



BAIL COMMERCIAL
Articles L145-1 et suivants du Code de commerce

Entre :

LA COMMUNE DE MORNE-A-L'EAU représentée par son maire, Monsieur Jean BARDAIL, domicilié en cette qualité Hôtel de ville, 34 Achille René Boisneuf – 97111 Morne-à-L'Eau, ci-après dénommée la Bailleresse, d'une part ;

Et :

LE SERVICE D'INCENDIE ET DE SECOURS DE LA GUADELOUPE « SIS 971 », dont le siège est situé 10 rue Georges Biras, Parc d'Activités « La Providence », Dothémare – 97139 Les Abymes, représenté par le Président de son Conseil d'Administration, Monsieur Henry ANGELIQUE, ci-après dénommé le Preneur, d'autre part.

IL A PREALABLEMENT ETE CONVENU CE QUI SUIT :

Suivant délibération n°2023/2106-09 du Bureau du Conseil d'Administration du Service d'Incendie et de Secours de la Guadeloupe en date du 21 juin 2023, le Président du SIS 971 a été autorisé à signer un contrat de location avec la commune de Morne-à-L'Eau portant sur les bureaux situés dans l'aile Nord d'une superficie d'environ 125 m² du Bâtiment communal de l'Espérance (ancien Pôle Emploi) sis Route Marie Emile COCO – 97111 Morne-à-L'Eau.

Il convient de préciser qu'en amont, par délibération n°03-15-2023 du Conseil municipal de Morne-à-L'Eau en date du 26 mai 2023, Monsieur le Maire avait été autorisé à signer avec le SIS un bail relatif auxdits locaux.

IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1^{er}- OBJET DU CONTRAT

Le présent contrat a pour objet la location de locaux à usage de bureau dont la commune de Morne-à-L'Eau est propriétaire.

ARTICLE 2 – DESIGNATION DES LOCAUX LOUES

ARTICLE 2-1 – DESIGNATION DES LOCAUX LOUES

La Bailleresse donne à bail au Preneur, qui accepte, les locaux ci-après désignés :

- Les bureaux situés dans l'aile Nord d'une superficie d'environ 125 m² du Bâtiment communal de l'Espérance (ancien Pôle Emploi) – terrain cadastré Section BD n°459 sis Route Marie Emile COCO – 97111 Morne-à-L'Eau.

Il est précisé que les locaux loués comprennent cinq (05) pièces, des sanitaires, et une salle de 34,5 m² en mutualisation.

La partie louée au SIS dispose de sa propre entrée, et est totalement indépendante du reste du bâtiment, à l'exception de la salle de réunion prévue en mutualisation.

Le nettoyage desdits locaux sera assuré par la Bailleresse.

ARTICLE 2-2 – ETAT DES LIEUX

Le Preneur prend les lieux dans l'état où ils se trouvent lors de l'entrée en jouissance.

Au jour de la prise de possession des locaux par le Preneur, un état des lieux sera dressé amiablement et contradictoirement entre les parties ou par un tiers mandaté par eux.

Ce document sera annexé au bail.

Lors de la restitution des locaux à la Bailleresse, un état des lieux sera à nouveau dressé entre le Preneur et la Bailleresse, de manière amiable et contradictoire ou par un tiers mandaté par eux.

A défaut de l'établissement de l'état des lieux (d'entrée, pendant le cours du bail, ou de sortie) selon les conditions susvisées, de document sera dressé par un Commissaire de Justice, à l'initiative de la partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre les parties.

ARTICLE 3 – DESTINATION DES LOCAUX LOUES

Les locaux, objets du présent bail, sont exclusivement destinés à l'exercice par le Preneur des activités administratives liées aux missions du Service d'Incendie et de Secours de la Guadeloupe (SIS 971), à l'exclusion de toute autre utilisation.

Le Preneur déclare que les locaux sont parfaitement adaptés aux activités qu'il entend y exercer.

Le Preneur peut, à condition d'en aviser la Bailleresse, conformément à l'article L. 145-47 du Code de commerce, adjoindre à l'activité prévue au présent contrat des activités connexes et complémentaires.

Il peut également demander à la Bailleresse, dans les conditions prévues aux articles L. 145-48 et suivants du Code de commerce, l'autorisation d'exercer dans les locaux loués une ou plusieurs activités différentes de celles prévues au présent contrat.

ARTICLE 4 – DUREE DU BAIL

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de neuf (09) années, commençant à courir à compter du 1^{er} septembre 2023, pour se terminer le 31 août 2032.

Toutefois, conformément aux dispositions des articles L 145-4 et L 145-9 du Code de commerce, le Preneur aura la faculté de faire cesser le présent bail à l'expiration de chaque période triennale en donnant congé par lettre recommandée avec demande de réception, ou par acte d'huissier, au moins six mois à l'avance.

La Bailleresse aura la même faculté si, conformément aux dispositions des articles L. 145-18, L. 145-21, L145-23-1 et L. 145-24 du Code de commerce, elle entend construire, reconstruire ou surélever l'immeuble existant, réaffecter le local d'habitation accessoire à cet usage ou exécuter des travaux prescrits ou autorisés dans le cadre d'une opération de restauration immobilière et en cas de démolition de l'immeuble dans le cadre d'un projet de renouvellement urbain. Le congé devra être donné par acte extrajudiciaire, au moins six (06) mois à l'avance.

A défaut de congé donné par l'une ou l'autre des parties, le présent bail parvenu à son terme sera reconduit tacitement pour une durée égale à celle fixée au présent contrat, aux mêmes loyer, clauses et conditions.

ARTICLE 5 – LOYER ET CHARGES

ARTICLE 5-1 – LOYER ET CHARGES

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer mensuel de trois cents euros (300 €) TTC, payable par le Preneur.

Le loyer est payable d'avance (ou à terme échu), et au plus tard le 05 de chaque mois.

En sus du loyer, le Preneur règlera à la Bailleresse une provision mensuelle de cinquante euros (50€) correspondant à l'eau et à l'électricité.

ARTICLE 5-2 – REVISION TRIENNALE

Le loyer pourra être révisé à la demande de l'une ou l'autre des parties, tous les trois ans, dans les conditions prévues aux articles L. 145-37 et L. 145-38 du Code de commerce, et R. 145-20 et suivants du même Code, en fonction de l'Indice national des Loyers Commerciaux (ILC) (ou l'indice des loyers des activités tertiaires (ILAT) tel qu'il est établi par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques (INSEE).

L'indice de base retenu est le dernier publié au jour de la signature du bail, soit celui du 1^{er} trimestre 2023 d'une valeur de 128,68, et l'indice de comparaison servant à la fixation du loyer en application de la présente clause et des dispositions des articles L 145-37 et L 145-38 du Code de commerce, étant celui du trimestre correspondant publié lors de la révision.

ARTICLE 6 – DEPÔT DE GARANTIE

La Bailleresse renonce à un quelconque versement à ce titre de sorte que le présent bail ne donnera pas lieu au paiement d'un dépôt de garantie par le Preneur.

ARTICLE 7 – CHARGES ET CONDITIONS

ARTICLE 7-1 – ENTRETIEN – REPARATION – TRAVAUX

*** S'agissant du Preneur :**

Les dépenses d'entretien, de remplacements, d'amélioration, d'embellissement, de réparations et de travaux des locaux loués :

- liées à l'usure normale,
- rendues nécessaires par son propre fait,

dans leur intégralité, incombent au Preneur, à l'exception des dépenses relatives aux grosses réparations limitativement visées à l'article 606 du Code civil, en ce compris celles des travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté des locaux, dès lors que ces travaux relèvent des grosses réparations visées par l'article 606 du Code civil.

Les dépenses liées aux travaux d'embellissement y compris ceux touchant aux éléments visés par l'article 606 du Code civil et/ou qui ont pour objet de remédier à la vétusté des Locaux, dès lors que leur montant excédera le coût de remplacement à l'identique, seront à la charge exclusive du Preneur.

Le Preneur supportera également la charge des dépenses liées à tous entretiens, remplacements, réparations et travaux prescrits ou requis par l'autorité administrative, y compris ceux devant être réalisés sur injonction de l'autorité administrative, à l'exception des dépenses relatives aux grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code civil.

Le Preneur supportera la charge de tous travaux rendus nécessaires par l'application de la réglementation actuelle et future, concernant les normes et obligations de conformité en matière de sécurité, d'hygiène, de salubrité des locaux, en ce compris celles qui pourraient être spécifiques à ses activités, à l'exception des dépenses de travaux de mise en conformité relevant des grosses réparations telles que visées à l'article 606 du Code civil. Cependant, les dépenses liées aux travaux d'embellissement qui ont pour objet de mettre en conformité les locaux avec la réglementation, dès lors que leur montant excédera le coût de remplacement à l'identique, seront à la charge exclusive du Preneur.

Le Preneur supportera également les charges entraînées par les services et les éléments d'équipement des locaux.

Précision : les dépenses d'entretien, de remplacements, d'amélioration, de réparations, d'embellissement et de travaux incombant au Preneur et telles que énumérées ci-dessus, s'entendent de celles engagées pour les parties privatives occupées par le Preneur et leurs équipements, et constituant les locaux eux-mêmes, ainsi que de celles engagées dans les

parties communes de l'immeuble et pour leurs éléments d'équipement, à proportion de la part attachée aux locaux selon répartition au prorata de la surface des locaux .

De la même manière, le Preneur supportera la quote-part afférente aux locaux des charges entraînées par les services collectifs de l'immeuble et les charges liées à l'administration des parties communes, en ce compris les honoraires de toute nature liés à l'administration et l'entretien de l'immeuble collectif.

Le Preneur supportera la charge financière des dépenses d'entretien, de remplacement, d'amélioration, d'embellissement, de réparation et travaux telles que définies ci-dessus, soit par paiement direct auprès des intervenants pour celles qu'il devra exécuter de son propre chef, soit par remboursement au Bailleur pour celles que celui-ci aura engagées.

*** S'agissant de la Bailleresse :**

De son côté, la Bailleresse conservera à sa charge :

- Les dépenses relatives aux grosses réparations visées à l'article 606 du code civil et les honoraires liés à ces travaux ;
- Les dépenses relatives aux travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté, de mettre en conformité les locaux ou l'immeuble au regard de la réglementation dès lors que ces travaux ressortent du domaine de l'article 606 du code civil.

Toutefois, il est ici rappelé que les dépenses se rapportant à des travaux d'embellissement, y compris celles relatives à des grosses réparations telles que mentionnées à l'article 606 du Code civil, celles relatives à des travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté ou de mettre en conformité avec la réglementation les locaux relevant des grosses réparations de l'article 606 du Code civil, dès lors que leur montant excéderait le coût de remplacement à l'identique, seront exclues des obligations de la Bailleresse.

ARTICLE 7-2 – TRAVAUX EFFECTUES PAR LA BAILLERESSE

Le Preneur devra souffrir et laisser faire les entretiens, remplacements, réparations travaux, modifications, surélévations ou même constructions nouvelles que la Bailleresse jugerait nécessaire d'entreprendre et ce, quelles qu'en soient la durée, la nature, l'inconvénient, alors même que la durée de ces entretiens, remplacements, réparations ou travaux excéderait vingt et un jours, sans pouvoir prétendre pour autant à une indemnisation ou diminution du prix du loyer ainsi que des charges.

Le Preneur devra faire place nette à ses frais, à l'occasion de toutes mesures d'entretien, remplacements, réparation ou travaux, des coffrages et décorations ainsi que de tous agencements divers, canalisations et appareils dont la dépose serait nécessaire.

Il supportera à ses frais toute modification d'arrivée de branchement, de remplacement ou d'installations individuelles de compteurs ou d'installations intérieures, pouvant être exigée par les compagnies ou sociétés distributrices de force motrice, d'eau, de gaz, d'électricité, de chauffage ou de téléphone ou la réglementation en vigueur.

La Bailleresse aura le droit d'installer, entretenir, utiliser, réparer, remplacer les tubes, conduites, câbles et fils qui desservent d'autres locaux et qui traversent les Locaux aux endroits susceptibles de troubler le moins les activités du Preneur.

Ces dispositions trouveront leur application notamment dans les cas de travaux ayant pour objet d'améliorer le confort de l'Immeuble ou une restauration immobilière, comme aussi bien dans tous les autres cas où la Bailleresse estimerait nécessaire, utile ou même convenable d'en faire entreprendre.

ARTICLE 7-3 – INFORMATION DE LA BAILLERESSE

Le Preneur devra informer immédiatement la Bailleresse de toute réparation qui deviendrait nécessaire en cours de bail, comme de tout sinistre ou dégradation s'étant produite dans les Locaux, quand bien même il n'en résulterait aucun dégât apparent et sous peine d'être tenu personnellement de lui rembourser le montant du préjudice direct ou indirect résultant pour lui du retard apporté à la réparation ou à sa déclaration aux assureurs.

ARTICLE 7-4 – AMELIORATIONS

Le Preneur supportera la charge de toutes les transformations ou améliorations nécessitées par l'exercice de ses activités.

Il ne pourra toutefois faire dans les locaux sans l'autorisation expresse et par écrit de la Bailleresse aucune démolition, aucun percement de mur ou de cloison, aucun changement de distribution, ni aucune surélévation ; ces travaux, s'ils sont autorisés, auront lieu sous la surveillance de la Bailleresse.

Les travaux de transformation ou d'amélioration qui seront faits par le Preneur, avec ou sans l'autorisation de la Bailleresse, ne donneront pas lieu de la part du Bailleur à une quelconque indemnisation au profit du Preneur, la Bailleresse se réservant la faculté d'exiger la remise en état des lieux, aux frais du Preneur.

En toute hypothèse, le Preneur ne pourra, en fin de jouissance, reprendre aucun élément ou matériel qu'il aura incorporé aux Locaux à l'occasion d'une amélioration ou d'un embellissement.

ARTICLE 7-5 – CONSTRUCTIONS

Le Preneur ne pourra édifier sur les locaux aucune construction nouvelle sans l'autorisation expresse et par écrit de la Bailleresse.

En cas d'autorisation, les travaux auront lieu sous la surveillance de la Bailleresse.

Toute construction nouvelle qui serait faite par le Preneur, même avec l'autorisation de la Bailleresse, deviendra la propriété de la Bailleresse en fin de bail, sans indemnité.

ARTICLE 7-6 – CONTRIBUTIONS ET CHARGES DIVERSES

Le Preneur paiera ses contributions personnelles, mobilières, toute contribution de toute nature le concernant personnellement ou relatives à ses activités, et à son exploitation dans les Locaux, auxquelles il est ou pourra être assujéti en sa qualité d'exploitant et de locataire et devra justifier de leur acquit à toute réquisition de la Bailleresse et huit jours au moins avant son départ en fin de bail.

ARTICLE 8 – OCCUPATION ET JOUISSANCE DES LIEUX LOUES

Le Preneur devra jouir des Locaux raisonnablement suivant leur usage et destination prévus ci-dessus.

Il veillera à ne rien faire ni laisser faire qui puisse apporter un quelconque trouble de jouissance au voisinage, notamment quant aux bruits, odeurs et fumées et, d'une façon générale, ne devra commettre aucun abus de jouissance.

Il devra satisfaire à toutes les charges de ville et règlements sanitaires, de voirie, d'hygiène, de sécurité, de salubrité ou de police, ainsi qu'à celles qui pourraient être imposées par tous les plans d'urbanisme ou d'aménagement, de manière que la Bailleresse ne puisse jamais être inquiété ou recherché à ce sujet.

Il fera siennes de toutes démarches visant à obtenir une autorisation administrative qui serait nécessaire à l'exercice de son droit de jouissance, sans pouvoir plus amplement inquiéter la Bailleresse.

Il ne pourra rien faire ni laisser faire qui puisse détériorer les lieux loués et devra, sous peine d'être personnellement responsable, prévenir la Bailleresse sans retard et par écrit, de toute atteinte qui serait portée à sa propriété et de toutes dégradations et détériorations qui viendraient à être causées ou à se produire aux biens loués et qui rendraient nécessaires des travaux incombant à la Bailleresse.

Il garnira les Locaux et les tiendra constamment garnis de meubles, matériel en valeur et quantité suffisantes pour répondre du paiement exact des loyers et de l'accomplissement des charges du présent bail.

Il pourra utiliser les installations électriques, de gaz s'il en existe, ainsi que la distribution d'eau, si bon lui semble, à ses frais risques et périls, il pourra dès lors souscrire tout contrat d'abonnement, mais acquittera directement sa consommation ainsi que les frais supplémentaires qui pourront en découler auprès des compagnies concessionnaires.

Le Preneur ne pourra installer d'enseigne sur la façade extérieure des locaux sans l'autorisation expresse et préalable de la Bailleresse et à la condition qu'elle soit placée de manière à ne provoquer aucune gêne et qu'elle ne déborde pas la façade. Cette enseigne ne pourra pas être lumineuse, et il appartiendra au Preneur de se soumettre aux prescriptions administratives qui réglementent la pose et l'usage et à acquitter toutes taxes pouvant être dues à ce sujet.

L'installation sera effectuée aux frais et aux risques et périls du Preneur ; qui devra veiller à ce que l'enseigne soit solidement maintenue. Il devra l'entretenir constamment en parfait état et sera seul responsable des accidents que sa pose ou son existence pourrait occasionner. Lors de tous travaux de ravalement, il lui appartiendra de déplacer à ses frais, toute enseigne qui aurait pu être installée.

Le Preneur ne pourra rien déposer ni laisser séjourner dans les parties communes de l'immeuble, qui devront toujours rester libres d'accès et de passage, de son chef.

Le Preneur devra exercer une surveillance constante sur son personnel, veiller à sa bonne tenue, faire en sorte qu'il ne stationne pas dans la cour de l'immeuble ni dans les autres lieux communs, et qu'il ne trouble pas les autres occupants de l'immeuble par des cris, des conversations, des chants ou de toute autre manière.

ARTICLE 9 – SOUS-LOCATION

Toute sous-location, totale ou partielle, à quelque titre que ce soit est interdite, sauf autorisation écrite et préalable de la Bailleresse.

ARTICLE 10 – VISITE DES LIEUX

Le Preneur devra laisser la Bailleresse, tous entrepreneurs et ouvriers, et toutes personnes autorisées par lui, pénétrer dans les lieux loués pour s'assurer de l'état de l'immeuble, le réparer et l'entretenir.

Sauf cas d'urgence caractérisé, le Preneur sera informé par écrit sept (07) jours avant toute visite.

ARTICLE 11 – ASSURANCES

Le Preneur devra assurer et maintenir assurés contre l'incendie, le vol, les dégâts des eaux, les courts circuits etc. pendant toute la durée du bail desdits locaux tous les aménagements qu'il aura apportés aux locaux loués, les objets, mobiliers, matériels ou immatériels et marchandises lui appartenant les garnissant, tous dommages immatériels consécutifs et notamment ses pertes d'exploitation, la perte totale ou partielle de son fonds de commerce, le recours des voisins ainsi que sa responsabilité civile envers tous tiers, notamment au titre d'accidents corporels survenus dans le local ou dont le Preneur pourrait être responsable, auprès d'une compagnie d'assurances notoirement solvable, acquitter exactement les primes ou cotisations de cette assurance et justifier du tout à la Bailleresse à chaque réquisition de celui-ci.

ARTICLE 12 – RESPONSABILITES

Le Preneur sera personnellement responsable vis-à-vis de la Bailleresse et des tiers des conséquences dommageables entraînées par les infractions aux clauses et conditions du présent bail, de son fait, de celui de son personnel ou de ses préposés.

La Bailleresse ne pourra en aucun cas et à aucun titre être responsable de tous vols ou détériorations de biens, de tout acte délictueux ou toute voie de fait dont le Preneur pourrait être victime dans les locaux loués.

Dans le cas où les locaux viendraient à être détruits en totalité par vétusté, faits de guerre, guerre civile, émeutes, en cas de force majeure ou cas fortuit indépendant de la volonté du Bailleur, le présent bail sera résilié de plein droit, sans que la responsabilité de la Bailleresse ne puisse être, à quelque titre que ce soit, engagée.

ARTICLE 13 – DESTRUCTION DES LIEUX LOUES

Si les locaux venaient à être détruits, en totalité par vétusté, vices de construction, faits de guerre, guerre civile, émeutes ou cas fortuit ou pour toute autre cause, indépendante de la volonté de la Bailleresse, le présent bail serait 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.

ARTICLE 14 – RESTITUTION DES LIEUX

Dans tous les cas où le Preneur doit restituer les lieux, cette restitution ne sera considérée comme effective qu'à compter du jour où le Preneur aura remis l'ensemble des clés des locaux loués à la Bailleresse elle-même ou à son mandataire.

Enfin son expulsion, ainsi que celle de tous occupants de son chef, pourrait avoir lieu sans délai en vertu d'une simple ordonnance de référé rendue par le Président du Tribunal Judiciaire territorialement compétent, à qui compétence de juridiction est expressément attribuée aux termes des présentes.

Le Preneur devra également les locaux loués en parfait état d'entretien, propreté et de réparations locatives, et acquitter le montant des réparations qui pourraient être dues.

À cet effet, un mois au plus tard avant le jour de l'expiration du bail ou celui de son départ effectif, s'il a lieu à une autre date, il sera procédé à un état des lieux, établi contradictoirement et amiablement par la Bailleresse et le Preneur ou par un tiers mandaté par eux, en autant d'exemplaires que de parties. Si l'état des lieux ne peut être établi dans les conditions ci-dessus indiquées, il sera recouru à un Commissaire de justice, sur l'initiative de la partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre la Bailleresse et le Preneur. Cet état des lieux comportera le relevé des réparations à effectuer incombant au Preneur.

Le Preneur devra faire exécuter à ses frais l'ensemble de ces réparations avant la date prévue pour son départ effectif, sous le contrôle de la Bailleresse.

Dans l'hypothèse où le Preneur ne réaliserait pas les réparations dans ce délai, comme dans celle où il ne répondrait pas à la convocation de la Bailleresse ou se refuserait à

signer l'état des locaux, la Bailleresse ferait chiffrer le montant desdites réparations par un artisan et le Preneur devrait alors le lui régler sans délai.

ARTICLE 15 – DROIT DE PREFERENCE EN CAS DE VENTE DES LOCAUX

En cas de vente des Locaux par le propriétaire au cours du bail, le Locataire disposera d'un droit de préférence pour acquérir les locaux, selon les dispositions de l'article L 145-46-1 du Code de commerce.

La Bailleresse devra informer le Locataire de la vente des locaux projetée. Cette notification sera valablement réalisée par lettre recommandée avec avis de réception ou remise en main propre contre récépissé ou émargement. A peine de nullité, cette notification reproduira les quatre premiers alinéas de l'article L 145-46-1 du Code de commerce, et indiquera le prix et les conditions de la vente envisagée. Cette notification vaudra offre de vente au profit du Preneur.

Le Locataire disposera d'un délai d'un mois à compter de la réception de l'offre pour se prononcer. Il devra indiquer s'il entend recourir à un prêt.

En cas d'acceptation de cette offre sans indication de recours à un prêt, le Locataire disposera d'un délai de deux mois, à compter de l'envoi de son acceptation à la Bailleresse, pour réaliser la vente.

Lorsque le Locataire aura indiqué dans sa réponse à la Bailleresse, son intention de recourir à un prêt, l'acceptation de l'offre sera subordonnée à l'obtention du prêt, et le Locataire disposera d'un délai de quatre mois à compter de l'envoi de son acceptation, pour réaliser la vente.

A l'expiration du délai imparti, si la vente n'a pas été réalisée, l'acceptation de l'offre de vente sera sans effet.

Par la suite, si le propriétaire décidait de vendre les locaux à des conditions ou à un prix plus avantageux pour l'acquéreur, la Bailleresse, et à défaut, le notaire chargé de la vente, devra notifier au Locataire les conditions et le prix de la vente envisagée, à peine de nullité de cette vente. Cette notification sera valablement réalisée par lettre recommandée avec avis de réception ou remise en main propre contre récépissé ou émargement. Elle reproduira les quatre premiers alinéas de l'article L 145-46-1 du Code de commerce à peine de nullité. Cette notification vaudra offre de vente au profit du Locataire.

Cette offre de vente sera valable pendant un délai d'un mois à compter de sa réception. L'offre qui n'aura pas été acceptée durant ce délai deviendra caduque.

Le Locataire devra indiquer dans sa réponse à la Bailleresse ou au notaire s'il entend recourir à un prêt.

En cas d'acceptation de cette offre sans indication de recours à un prêt, le Locataire disposera d'un délai de deux mois, à compter de l'envoi de son acceptation à la Bailleresse ou notaire, pour réaliser la vente.

Lorsque le Locataire aura indiqué dans sa réponse à la Bailleresse ou au notaire, son intention de recourir à un prêt, l'acceptation de l'offre sera subordonnée à l'obtention du prêt et le Locataire disposera d'un délai de quatre mois pour réaliser la vente à compter de l'envoi de son acceptation.

A l'expiration du délai imparti, si la vente n'a pas été réalisée, l'acceptation de l'offre de vente sera sans effet.

Le droit de préférence objet du présent article et les dispositions de l'article L 145-46-1 du Code de commerce sont inapplicables, notamment, en cas de cession unique de plusieurs locaux d'un ensemble commercial, de cession unique de locaux commerciaux distincts ou de cession d'un local commercial au copropriétaire d'un ensemble commercial.

Fait à Morne-à-L'Eau, en deux exemplaires originaux, le

La commune de Morne-à-L'Eau

M. Jean BARBAIL

Le Président du CASDIS 971

M. Henry ANGELIQUE