'AUTORISER** la Vice-Présidente à signer le bail

Après en avoir entendu le présent rapport et délibéré, le Comité de Direction approuve à l'unanimité les termes du bail et autorise la Vice-présidente à le signer.

Fait et délibéré, lesdits jour, mois et an que dessus,
Pour extrait conforme,

Le Secrétaire de séance
Jean Denis SAISSE

Le Président
Georges BOTELLA

MAIRIE DE THEOULE-SUR-MER
06590

BAIL COMMERCIAL

Entre les soussignés :

La Commune de Théoule-sur-Mer, domiciliée en l'Hôtel de Ville, 1 place Général Bertrand, THEOULE SUR MER (06590) et représentée par son Maire en exercice, Monsieur Georges BOTELLA, dûment habilité par délibération du 29 mars 2022, portant délégation du Conseil Municipal en vertu de l'article L.2122.22 du Code Général des Collectivités Territoriales et de la décision municipale n°12 du 28 février 2025,

Ci-après dénommée « LE BAILLEUR »,

D'UNE PART,

Et

L'établissement public industriel et commercial (EPIC) dénommé Office de tourisme de Théoule-sur-Mer (OTTM) crée par délibération du conseil municipal du 19 décembre 2024 représenté par Madame Charlotte TEYSSEDRE, sa Vice-Présidente en exercice, autorisée aux fins des présentes par décision du Comité de Direction en date du 28 février 2025,

Ci-après dénommée « LE PRENEUR »,

D'AUTRE PART,

IL A ETE CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIT

Le bailleur donne à bail commercial, conformément aux articles L 145-1 et suivants du Code de commerce, au preneur qui accepte, les locaux dont la désignation suit :

1 - DESIGNATION ET CONSISTANCE DES LOCAUX LOUÉS

Dans un immeuble sis à Théoule-sur-Mer (06590) à la Résidence « La Corniche d'Or » située au 2 boulevard de la Corniche d'Or sur la parcelle cadastrée section A n° 2286 un local d'environ 100 m² tel que ledit bien se poursuit et comporte, avec toutes ses aisances, dépendances et immeubles par destination, servitudes et mitoyennetés, sans exception ni réserve, autres que celles pouvant être le cas, observation étant ici faite que l'immeuble, objet des présentes a fait

l'objet d'un règlement de copropriété, ainsi déclaré par le bailleur aux présentes et dont le preneur s'engage expressément à respecter.

Ledit local en rez-de-chaussée forme le LOT numéro QUARANTE ET UN (41) représentant 453 /10 000ème des parties communes et comprend : 1 entrée, un accueil/bureaux, une attente/salon, un accès internet, une vitrine/boutique, coin presse, médiathèque, photothèque, documents, documents U.E., F.L.V., toilettes P.M.R., toilettes, vestiaires, salle de repos, salle d'exposition, rangements, coin photocopieur, attente P.M.R., rampe P.M.R. à 3%, local technique, sas ainsi que du LOT 5 et du LOT 6 représentant chacun 26/10.000ème des parties communes et constituant chacun un emplacement de stationnement.

La superficie dudit bien étant soumis aux dispositions de la loi Carrez est de 94 m^2.

Ainsi que lesdits lieux se comportent et dans l'état où le tout se trouve à l'entrée en jouissance, l'occupant déclare en avoir une parfaite connaissance pour les avoir vus et visités au préalable et avoir bénéficié d'une précédente convention d'occupation précaire.

L'occupant renonce expressément à tout recours ou réclamation pour toute erreur ou omission relative à la désignation, étant déjà dans les lieux et décharge le propriétaire de fournir tout diagnostic technique immobilier.

Il est précisé que le système électrique est conforme eu égard aux normes en vigueur et à l'utilisation du local.

L'occupant, s'il souhaite procéder à une modification de l'installation électrique devra se conformer aux prescriptions des conditions générales décrites. Il devra en outre engager les travaux avec un professionnel qualifié en ayant préalablement obtenu l'accord de la Mairie.

La Commune en tant que propriétaire du bien sera autorisée à assurer une surveillance et une vérification des travaux autorisés.

Pour modifier la façade, l'occupant devra se conformer à la règlementation en vigueur et aux prescriptions de couleurs applicables sur la Commune par l'obtention de l'arrêté préfectoral l'y autorisant expressément.

2 - CAPACITE DU PRENEUR

Le Preneur, atteste que rien ne peut limiter sa capacité pour l'exécution des engagements aux présentes, et déclare notamment :

- que l'état-civil et la qualité, indiqués en tête des présentes sont exacts.
- ne pas être en état de cessation de paiement, de redressement ou liquidation judiciaire ou sous procédure de sauvegarde des entreprises, ne pas avoir été associé dans une société mise en liquidation ou en redressement.
- ne pas être concerné par une des mesures légales des majeurs protégés, ni par aucune des dispositions de Code de la consommation sur le règlement des situations de surendettement.

3 - DESTINATION DES LIEUX LOUÉS

Le local faisant l'objet du présent bail est destiné aux missions confiées à l'office de tourisme, telles que définies dans ses statuts, à savoir :

- assurer l'accueil et l'information des touristes,
- assurer la promotion touristique de la commune, en coordination avec le comité départemental et le comité régional du tourisme Côte d'Azur France,
- contribuer à coordonner les interventions des divers partenaires du développement touristique local,
- élaborer et mettre en œuvre la politique locale du tourisme et des programmes locaux de développement touristique, notamment dans les domaines de l'élaboration des services touristiques, de l'exploitation d'installations touristiques et de loisirs, des études, de l'animation des loisirs, de l'organisation de fêtes et de manifestations culturelles,
- favoriser l'adaptation de l'offre touristique aux exigences des clientèles françaises et étrangères, en particulier par la création de nouveaux produits,
- assurer la promotion et la vente de produits touristiques tels que forfaits et visites ;
- contribuer à la valorisation et à la vente de produits issus de l'artisanat et des productions locales ainsi qu'à la vente de produits dérivés liés à son activité ;
- accroître les performances économiques de l'outil touristique, apporter son concours à la réalisation des événements destinés à renforcer la notoriété de la commune et l'animation à mettre en place en lien avec ses classements.

4 - SOUS LOCATION

En raison de l'activité exercée à l'intérieur des locaux loués, et de la personnalité du preneur, la sous-location est interdite. A défaut de respect de cette condition, le présent bail sera rompu.

5 - DURÉE

Le présent bail est conclu pour une durée **de neuf années entières et consécutives** qui commenceront à courir le **1er avril 2025 pour se terminer le 31 mars 2033.**
Toutefois, conformément aux dispositions des articles L 145-4 et L 145-9 du Code de commerce, le preneur a la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale, et ce par exploit d'huissier au bailleur au moins six mois avant la fin de la période triennale.
Le bailleur aura la même faculté s'il entend invoquer les dispositions des articles L 145-18, L 145-21 et L 145-14 du même code.

6- LOYER

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel **de VINGT QUATRE MILLE EUROS (24 000,00 €)** que le preneur s'oblige à payer au bailleur ou en tout autre endroit indiqué par lui, en **12 termes égaux de DEUX MILLE EUROS (2 000,00 €)** chacun, payable avant le 10 de chaque mois pour le mois en cours.
Ce loyer correspond à la valeur locative et s'entend hors droits, taxes et charges.

GM CT

Le montant des charges pour l'ensemble des lots sera provisionné pour un montant de **CENT QUARANTE CINQ EUROS** (145 €) mensuellement et la régularisation interviendra en fin d'année.

Le paiement sera réalisé selon les modalités indiquées sur titre de recette qui sera adressé au preneur.
En cas de non-paiement à son échéance exacte, le preneur fera l'objet des poursuites réglementaires mises en œuvre par le Trésor Public.
Le preneur fera son affaire personnelle des abonnements à souscrire (eau, électricité, télécommunication et tout autre service collectif analogue) pour lesquels la Commune ne saurait engager une quelconque responsabilité.

7 - REVISION DU LOYER

La révision du loyer est soumise aux dispositions des articles L 145-33 et suivants du Code de commerce.
La demande doit être signifiée par acte d'huissier ou adressée par lettre recommandée avec accusé de réception (LRAR) et préciser le montant du loyer demandé.

8 -INDEXATION DU LOYER

Les parties conviennent à titre de condition essentielle et déterminante d'indexer le loyer sur l'indice trimestriel des loyers commerciaux publié par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques, et de lui faire subir par période triennale les mêmes variations d'augmentation ou de diminution.

A cet effet, le réajustement du loyer s'effectuera triennalement à la date anniversaire des présentes. Le nouveau montant sera calculé au moyen d'une règle proportionnelle ayant pour données :

1) Le montant du loyer initial,
2) L'indice ayant servi à établir ce montant,
3) Et le dernier indice connu au mois anniversaire précédant immédiatement l'indexation.

Il est précisé que le montant initial du loyer fixé ci-dessus a été déterminée en prenant pour base l'indice ILC du 3ème trimestre de l'année 2024 publié par l'INSEE le 18/12/2024, soit l'indice 137,71.

L'application de cette clause d'indexation se fera à l'initiative du bailleur dès la publication de l'indice.
Au cas où, pour quelque raison que ce soit, l'indice ci-dessus choisi pour l'indexation du loyer cesserait d'être publié, cette indexation sera faite en prenant pour base soit l'indice de remplacement soit un nouvel indice conventionnellement choisi.
A défaut de se mettre d'accord sur le choix du nouvel indice à adopter, les parties s'en remettent d'ores et déjà à la désignation d'un expert judiciaire désigné par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance du lieu de situation du bien objet des présentes, statuant en matière de référé à la requête de la partie la plus diligente.

9 - DEPOT DE GARANTIE

Eu égard à la qualité du preneur, le preneur est exonéré du dépôt de garantie.

10 - IMPOTS ET CHARGES

Le preneur acquittera tous les impôts, contributions et taxes lui incombant et dont le bailleur pourrait être responsable à un titre quelconque et il devra en justifier au bailleur à toute réquisition et, notamment, à l'expiration du bail avant tout enlèvement des objets mobiliers et des marchandises.

Le preneur remboursera au bailleur sa quote-part des charges, qui fera l'objet d'une provision mensuelle selon l'article 6, réglée en même temps que le loyer. Le montant sera régularisé au moins une fois par an, en fonction des dépenses réellement exposées. Un mois avant l'échéance de la régularisation annuelle, le bailleur adressera au preneur un décompte précis des charges. Le montant de la provision sera réajusté au bout d'un an si nécessaire en fonction des dépenses réellement exposées l'année précédente.

Dans le cas où certaines charges seraient maintenues au nom de la commune, le preneur rembourse sa quote-part selon un état récapitulatif qui lui est adressé au plus tard 30 jours avant paiement.

11 - CLAUSE RESOLUTOIRE ET CLAUSES PENALES

Le présent contrat est résilié de plein droit et immédiatement, un mois après un commandement demeuré infructueux, sans qu'il soit besoin de faire ordonner cette résolution en justice, dans les cas suivants :

- à défaut d'assurance contre les risques locatifs ou à défaut de justification au BAILLEUR à chaque période convenue ;
- en cas de défaut de paiement aux termes convenus de tout ou partie du loyer ;
- en cas d'inexécution de l'une quelconque des obligations du contrat, notamment de la destination des lieux loués, prévue au contrat.

Une fois acquis au BAILLEUR le bénéfice de la clause résolutoire, le PRENEUR devra libérer immédiatement les lieux ; s'il s'y refuse, son expulsion aura lieu sur simple ordonnance de référé. En cas de paiement par chèque, le loyer ne sera considéré comme réglé qu'après encaissement.

En outre, et sans qu'il soit dérogé à la précédente clause résolutoire, le PRENEUR s'engage formellement à respecter les clauses pénales qui suivent :

- en cas de non-paiement du loyer aux termes convenus, et dès le premier commandement, le PRENEUR supportera une majoration de plein droit de 10% sur le montant des sommes dues, en dédommagement du préjudice subi par le BAILLEUR, et ce sans qu'une mise en demeure soit nécessaire en dérogation avec l'article 1230 du Code Civil.
- si le PRENEUR déchu de tout droit d'occupation ne libère pas les lieux, résiste à une ordonnance d'expulsion ou obtient des délais pour son départ, il devra verser par jour de retard une indemnité conventionnelle d'occupation égale à deux fois le loyer quotidien ceci jusqu'à complet déménagement et restitution des clés. Cette indemnisation est

destinée à dédommager le bailleur du préjudice provoqué par l'occupation abusive des lieux loués faisant obstacle à l'exercice des droits du BAILLEUR.

12 - CHARGES ET CONDITIONS

ETAT DES LIEUX –

Le preneur prendra les lieux loués dans leur état actuel, sans pouvoir exiger aucune réparation autre que celles le cas échéant expressément envisagées aux présentes.

Un état des lieux sera dressé à la suite des présentes, et ce, contradictoirement entre les parties.

ENTRETIEN – REPARATION –

Le bailleur aura à sa charge les réparations afférentes aux gros murs et voûtes, le rétablissement des poutres et des couvertures entières et ceux relatifs au ravalement de façade. Celui des digues et des murs de soutènement et de clôture aussi en entier. Toutes les autres réparations, grosses ou menues, seront à la seule charge du preneur, notamment les réfections et remplacements des devantures, vitrine, glaces, et vitres, volets ou rideaux de fermeture. Le preneur devra maintenir en parfait état de fraîcheur les peintures intérieures.

Le preneur devra aviser immédiatement et par écrit le bailleur de toute dégradation ou toute aggravation des désordres de toute nature dans les lieux loués. Il déclare avoir été informé des conséquences éventuelles de sa carence.

GARNISSEMENT –

Le preneur garnira à sa charge et tiendra constamment garnis les lieux loués d'objets mobiliers, matériel et marchandises en quantité et de valeur suffisante pour répondre en tout temps du paiement des loyers et charges et de l'exécution des conditions du bail.

TRANSFORMATIONS –

Le preneur aura à sa charge exclusive toutes les transformations et réparations nécessitées par l'exercice de son activité.

Ces transformations ne pourront être faites qu'après avis favorable et sous la surveillance et le contrôle de l'architecte du bailleur dont les honoraires et vacations seront à la charge du preneur.

MISES AUX NORMES –

Par dérogation à l'article 1719 du Code Civil, le preneur aura la charge exclusive des travaux prescrits par l'autorité administrative, que ces travaux concernent la conformité générale de l'immeuble loué ou les normes spécifiques à son activité, et même si ces travaux touchent au gros-œuvre et à la toiture.

Le preneur exécutera ces travaux dès l'entrée en vigueur de la réglementation concernée, sans attendre un contrôle ou injonction, de sorte que le local loué soit toujours conforme aux normes administratives.

CHANGEMENT DE DISTRIBUTION –

Le preneur ne pourra faire dans les locaux, sans le consentement exprès et par écrit du bailleur aucune démolition, aucun percement de murs ou de cloisons, ni aucun changement de distribution.

Paraphe

GB

AMELIORATIONS –

Tous travaux, embellissements, et améliorations quelconques qui seraient faits par le preneur, même avec l'autorisation du bailleur deviendront à la fin de la jouissance, quel qu'en soit le motif, la propriété de ce dernier, sans indemnité.

Cependant, les équipements, matériels et installations non fixées à demeure resteront la propriété du preneur et devront être enlevés par lui lors de son départ, en remettant les lieux en l'état.

TRAVAUX –

Sans préjudice de ce qui a pu être indiqué ci-dessus, le preneur souffrira l'exécution de toutes les réparations, reconstructions, et travaux quelconques, même de simple amélioration, que le propriétaire estimerait nécessaires, utiles, ou même simplement convenables et qu'il ferait exécuter pendant le cours du bail, dans les locaux loués ou dans l'immeuble dont ils dépendent. Il ne pourra demander aucune indemnité ni diminution de loyers, quelles que soient l'importance et la durée de ces travaux, même si la durée excédait quarante jours, à la condition toutefois qu'ils soient exécutés sans interruption, sauf le cas de force majeure.

Le preneur ne pourra prétende à aucune réduction de loyer en cas de suppression temporaire ou de réduction des services collectifs tels que l'eau, le gaz, l'électricité, le téléphone et le chauffage.

JOUISSANCE DES LIEUX –

Le preneur devra jouir des lieux en se conformant à l'usage et au règlement, s'il existe, de l'immeuble, et ne rien faire qui puisse en troubler la tranquillité ni apporter un trouble de jouissance quelconque ou des nuisances aux autres occupants. Notamment, il devra prendre toutes les précautions pour éviter tous bruits et odeurs et l'introduction d'animaux nuisibles, se conformer strictement aux prescriptions de tous règlements, arrêtés de police, règlements sanitaires, et veiller à toutes les règles de l'hygiène et de la salubrité.

EXPLOITATION-

Le preneur devra exploiter son activité en se conformant rigoureusement aux lois, règlements et prescriptions administratives pouvant s'y rapporter.

ENSEIGNES-

Le preneur pourra apposer sur la façade du magasin des enseignes en rapport direct avec son activité, sous réserve du respect de la règlementation en vigueur et de l'obtention des autorisations nécessaires, à charge pour lui de remettre les lieux en l'état à l'expiration du bail.

ASSURANCES –

Le preneur souscrira sous sa seule responsabilité, avec effet au jour de l'entrée en jouissance, les différentes garanties d'assurance indiquées ci-après, et en maintiendra la validité pendant toute la durée des présentes.

Il acquittera à ses frais, régulièrement à échéance, les primes de ces assurances augmentées des frais et taxes y afférents, et justifiera de la bonne exécution de cette obligation sans délai sur simple réquisition du bailleur.

Le preneur assurera pendant la durée du présent bail contre l'incendie, l'explosion, la foudre, les ouragans, les tempêtes et le dégât des eaux, compte tenu des impératifs de l'activité exercée dans les lieux loués, le matériel, les aménagements, équipements, les marchandises et tous les objets mobiliers les garnissant. Il assurera également le recours des voisins et des tiers et les risques locatifs.

OB.

CS

Par ailleurs, le preneur s'engage à souscrire un contrat de responsabilité civile en vue de couvrir tous les dommages causés aux tiers du fait de son exploitation. Les préjudices matériels devront être garantis pour le montant maximum généralement admis par les compagnies d'assurances.

DESTRUCTION -

Si les locaux, objet du présent bail, venaient à être détruits, en totalité par vétusté, vices de construction, faits de guerre civile, émeutes ou cas fortuit ou pour toute autre cause, indépendante de la volonté du bailleur, le présent bail sera résilié de plein droit sans indemnité.

Si toutefois, les locaux loués n'étaient détruits ou rendus inutilisables que partiellement, le preneur ne pourrait obtenir qu'une réduction du loyer en fonction des surfaces détruites, à l'exclusion de la résiliation du bail.

VISITE DES LIEUX –

En cours de bail : Le preneur devra laisser le bailleur et/ou son architecte visiter les lieux loués ou les faire visiter par toute autre personne de son choix, aussi souvent que cela lui paraîtra utile, et au moins deux fois par an, pour s'assurer de leur état, et à tout moment si des réparations urgentes venaient à s'imposer.

En fin de bail et en cas de vente de l'immeuble : Il devra également laisser visiter les lieux loués pendant les six derniers mois du bail ou en cas de mise en vente de l'immeuble dont ils dépendent, par toute personne munie de l'autorisation du bailleur ou de son Notaire. Toutefois, ces visites ne pourront avoir lieu qu'un certain nombre de fois par semaine et à heures fixes. Le preneur souffrira l'apposition sur la vitrine par le bailleur de tout écriteau ou affiche annonçant la mise en location ou la mise en vente de l'immeuble.

Pour l'exécution des travaux : Il devra toujours laisser pénétrer à tout moment dans les lieux loués tous les entrepreneurs, architectes et ouvriers chargés de l'exécution de tous travaux de réparations et autres.

RESTITUTION DES LIEUX LOUES – REMISE DES CLEFS –

Le preneur rendra toutes les clefs des locaux le jour où finira son bail ou le jour du déménagement si celui-ci le précédait. La remise des clefs, ou leur acceptation par le propriétaire, ne portera aucune atteinte au droit de ce dernier de répéter contre le locataire le coût des réparations de toute nature dont le locataire est tenu suivant la loi et les clauses et conditions du bail, et tel qu'indiqué ci-après.

Il est, en outre, expressément convenu entre les parties que le preneur devra, préalablement à tout enlèvement, même partiel, de mobiliers, matériels, agencements, équipements, justifier au bailleur par présentation des acquis, du paiement des contributions à sa charge, notamment la taxe locale sur la publicité extérieure et la contribution économique territoriale, tant pour les années écoulées que pour l'année en cours, et du paiement de tous les termes de son loyer.

Le preneur devra rendre les lieux loués en bon état de réparations ou, à défaut, régler au bailleur le coût des travaux nécessaires pour leur remise en état.

Dans ce dernier cas, il sera procédé, en la présence du preneur dûment convoqué ou de son représentant, à l'état des lieux au plus tard un mois avant l'expiration du bail.

Cet état des lieux comportera le relevé des réparations à effectuer incombant au « Preneur », et prévoira un état des lieux « complémentaire » dès après le déménagement du preneur à l'effet de constater si des réparations supplémentaires sont nécessaires par suite de l'exécution dudit déménagement.

Paraphe

Le preneur devra, dans les huit jours calendaires de la notification des devis établis par un bureau d'études techniques ou des entreprises qualifiées, donner son accord sur ces devis.
S'il ne donne pas son accord dans le délai ci-dessus, les devis seront réputés agréés et le bailleur pourra les faire exécuter par des entreprises de son choix en réclamant le montant au preneur.
Si le preneur manifeste son intention de les exécuter lui-même, il devra s'engager à les faire exécuter sans délai par des entreprises qualifiées sous la surveillance de l'architecte du bailleur dont les honoraires seront supportés par le « Preneur ».
A titre de clause pénale, et pendant la durée nécessaire à la remise en état des locaux, le preneur s'engage à verser au bailleur, qui accepte, des indemnités journalières égales à la fraction journalière du dernier loyer en cours, charges comprises, par jour de retard, pendant la durée nécessaire pour cette remise en état, et ce à compter de la date d'expiration du bail.

13 - NON RESPONSABILITE DU BAILLEUR

Le bailleur ne garantit pas le preneur et, par conséquent, décline toute responsabilité dans les cas suivants :

1) En cas de vol, cambriolage ou autres cas délictueux et généralement en cas de troubles apportés par des tiers par voie de fait.
2) En cas d'interruption, ainsi qu'il a été dit ci-dessus dans le service des installations des locaux, étant précisé ici qu'il s'agit des eaux, du gaz, de l'électricité et de tous autres services provenant soit du fait de l'administration qui en dispose, soit de travaux, accidents ou réparations, soit de gelée, soit de tout cas de force majeure.
3) En cas d'accident pouvant survenir du fait de l'installation desdits services dans les lieux loués.

14 - ENVIRONNEMENT – DIAGNOSTICS

Le bailleur déclare qu'à sa connaissance le bâtiment dans lequel se trouvent les locaux et son terrain d'assiette n'ont pas été utilisés aux fins d'une activité nuisible pour l'environnement ou réglementée dans ce cadre, et notamment qu'ils n'ont accueilli aucune installation classée autorisée ou simplement déclarée n'ayant pas respecté les dispositions légales et réglementaires, notamment en matière de dépollution totale du site.

15 - ETAT DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES REGLEMENTATION GENERALE

Les dispositions de l'article L 125-5 du Code de l'environnement sont ci-après littéralement rapportées :
« I – Les acquéreurs ou locataires de biens immobiliers situés dans les zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans les zones de sismicité définies par décret en Conseil d'Etat, sont informés par le vendeur ou le bailleur de l'existence des risques visés par ce plan ou ce décret. A cet effet, un état des risques naturels et technologiques est établi à partir des informations mises à disposition par le préfet. En cas de mise en vente de l'immeuble, l'état est produit dans les conditions et selon les modalités prévues aux articles L 271-4 et L 271-5 du code de la construction et de l'habitation.
« II – En cas de mise en location de l'immeuble, l'état des risques naturels et technologiques est fourni au nouveau locataire dans les conditions et selon les modalités prévues à l'article 3-1 de

GB

GT

la loi n°89-4622 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n°86-1290 du 23 décembre 1986.

(...)

« V – En cas de non-respect des dispositions du présent article, l'acquéreur ou le locataire peut poursuivre la résolution du contrat ou demander au juge une diminution du prix.

AMIANTE

L'article L 1334-13 premier alinéa du Code de la santé publique prescrit de faire établir un état constatant la présence ou l'absence de matériaux ou produits de la construction contenant de l'amiante. Cet état s'impose à tous les bâtiments dont le permis de construire a été délivré avant le 1er juillet 1997.

Le bailleur déclare que **l'ENSEMBLE IMMOBILIER** a fait l'objet d'un permis de construire délivré antérieurement au 1er juillet 1997. Par suite, les dispositions sus visées ont vocation à s'appliquer aux présentes.

Le contrôleur technique doit être agréé au sens des articles R 111-29 et suivants du Code de la construction et de l'habitation ou un technicien de la construction ayant contracté une assurance professionnelle pour ce type de mission.

SATURNISME

Les biens objet des présentes ayant été construits depuis le 1er janvier 1949, ainsi déclaré par leur propriétaire, bailleur, n'entrent pas dans le champ d'application des dispositions des articles L 134-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation.

16 - ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution du présent contrat, le bailleur élit son domicile en l'Hôtel de Ville de Théoule-sur-Mer et le preneur dans les lieux loués.

Fait à Théoule-sur-Mer, le 28 février 2025 en trois exemplaires,

OFFICE DE TOURISME
1, Corniche d'Or
06590 THEOULE SUR MER
Tél 04 93 49 28 28 - Fax 04 93 49 00 6
www.ot-theoule-sur-mer.com

Le Preneur,

Charlotte TEYSSEDRE

lu et approuvé

Le bailleur

Georges BOTELLA

lu et approuvé

MAIRIE DE THEOULE-SUR-MER 06590

Les signatures seront précédées de la mention manuscrite « lu et approuvé »