

Département de l'AIN

Arrondissement de BOURG-EN-BRESSE

Canton de MIRIBEL

Commune de BEYNOST

03 2022 08

EXTRAIT DU REGISTRE DE DELIBERATION
DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du : 20 juin 2022
Convocation du : 15 juin 2022

Nombre de Conseillers :
En exercice : 17
Présents : 4
Votants : 5

L'an deux mille vingt-deux, le quatorze juin à dix-neuf heures, les membres composant le Conseil d'Administration du CCAS de Beynost, dûment convoqués par la vice- présidente, se sont réunis en salle du Conseil Municipal sous la Vice-présidence de Madame Véronique CORTINOVIS.

Administration Générale : Autorisation de signer un bail professionnel avec la société immobilière Rhône-Alpes

Présents : Véronique CORTINOVIS, Annie MACIOCIA, Edith MAGAT, Nadia NASRI.

Excusés ayant donné pouvoir :

Nathalie THIMEL-BLANCHOZ a donné pouvoir à Véronique CORTINOVIS

Absents : Caroline TERRIER, Christine PEREZ, Valérie BERGER, Anne-Sophie RAMPON, Annick PANTEL, Jean-Marc CURTET, Catherine BARCELLINO, Janine GOURDIN, Dominique GOYARD, Eliane PAYA, Nicole RAMPON, Christine THOMAS.

Secrétaire de Séance: Edith Magat

Le rapporteur rappelle l'opération de construction immobilière dénommée « Les Pinachères ». Cette opération, située Route de Genève, comprend un ensemble immobilier de 3 bâtiments, accueillant 46 logements collectifs.

Le rapporteur précise que dans un de ces bâtiments, le CCAS souhaite louer un local. Ce local présente une surface de 124,62 m² environ. Il est situé au RDC de et composé d'une entrée, un bureau, une douche, un local de rangement, un espace d'activités, un local pour infirmière, une cuisine, deux WC. Un droit à la jouissance exclusive de deux terrasses est également proposé.

Ce local sera, de fait, neuf et conforme à toute réglementation et normes applicables, et notamment celles concernant des établissements recevant du public aux personnes handicapées.

La location sera régie par un bail professionnel en l'état de futur achèvement que le CCAS propose de conclure avec la société IMMOBILIERE RHONE ALPES dont copie est annexée à la présente délibération.

Le bail sera conclu pour une durée de dix ans, à compter du 7 septembre 2022 et pour un montant de loyer mensuel de 735.72, à cela s'ajoute les charges qui s'élèvent à 104.17 par mois.

Il est précisé que le bailleur autorise le CCAS à donner en sous-location tout ou partie des locaux loués, dans le respect de la destination stipulée.

Il est proposé au Conseil d'administration d'autoriser Madame la Présidente à signer le bail, tel qu'annexé à la présente délibération ainsi que tout autre document permettant l'exécution de la présente.

Le Conseil d'administration, après en avoir délibéré, A L'UNANIMITE

APPROUVE le bail tel qu'annexé à la présente délibération, signé entre le CCAS et la société IMMOBILIERE RHONE ALPES,

AUTORISE Madame la Présidente à le signer ainsi que tout autre document permettant l'exécution de la présente et lui donne tous pouvoirs à cet effet.

Pour extrait certifié conforme au Registre des Délibérations.



Madame la Présidente,

Véronique CORTINOVIS

FIXE à 3 (trois) le nombre des membres titulaires représentant les personnels de la Commune et du CCAS et à 3 (trois) le nombre des suppléants

FIXE à 3 (trois) le nombre des membres titulaires représentant l'autorité territoriale, Commune et CCAS, et à 3 (trois) le nombre des suppléants

DECIDE le recueil par le Comité Social Territorial de l'avis des représentants de la Commune et du CCAS

Pour extrait certifié conforme au Registre des Délibérations.



La Vice-présidente,

Véronique CORTINOVIS

BAIL PROFESSIONNEL EN L'ETAT FUTUR D'ACHEVEMENT

5916C-0001
1395 ROUTE DE GENEVE
01700 BEYNOST

Entre les soussignés :

- A/ **La société IMMOBILIERE RHONE ALPES, Société Anonyme d'H.L.M.** au capital de 62 461 315,92 €, Immatriculée au **Registre du Commerce et des Sociétés de LYON**, sous le numéro 398 115 808, ayant son siège social sis 9 Rue Anna Marly à LYON 7^{ème} (69), représentée par Madame Anne WARSMANN, Directrice Générale, dûment habilitée aux présentes,

Ci-après dénommée, **Le BAILLEUR,**

- B/ **Centre Communal d'Action Sociale (CCAS)**, domicilié Place de la Mairie à 01700 BEYNOST.

Représentée par Madame....., Directrice, dûment habilité à l'effet des présentes par délibération de l'Assemblée du

[Annexe n° 2 : attestation SIREN et Pouvoir du signataire et/ou statuts]

Dénommée ci-après : le « **PRENEUR** »

IL A PREALABLEMENT ETE EXPOSE CE QUI SUIT :

1.

La société dénommée SCCV ESPRIT SEREINE projette d'édifier sur un terrain situé Route de Genève sur la commune de BEYNOST 01700 un ensemble immobilier destiné à accueillir 46 logements collectifs, et un local destiné au CCAS.

Un permis de construire valant division a été déposé par celle-ci le 17 mars 2020

Il a été obtenu, suivant arrêté n° PC arrêté n°00104319A0018T02.

2.

Il sera encore précisé que ladite société est titulaire sur le terrain d'assiette dudit projet, savoir les parcelles cadastrées sous les numéros AK n° 270, 271, 272, 273, 274, 277, 278, 279, 328 477, 478, 537, 538, 539, 540, 541, au cadastre de la commune, d'un acte de vente régularisé le 31 Août 2020.

3.

La société IMMOBILIERE RHONE ALPES a conclu de son côté avec la société SAS B.M.B. INTERVAL acte authentique de vente en l'état futur d'achèvement (VEFA) le 7 septembre 2020.

4.

Aux termes de l'acte authentique il est encore prévu :

- Un délai prévisionnel d'achèvement de vingt-quatre (24) mois suivant la date de signature de l'acte authentique de VEFA ;
- Une pré-visite des biens un mois avant achèvement ;
- Une garantie bancaire d'achèvement.

5.

Le Centre Communal d'Action Sociale a fait part de son intérêt pour la prise à bail professionnel du local à usage de CINASPIC.

La Société IMMOBILIERE RHONE ALPES a accepté de conclure un bail Professionnel en l'état futur d'achèvement à celle-ci.

C'est en cet état que les Parties ont entendu conclure le présent bail en l'état futur d'achèvement.

Tel est l'objet des présentes.

CECI AYANT ETE EXPOSE, IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT

TITRE I – CONDITIONS GENERALES

ARTICLE I – OBJET :

Par les présentes, le BAILLEUR fait bail professionnel et donne à loyer au PRENEUR, qui accepte, les locaux professionnels à édifier, ci-après désignés aux conditions particulières, dont il n'est pas nécessaire de faire plus ample description.

Tels que lesdits locaux existeront, s'étendront, se poursuivront et comporteront, avec toutes leurs aisances et dépendances, sous réserve de leur conformité au plan et descriptif annexés aux présentes.

Etant encore précisé que les locaux seront neufs et conformes à toute réglementation et normes applicables, et notamment celle concernant des établissements recevant du public aux personnes handicapées.

Le PRENEUR s'engage à toutes les obligations contractées par lui dans l'acte.

Les parties reconnaissant que le présent bail est soumis aux dispositions de l'article 57 A de la loi numéro 86-1290 du 23 décembre 1986.

Le présent bail n'est pas soumis à la loi n°48-1360 du 1^{er} septembre 1948, ni à la loi n°89-462 du 6 juillet 1989, ni aux dispositions du Code de Commerces applicables au baux commerciaux.

Chacune des Parties déclare avoir examiné, préalablement à sa signature, la teneur du présent contrat et les obligations en découlant pour chacune des Parties. Les dispositions de ce contrat ont en outre été, dans le respect des dispositions impératives de l'article 1104 du code civil, négociées de bonne foi, chacune des Parties ayant pu exprimer sa position et discuter de la teneur des différentes clauses de celui-ci qui ont ainsi pu être librement appréciées, discutées et, le cas échéant, modifiées pour tenir compte de l'expression des besoins et des contraintes des Parties et des concessions réciproques auxquelles elles sont parvenues dans un souci d'équilibre.

Les Parties déclarent en outre que les négociations ayant conduit à leurs engagements respectifs au titre du Bail ont été menées sans aucune restriction, ni limitation, ni sous l'empire d'une quelconque contrainte économique d'une Partie sur l'autre, de sorte que le Bail constitue un contrat de gré à gré au sens de l'article 1110 du code civil.

Chaque Partie déclare par ailleurs avoir sollicité de l'autre Partie, préalablement aux présentes, l'ensemble des informations ayant une importance déterminante de son consentement et se satisfaire des réponses apportées par l'autre Partie.

Chaque Partie reconnaît en conséquence l'exécution par l'autre Partie de son devoir légal d'information au sens de l'article 1112-1 du code civil lors de la conclusion du présent Bail.

Les Parties affirment que le présent contrat reflète l'équilibre voulu par chacune d'elles.

C'est dans ces conditions, et après négociations, que les Parties se sont rencontrées afin de conclure le présent Bail.

Le présent Bail emporte novation par rapport à tous autres accords éventuellement conclus au préalable entre le Bailleur et le Preneur.

ARTICLE II - DURÉE :

Le présent bail est consenti pour une durée de DIX années entières et consécutives et entrera en vigueur à compter de la date de Mise à Disposition.

Conformément à l'article 57 A de la loi numéro 86-1290 du 23 décembre 1986, à l'issue de cette période de dix ans, le contrat est reconduit pour la même durée, à moins que l'une ou l'autre partie notifie à son cocontractant, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, au moins six mois à l'avance, son intention de ne pas renouveler le contrat.

Le PRENEUR peut, par ailleurs, mettre fin au présent contrat, à tout moment, sous réserve de notifier congé au BAILLEUR au moins six mois à l'avance, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

ARTICLE III - DESTINATION :

Le PRENEUR devra occuper les lieux loués par lui-même, paisiblement, conformément aux articles 1728 et 1729 du Code Civil, et y exercer exclusivement et de façon continue l'activité déclarée par lui aux conditions particulières.

Le PRENEUR déclare faire son affaire personnelle de toutes les autorisations qui seraient, le cas échéant, nécessaires à l'exercice de son activité dans lesdits locaux et supporter toutes taxes, redevances ou droits afférents entraînés par l'exercice de cette activité.

Pendant toute la durée de son occupation, il s'oblige à se conformer à tous règlements, arrêtés, injonctions administratives, à ses seuls frais, risques et périls après en avoir informé le BAILLEUR qui recevra avant travaux tous documents administratifs ou techniques nécessaires à son contrôle.

Il fera effectuer à ses frais et à sa charge, tous les travaux, aménagements, installations et constructions qui viendraient, postérieurement à son entrée en jouissance, à être prescrits par toute législation ou réglementation, notamment en

matière de protection de l'environnement, d'hygiène et de sécurité, ainsi qu'au regard de la réglementation applicable aux établissements recevant du public et d'accessibilité, de façon que le BAILLEUR ne soit jamais inquiété à ce sujet, durant l'exécution du présent contrat, et ce, sans pouvoir prétendre à sa sortie à aucune indemnité.

Le PRENEUR ne pourra sous aucun prétexte modifier même momentanément l'usage prévu au bail ni changer la nature des activités exercées dans les locaux.

Le PRENEUR ne dispose et ne peut exiger aucune exclusivité ni réciprocité de la part du BAILLEUR en ce qui concerne les conditions ou les activités des autres locataires ou occupants de l'immeuble.

Au cas où le PRENEUR croirait avoir à se plaindre de la concurrence d'une autre location, il n'aura de recours que contre ledit locataire et réciproquement, il devra supporter seul les actions des autres locataires qui croiraient avoir des plaintes à faire valoir contre lui.

Le BAILLEUR conserve le droit de louer ou de vendre tous autres locaux de l'immeuble dans les conditions qu'il décidera, sous réserve de ce qui est dit à l'article « droit de préférence » des conditions particulières.

Le PRENEUR ne pourra formuler aucune réclamation auprès du BAILLEUR qui ne souscrit aucune garantie à cet égard quant aux difficultés éventuelles d'accès à l'ensemble immobilier dont dépend le local présentement donné à bail, aux insuffisances de signalisation, comme dans le cas où certains locaux resteraient inexploités quelles que soient les circonstances provoquant ce défaut d'exploitation et le temps pendant lequel il se prolongera.

Article IV - CHARGES ET CONDITIONS GÉNÉRALES :

Le présent bail professionnel est fait en outre, aux conditions ordinaires et de droit en pareille matière, et à celles suivantes, que le PRENEUR s'oblige à exécuter. Elles n'auront leur valeur qu'autant qu'elles peuvent concorder avec la définition de l'activité précisée en conditions particulières, avec la disposition de l'immeuble ou du local loué, et s'appliquer à des services qui sont ou seraient installés dans l'immeuble ou dans le local.

En cas de contradiction entre les conditions générales et les conditions particulières, ces dernières prévaudront.

A- PRESCRIPTIONS GENERALES :

Le PRENEUR s'oblige à respecter les prescriptions ci-après :

- 1 de maintenir les lieux loués constamment ouverts, en état d'activité pendant la durée du bail. Il devra en outre tenir les locaux constamment pourvus de matériel, marchandises et objets mobiliers en quantité et de valeur suffisantes pour répondre en tout temps du paiement des loyers et paiements ou remboursements divers qui en sont l'accessoire.

- 2 de n'utiliser même temporairement ou d'une façon intermittente aucune partie commune ou qui ne lui est pas louée, galeries, trottoirs, couloirs etc. pour faire aucun déballage ou emballage, pour exposer aucune marchandises, pour placer des comptoirs, machines distributrices, kiosques ou autres installations.
- 3 de n'utiliser aucun haut-parleur ou autre moyen de diffusion susceptible d'être entendu hors des lieux loués ; de n'utiliser également aucun appareil électrique ou autre perturbateur des auditions radiotéléphoniques ou de la télévision, sans avoir muni lesdits appareils des dispositifs permettant d'éviter tous troubles dans le voisinage.
- 4 de n'utiliser aucun appareil de chauffage à combustion lente.
- 5 de ne pouvoir installer, dans les lieux loués, aucun moteur ou machine, aucun système de refroidissement ou de chauffage ou d'air conditionné sans autorisation écrite préalable et en veillant à ce qu'il soit muni de dispositifs nécessaires pour éviter tous troubles aux voisins ; de faire supprimer sans délai ceux qui seraient installés après autorisation si leur fonctionnement, malgré les précautions prises, motivait des réclamations des autres locataires ou occupants de l'immeuble ou des immeubles voisins.
- 6 d'exercer une surveillance constante sur son personnel et veiller à ce qu'il ne stationne pas dans les parties communes de l'immeuble, ou aux abords de celui-ci, et/ou et qu'il ne trouble pas les autres occupants de l'immeuble par cris, chants ou de toute autre manière.
- 7 de veiller à ne pas entreposer dans les parties communes des motos, des bicyclettes, des caisses et ballots de marchandises ou cartons vides et palettes etc. de n'installer aucun panneau mobile, tente ou étalage sur le trottoir ou les abords de l'immeuble.

Il est également interdit au PRENEUR de laisser pénétrer et faire stationner de (des) véhicule(s) dans les parties communes. Les livraisons ne pourront être effectuées que par l'accès prévu à cet effet et aux heures autorisées.
Il ne peut davantage occuper les parties communes de l'immeuble, même temporairement.
- 8 de ne pas placer des enseignes sur les façades et fenêtres, des affiches, plaques ou publicités lumineuses, sans l'autorisation expresse du BAILLEUR, et à condition de respecter toutes dispositions légales ou réglementaires sur la publicité, les enseignes et pré-enseignes, et garantir le BAILLEUR de toutes les conséquences pouvant en résulter ; les éventuelles redevances de ville et de voiries qui résulteront de cette autorisation seront supportées par le PRENEUR.
- 9 Le PRENEUR souscrira pour ses locaux tous contrats nécessaires à la fourniture d'eau, de gaz, d'électricité, de téléphone etc. qui seront à sa charge exclusive. Il utilisera les réseaux en respectant rigoureusement leur capacité ou puissance initialement prévue.
- 10 La responsabilité du BAILLEUR ne pourra, en aucun cas, être recherchée pour défaut de de fourniture d'eau, de gaz, d'électricité, de téléphone de la part des sociétés concessionnaires correspondantes. Le

Bailleur garantissant pour sa part le branchement des locaux auxdits réseaux.

- 11 de porter, si l'enlèvement des poubelles est assuré à partir de locaux qui seraient destinés à cet usage, tous ses déchets et détritux aux heures qui lui seront prescrites.
- 12 de faire son affaire personnelle du gardiennage et de la surveillance de ses locaux, le BAILLEUR ne pouvant, en aucun cas, et à aucun titre, être recherché et tenu responsable des vols ou détournements ou autres actes délictueux dont le PRENEUR pourrait être victime dans les locaux loués.
- 13 d'acquitter les contributions personnelles et mobilières, les taxes locatives, la taxe professionnelle et tous autres impôts dont le BAILLEUR serait rendu responsable pour le compte du PRENEUR à un titre quelconque et de justifier de leur acquit à toute réquisition et huit jours au moins avant le départ en fin de bail et de rembourser au BAILLEUR, avec les charges, la taxe sur les bureaux, l'impôt foncier afférent aux lieux loués ainsi que tous droits ou taxes afférents aux locaux loués qui pourraient ultérieurement remplacer ou s'ajouter à ladite taxe.
- 14 de souffrir quelle qu'en soit la durée, même si elle excède quarante jours et ce, par dérogation à l'article 1724 du Code civil, les grosses réparations et les améliorations nécessaires et utiles, même si elles ne doivent pas profiter au PRENEUR ainsi que les travaux et constructions nouvelles exécutés éventuellement par le BAILLEUR, sans pouvoir réclamer aucune indemnité ni diminution de loyer, et de laisser pénétrer dans les lieux loués à toutes époques, les architectes et les représentants du BAILLEUR pour constater l'état, l'entretien des locaux et s'assurer qu'il n'est commis par le PRENEUR aucun abus de jouissance.
- 15 de souffrir de même, par dérogation à l'article 1723 du Code civil, tous travaux de modification nécessités par la réglementation ou les autorités publiques, des lieux loués que le BAILLEUR se réserve d'effectuer, ainsi que toutes modifications des parties communes qui seraient effectuées par la copropriété, de renoncer à toute indemnité de ce chef et diminution de loyer.
- 16 de faire son affaire personnelle, à ses risques, périls et frais, sans que le BAILLEUR puisse être impliqué ou recherché, de toutes réclamations faites par les voisins ou les tiers, notamment pour bruits, parasites, odeurs ou trépidations causés par lui ou par des appareils lui appartenant.
- 17 de ne placer, ni entreposer aucun objet dont le poids excéderait la limite des charges des planchers, afin de ne pas compromettre la solidité des planchers ou des murs et de ne pas détériorer ou lézarder les plafonds. L'installation éventuelle d'appareils lourds nécessaires à sa profession sera soumise à l'autorisation du BAILLEUR, afin de lui permettre de s'assurer que le plancher n'a pas à subir une charge supérieure à celle qu'il peut supporter.
- 18 de se conformer scrupuleusement aux lois, prescriptions, règlements et ordonnances en vigueur, notamment en ce qui concerne la voirie, la salubrité, la police, le code du travail et les textes réglementaires

applicables par l'Inspection du travail, la défense passive ainsi qu'au regard de la réglementation applicable aux établissements recevant du public et d'accessibilité et, plus généralement, l'exploitation de son activité, les travaux y afférents sont à la charge du PRENEUR, notamment en cas d'aggravation des règles de sécurité.

19 de renoncer à tous recours en responsabilité contre le BAILLEUR notamment et sans que cette énumération soit limitative :

- a. en cas d'expropriation totale ou partielle de l'ensemble immobilier dont dépendent les lieux loués quelles que soient les causes de cette expropriation, toute action ne pouvant être engagée par le PRENEUR que contre l'autorité compétente qu'il devrait alors assigner directement,
- b. en cas d'irrégularités ou d'interruption dans le service de l'eau, de l'électricité, du téléphone, du chauffage ou en cas d'arrêt du fonctionnement des ascenseurs et au conditionnement d'air ou toutes autres prestations et/ou services,
- c. en cas de modification ou de suppression des prestations communes,
- d. en cas d'agissements générateurs de dommages des autres occupants de l'immeuble, de leur personnel, fournisseurs ou clients, de tous tiers en général,
- e. en cas d'accidents survenant dans les lieux loués ou du fait des lieux loués pendant le cours du bail, quelle qu'en soit la cause, de prendre donc à son compte personnel et à sa charge entière toutes responsabilités civiles en résultant à l'égard soit de son personnel, soit du BAILLEUR, soit des tiers sans que le BAILLEUR puisse être inquiété ou poursuivi de ce chef,
- f. en cas de vice ou défaut de la chose louée, le PRENEUR renonçant particulièrement à se prévaloir des dispositions des articles 1719 et 1721 du Code civil, sauf à ce que ces vices relèvent de la vétusté ou des garanties légales des constructeurs au sens des articles 1792 et suivants du code civil que le BAILLEUR devra mobiliser dès lors qu'un désordre en relevant lui serait signalé par le PRENEUR.
- g. en cas de troubles publics, émeutes, grèves, guerre civile, pandémie, de troubles causés par les tiers et tous événements de nature similaire,

20 d'assumer toute responsabilité au lieu et place du BAILLEUR, si celui-ci était recherché du fait de l'inobservation par le PRENEUR de l'une quelconque des règles du présent bail et notamment celles ci-dessus. Si néanmoins, le BAILLEUR était amené, du fait de la carence du PRENEUR à exposer des frais de toute nature ceux-ci seraient à première demande, remboursés par le PRENEUR.

21 Si les locaux loués viennent à être détruits en totalité par cas fortuit, le présent bail sera résilié de plein droit. En cas de destruction partielle, le preneur peut, suivant les circonstances, demander ou une diminution du prix, ou la résiliation même du bail. Dans l'un et l'autre cas, il n'y a lieu à aucun dédommagement.

22 S'il existe ou s'il vient à exister un règlement de jouissance ou un règlement de copropriété pour l'immeuble, le PRENEUR devra s'y conformer, comme il devra se conformer à toute décision régulièrement prise par l'assemblée des copropriétaires.

23 fournir au BAILLEUR tous les ans et à sa demande, un diagnostic relatif à la sécurité incendie, établis par un organisme dûment habilité et agréé, ne comportant aucune réserve ; et en cas de réserve(s), d'entreprendre à ses frais tous travaux consécutifs dans le mois de l'établissement du diagnostic et d'en justifier au BAILLEUR, à peine de résiliation du bail, en application de l'article XI ci-après. Cette obligation ne s'imposera pas au PRENEUR, s'agissant des équipements donnés à Bail, pendant les deux premières années du Bail, les équipements étant neufs et couverts par la garantie de bon fonctionnement desdits équipements. Plus généralement tout désordre couvert par les garanties légales des constructeurs affectant les équipements donnés à BAIL relèveront de la seule responsabilité du BAILLEUR, à charge pour celui-ci de les mobiliser dès lors que le PRENEUR lui signalerait l'existence d'un tel désordre.

24 Dans le cas particulier où le locataire utiliserait des appareils à rayons, il devra prendre toutes précautions nécessaires pour remédier aux radiations dégagées par lesdits appareils et sera responsable des accidents qui pourraient subvenir de ce fait.

B- PRESCRIPTIONS PARTICULIÈRES :

1. RESTITUTION DES LOCAUX :

A l'occasion de l'expiration du bail, le PRENEUR devra prévenir le BAILLEUR de la date de son déménagement un mois à l'avance afin de permettre au BAILLEUR de faire à l'administration fiscale les déclarations voulues.

Il devra rendre les clefs le jour de son déménagement, même si ce dernier a lieu avant l'expiration du terme en cours. Un état des lieux contradictoire sera établi au départ du PRENEUR qui devra restituer un local libéré de tout mobilier et en bon état d'entretien, sous réserve de la vétusté des locaux.

Dans les 6 mois de l'expiration du bail, le PRENEUR devra par ailleurs moyennant un préavis de 96 heures autoriser les visites techniques des représentants du BAILLEUR, architectes et entreprises pour leur permettre de dresser un état des travaux de remise en état, à exécuter par le PRENEUR afin de permettre à celui-ci de restituer les locaux en parfaite conformité avec ses obligations contractuelles.

Le BAILLEUR indiquera ensuite de ces visites les travaux de remise en état à réaliser qu'il appartiendra au PRENEUR d'effectuer dans les règles de l'art et par des entreprises qualifiées, sauf à contester la nature des réparations.

S'il est constaté à l'état des lieux de sortie que les réparations n'ont pas été faites ou qu'il en existe d'autres à effectuer, le BAILLEUR les réalisera aux frais du PRENEUR et pourra à ce titre procéder aux retenues nécessaires sur le dépôt de garantie.

Le PRENEUR sera redevable d'une indemnité journalière égale à un jour du dernier loyer en cours, charges comprises pendant la durée nécessaire pour cette remise en état à compter de remise des clefs.

2. ENTRETIEN :

Le PRENEUR devra supporter intégralement- les charges et prestations et toutes dépenses d'exploitation, de réparation et d'entretien de remplacement et d'amélioration afférentes tant aux lieux loués qu'aux parties réputées communes de l'immeuble lui y permettant l'accès, le BAILLEUR n'assumant d'autres obligations que celles d'assurer les grosses réparations définies par l'article 606 du Code civil et à condition que ces travaux de gros œuvre ne soient pas nécessités par un manque d'entretien ou un usage anormal, de telle sorte qu'en fin de bail et, plus généralement, à son départ, les locaux soient rendus en bon état d'entretien et que le loyer soit toujours considéré net de toutes charges pour le BAILLEUR.

Il est en outre précisé que les travaux nécessaires pour remédier à la vétusté des locaux ou équipements resteront incomber au BAILLEUR.

Comme précédemment évoqué, le BAILLEUR restera seul tenu de toutes les réparations à faire aux Locaux Loués et aux équipements qu'il y a installés consécutives à un désordre couvert par les garanties légales des constructeurs, à charge pour celui-ci de les mobiliser dès lors que le PRENEUR lui signalerait l'existence d'un tel désordre.

LE PRENEUR DEVRA NOTAMMENT :

- exécuter sans retard toutes les réparations dont il est à même de constater la nécessité, sous peine d'être tenu responsable de toutes les conséquences de sa carence et en informer le BAILLEUR.
- assurer, par ses propres moyens et à ses frais, jusqu'à la canalisation commune, tous les dégorgements des canalisations d'évacuation desservant les lieux loués. Il devra prendre les précautions nécessaires pour protéger les compteurs, tuyaux et canalisations traversant les lieux loués contre toute détérioration ou variation de température.
- faire déposer à ses frais et sans délai tous coffrages et décorations, ainsi que toutes installations qu'il aurait faites et dont l'enlèvement serait nécessaire, soit pour la recherche et la réparation des fuites de toute nature, de fissures dans les conduits de fumée ou de ventilation, notamment après un incendie ou des infiltrations, soit en général, pour l'exécution de tous travaux. Le PRENEUR devra aussi faire déposer à ses frais et sans délai, lors de l'exécution du ravalement, tous agencements, enseignes etc. dont l'enlèvement sera utile pour l'exécution des travaux,
- faire ramoner, à ses frais et par les soins de l'entrepreneur du BAILLEUR, les foyers, conduits de fumée et conduits de ventilation, aussi souvent qu'il est prescrit par les ordonnances de police et, en outre, en fin de jouissance.

- supporter la destruction de tous insectes, rongeurs ou autres parasites pouvant apparaître dans les lieux loués et en régler les frais .En cas de carence, les travaux pourront être commandés aux frais du PRENEUR par le BAILLEUR et si la surveillance de l'architecte est nécessaire, les honoraires de ce dernier seront payés par le PRENEUR.

Le PRENEUR devra entretenir à ses frais tous équipements spécifiques tels que chauffage, climatisation, ventilation, installations électriques et téléphoniques ainsi que les câblages de toute nature, conformément aux normes en vigueur et les rendre en parfait état d'utilisation. A cette fin, il souscrira tous contrats d'entretien

Il est expressément convenu que le PRENEUR aura à sa charge l'entretien complet et le remplacement de toutes parties, en verre armé ou non et/ou matériaux similaires, de la devanture, des fermetures (rideaux de fermeture, portes et fenêtres, etc...). Le PRENEUR devra maintenir la devanture, les portes et fenêtres, volets, rideaux de fermeture en parfait état de propreté.

3. AMÉNAGEMENTS :

Le PRENEUR devra effectuer après accord écrit du BAILLEUR, toutes formalités, demander toute autorisation administrative, et prendre à sa charge, tous frais, aménagements et installations qui pourraient s'avérer nécessaires pour l'exercice de son activité, les exécuter ou les faire exécuter suivant les règles de l'art, et dégager, en conséquence, le BAILLEUR de toute éventuelle responsabilité à cet égard. Il devra, néanmoins, faire signer par le BAILLEUR les permis de construire qui pourraient s'avérer nécessaires et soumettre à ses frais à l'architecte du BAILLEUR.

Tous les travaux, aménagements et installations, effectués à l'entrée en jouissance ou ultérieurement qui ne pourront changer la destination de l'immeuble ou même sa solidité, ne pourront être exécutés qu'après accord écrit du BAILLEUR et sous la surveillance de son architecte si nécessaire, dont les honoraires seront alors pris en charge par le PRENEUR.

Dans l'hypothèse où le BAILLEUR constaterait que son accord préalable n'aurait pas été sollicité pour tout ou partie d'aménagements de toute nature, visés ci-dessus, il pourrait, s'il le juge utile :

- soit exiger la remise en l'état d'origine immédiate conformément à l'état des lieux d'entrée par simple lettre recommandée avec demande d'avis de réception avec obligation pour le PRENEUR d'exécuter dans le mois, cette remise en état,
- soit mettre en application la clause de résiliation du présent bail pour inobservation d'une clause du bail,
- soit employer ces deux moyens successivement.

L'autorisation du BAILLEUR et la surveillance de son architecte ne pourront, en aucun cas, décharger le PRENEUR des responsabilités qui

pourraient résulter pour lui du fait des modifications qui auraient été exécutées dans l'ensemble immobilier, responsabilités qui lui incomberont tout entières le cas échéant.

Tous les aménagements, y compris l'installation des lignes téléphoniques, améliorations et embellissements effectués par le PRENEUR en cours de bail, deviendront, par accession et sans indemnité, la propriété du BAILLEUR, en fin de jouissance du PRENEUR.

4. VISITES DES LIEUX - DROIT D'ACCÈS :

Un état des lieux établi contradictoirement par les parties à l'entrée du PRENEUR sera annexé aux présentes. Au cas où pour une raison quelconque, cet état des lieux ne serait pas ainsi dressé, notamment si le PRENEUR faisait défaut, il est établi par un huissier de justice, sur l'initiative de la partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre le BAILLEUR et le PRENEUR.

En tout temps, le PRENEUR devra laisser le BAILLEUR, ses représentants ou son architecte et tous entrepreneurs et ouvriers, pénétrer dans les lieux loués pour visiter, réparer et entretenir l'immeuble. Les visites seront réalisées sur rendez-vous avec le PRENEUR sauf urgence liées à des nécessités techniques.

Dans les six mois qui précéderont l'expiration du bail, le PRENEUR devra laisser visiter les lieux loués, à défaut d'accord différent entre les Parties, tous les jours ouvrés de 9 heures à 11 heures et de 14 heures jusqu'à 17 heures, sous réserve d'en avoir informé préalablement le PRENEUR, par toute personne munie de l'autorisation du BAILLEUR ; il devra, pendant le même temps, laisser le BAILLEUR apposer un écriteau ou une enseigne pour indiquer que les locaux sont à louer. Lesdites visites ne devront pas perturber l'exploitation normales des locaux.

Le même droit de visite et d'affichage existera en tout temps, en cas de mise en vente des locaux loués.

Article V - CESSION – SOUS-LOCATION :

A- CESSION :

De convention expresse le PRENEUR ne pourra céder son droit au présent bail, ou faire apport du droit au bail à une société quelconque, que si les conditions cumulatives suivantes sont remplies à savoir :

- 1. Agrément préalable du BAILLEUR qui devra être demandé par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou acte extrajudiciaire,**

en précisant les conditions de la cession, l'identité complète du PRENEUR, les trois bilans précédents ou, à défaut, la justification de ses ressources. Le BAILLEUR se réserve notamment la possibilité d'attribuer les locaux au plus offrant.

2. à la condition qu'il ne soit dû aucun loyer et charges arriérés à la date d'effet de la cession.
3. en cédant le droit au bail de la totalité des locaux loués uniquement qu'à son successeur, le cessionnaire ne pouvant exercer obligatoirement dans les lieux loués que la ou les activités indiquées au bail, à l'exclusion de toute autre ; toute cession partielle étant interdite.
4. en appelant le BAILLEUR à l'acte de cession dont il sera remis un exemplaire original sans frais pour lui.
5. en demeurant garant et répondant solidaire et indivisible de tous cessionnaires successifs, tant pour le paiement des loyers que pour l'entière exécution des charges, clauses et conditions du présent bail et ce pendant une durée de trois ans courant à compter de la date de cession.
6. De même le cessionnaire deviendra garant solidaire avec son cédant et tous cédants antérieurs, du paiement du loyer, et des charges dus par les cédants aux dates d'effet des cessions, et de l'exécution des clauses du bail et ce pendant une durée de trois ans courant à compter de la date de cession.

Toute cession, toute fusion en violation d'une seule des conditions précédentes qui toutes sont substantielles, sera nulle à l'égard du BAILLEUR et entraînera de plein droit, si bon lui semble, la résolution du bail dans les conditions et avec les conséquences prévues à la clause résolutoire et sans préjudice de tous dommages intérêts.

Un exemplaire de l'acte de cession doit être remis gratuitement au BAILLEUR dans le mois de la signature.

Il est interdit, sous les mêmes peines que ci-dessus, de prêter les lieux loués, même à titre gratuit et précaire, ou d'y domicilier toute personne physique ou morale.

B- SOUS-LOCATION :

Les conditions de sous-location des locaux loués sont prévues aux conditions particulières.

Article VI – ASSURANCES :

Le BAILLEUR assurera la totalité de l'ensemble immobilier en valeur de « reconstruction à neuf », contre les risques d'incendies, d'explosions, tempêtes, ouragans, cyclones, dégâts des eaux, chutes d'appareils de navigation aérienne, sans que cette énonciation soit limitative, auprès d'une ou plusieurs compagnies notoirement solvables, et maintiendra cette assurance pendant toute la durée du bail.

Il fera garantir en outre, les conséquences de la responsabilité civile qu'il peut encourir en sa qualité de BAILLEUR.

Le PRENEUR devra rembourser au BAILLEUR, sur simple demande de celui-ci et sur justification, sa quote-part de la prime résultant des polices souscrites en vertu des alinéas ci-dessus.

Le PRENEUR déclarera immédiatement, à l'assureur d'une part, au BAILLEUR d'autre part, tout sinistre quelle qu'en soit l'importance, même s'il n'en résulte aucun dégât apparent.

Le PRENEUR assurera les risques propres à son exploitation.

Il devra assurer et maintenir assurés contre l'incendie, le vol, le dégât des eaux, les courts-circuits, l'explosion notamment, tous les aménagements qu'il aura pu apporter aux locaux loués, les objets mobiliers, matériels ou immatériels lui appartenant, tous dommages immatériels consécutifs à un sinistre et notamment ses pertes d'exploitation, la perte totale ou partielle de son fonds de commerce.

Il fera son affaire personnelle de l'assurance de toutes parties en verre armée ou non, et/ou matériaux similaires.

Il devra souscrire une police d'assurance responsabilité civile garantissant les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile qu'il peut encourir, à raison des dommages corporels, matériels et immatériels causés aux voisins et aux tiers en général.

Les assurances souscrites par le PRENEUR devront prévoir que leur résiliation ne pourra produire effet que quinze jours après notification par les assureurs du PRENEUR au BAILLEUR.

Il devra justifier de l'ensemble de ces contrats ou notes de couvertures dans le mois de son entrée en jouissance. Dans la mesure où l'activité exercée par le PRENEUR nécessiterait le paiement par le BAILLEUR ou les autres locataires ou occupants d'une surprime d'assurance, le PRENEUR s'engage à en rembourser le montant.

A défaut de justification de l'ensemble de ces contrats dans le délai imparti, il sera fait application des dispositions de l'article XI ci-après.

RENONCIATION A RÉCLAMATION :

Le PRENEUR renonce à tout recours en responsabilité ou réclamation contre le BAILLEUR, ses mandataires et ses assureurs, dans les cas suivants :

En cas de vol, de tentative de vol ou tout acte délictueux, dont le PRENEUR pourrait être victime dans les locaux loués ou dans l'immeuble, le BAILLEUR n'assumant aucune obligation de surveillance.

En cas d'irrégularité ou d'interruption des ascenseurs, du service de l'eau, d'électricité, téléphone, climatisation, groupe électrogène et système informatique dépendant de l'immeuble, s'il en existe.

En cas de modification ou de suppression des prestations communes, et notamment du gardiennage,

En cas d'humidité, fuites, infiltrations, dégâts des eaux, refoulement d'égouts ainsi que des fuites sur canalisation commune masquée par un coffrage établi par le PRENEUR.

En cas d'agissements générateurs de dommages, des autres occupants de l'immeuble, de leurs personnels, fournisseurs, clients et de tous tiers en général.

En cas de vices ou de défauts des lieux loués, le PRENEUR renonçant à se prévaloir des dispositions de l'article 1721 du Code Civil, sous réserve, comme il a été dit précédemment des vices ou défauts des garanties légales des constructeurs au sens des articles 1792 et suivants du code civil que le BAILLEUR devra mobiliser dès lors qu'un désordre en relevant lui serait signalé par le PRENEUR.

Le PRENEUR devra déclarer immédiatement au BAILLEUR tout sinistre même s'il n'en résulte aucun dégât apparent.

De convention expresse, toutes indemnités dues au PRENEUR par toutes compagnies d'assurances, en cas de sinistre, pour quelque cause que ce soit, seront affectées au privilège du BAILLEUR, le présent contrat valant en tant que de besoin, transport à concurrence des sommes qui pourraient être dues.

Le PRENEUR s'engage à aviser par lettre recommandée avec AR le BAILLEUR, la copropriété de toute cause de risque aggravant pouvant résulter de son activité ou de toute modification de celle-ci tels que chargement, augmentation de stocks, etc. Faute de s'y conformer, il s'engage à supporter les conséquences issues du non-respect de l'article L 113-4 du Code des Assurances qu'il aura fait supporter à son BAILLEUR.

Article VII – LOYER :

A. LOYER :

Le loyer et les modalités de règlements sont définis aux conditions particulières.

Le loyer est :

- payable d'avance, mensuellement , le premier jour de chaque mois.

Le loyer est payable au domicile du BAILLEUR ou de son mandataire.

Ce loyer s'entend hors charges diverses, hors taxes et hors impôts présents ou futurs.

Le BAILLEUR entend exercer l'option dont il bénéficie aux termes de l'article 260-2° du Code Général des Impôts lui permettant de soumettre sous certaines conditions le présent bail à la T.V.A.

Le PRENEUR accepte les conséquences qui découlent pour lui d'avoir à acquitter, en sus du loyer, la T.V.A. au taux légal en vigueur, à charge pour lui de faire valoir ses droits à déduction.

L'option de l'article 260-2° du Code général des Impôts reste à la seule initiative du BAILLEUR, le PRENEUR ne pouvant contraindre le BAILLEUR à l'exercer ou à y renoncer.

B. LA CLAUSE D'ECHELLE MOBILE :

Le loyer afférent aux locaux ci-dessus désignés est assorti d'une clause d'échelle mobile et sera indexé tous les ans, à la date anniversaire de prise d'effet du bail, proportionnellement en fonction de la variation de l'indice des loyers des activités tertiaires (ILAT) publié trimestriellement par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques ou sur tout indice qui lui serait substitué.

Lors de la première indexation, l'indice pris pour base sera le dernier connu à la date d'effet du présent bail. il sera comparé à l'indice du même trimestre de l'année suivante.

Ce dernier indice deviendra lui-même l'indice de base pour le calcul de l'indexation suivante et il sera également comparé à celui du même trimestre de l'année suivante.

Et ainsi de suite, dans le respect des dispositions du code monétaires et financier.

Le réajustement du loyer s'effectuera annuellement, de plein droit et sans aucune formalité, chaque année à la date anniversaire de l'entrée en jouissance selon la variation, en plus ou en moins, de l'indice des loyers des activités tertiaires (ILAT), tel qu'il est publié trimestriellement par l'INSEE. Le fait de ne pas avoir immédiatement ajusté le loyer n'entraînera aucune déchéance dans le droit du BAILLEUR à réclamer l'application ultérieure de l'indice avec effet rétroactif.

Si l'indice contractuel de révision n'était pas publié à la date anniversaire de l'entrée en jouissance, la révision automatique serait calculée, à titre provisionnel, sur le dernier indice publié et rétroactivement réajustée, ce à compter de la date anniversaire de l'entrée en jouissance.

En tout état de cause, le supplément de loyer ainsi déterminé sera exigible immédiatement et automatiquement.

La présente clause d'indexation constitue une clause essentielle et déterminante, sans laquelle le BAILLEUR n'aurait pas contracté. En conséquence, sa non-application partielle ou totale pourra autoriser le BAILLEUR, et lui seul, à demander la résiliation du bail sans indemnité.

Si au cours du bail ou de l'occupation des lieux, la publication de cet indice devait cesser, il serait fait application de l'indice de substitution ou, à défaut, de celui le plus voisin parmi ceux existant alors.

A défaut pour les Parties de s'accorder, il sera fixé à dire d'expert judiciaire que la partie la plus diligente ferait désigner.

Article VIII - DÉPÔT DE GARANTIE :

Le dépôt de garantie est défini aux conditions particulières ; il est égal :

- à un mois (1) de loyer hors taxes.

Il est donné en garantie du paiement du loyer, de la bonne exécution des clauses et conditions du présent bail telles qu'elles résultent de la loi ou des présentes de convention expresse, des réparations locatives et des sommes dues par le PRENEUR dont le BAILLEUR pourrait être rendu responsable et débiteur.

Cette somme ne sera pas productive d'intérêt et restera entre les mains du BAILLEUR pendant toute la durée du bail.

Elle sera restituée au PRENEUR après déménagement, établissement de l'état des lieux de sortie et remise des clefs, production par le PRENEUR de l'acquit de ses contributions, taxes ou droits quelconques, et exécution des réparations à sa charge, déduction faite de toutes les sommes dont il pourrait être débiteur vis-à-vis du BAILLEUR ou dont celui-ci pourrait être tenu responsable du fait du PRENEUR, et ce par compensation, ce qui est accepté par le PRENEUR. Toutes les sommes qui pourraient être dues au BAILLEUR par le PRENEUR, à quelque titre que ce soit, seront déduites de ce dépôt, étant précisé ici que le dernier terme de loyer ne sera pas imputable sur le dépôt.

A chaque ajustement annuel du loyer, le dépôt de garantie sera diminué ou majoré de façon à toujours correspondre au montant défini au 1^{er} alinéa ci-dessus.

Dans le cas de résiliation du présent bail par suite de l'inexécution de ses conditions, par une cause quelconque imputable au PRENEUR, le versement du dépôt de garantie restera acquis au BAILLEUR à titre de dommages et intérêts sans préjudice de tous autres.

En cas de vente des locaux loués, il est d'ores et déjà convenu que le PRENEUR décharge expressément le vendeur, ancien propriétaire et ancien BAILLEUR, de la restitution du dépôt de garantie, aux conditions suivantes :

- Que l'acte prévoit que le nouveau BAILLEUR soit le débiteur du dépôt de

garantie.

- Qu'une attestation notariée de propriété faisant état de cette vente soit transmise par lettre recommandée avec accusé de réception.

En cas de procédure de sauvegarde de l'entreprise, le dépôt de garantie sera compensé de plein droit d'abord avec les sommes dues antérieurement au jugement déclaratif, puis, éventuellement avec celles dues après ledit jugement. Si le bail est poursuivi, il appartiendra au Mandataire Liquidateur ou à l'Administrateur Judiciaire de verser ou de compléter le montant du dépôt de garantie, et ce indépendamment du règlement de tout loyer ou charges dus en raison de la poursuite du bail postérieurement au jugement déclaratif.

Article IX - CHARGES :

En sus du loyer, le PRENEUR remboursera au BAILLEUR sa quote-part des charges, prestations et taxes ci-après :

- Taxes municipales, taxes de balayage, espaces verts, taxe d'enlèvement des ordures ménagères,
- Impôt foncier, outre TVA,
- Ainsi que les taxes en vigueur y compris les frais de rôle, et toutes nouvelles taxes créées, mêmes celles qui seraient à la charge du BAILLEUR,

De telle sorte que le loyer perçu soit net de toutes charges et taxes pour le BAILLEUR.

Ces remboursements seront faits au BAILLEUR en même temps que chacun des termes de loyer au moyen d'acomptes provisionnels, le compte étant soldé une fois l'an.

Il est encore précisé qu'il appartiendra au PRENEUR de souscrire directement ses abonnements et d'en assumer le coût, ainsi que celui de ses consommations et de tous les frais liés à ceux-ci (gaz, eau potable, électricité, téléphone, internet) de manière que le BAILLEUR ne puisse jamais être inquiété ni recherché à ce sujet.

Article X- IMPOTS ET TAXES :

Indépendamment des remboursements qu'il aura à effectuer au BAILLEUR, le PRENEUR devra payer tous impôts, contributions, Taxes foncières ou taxes lui incombant et dont le BAILLEUR pourrait être responsable à un titre quelconque et il devra en justifier à toute réquisition du BAILLEUR, notamment à l'expiration du bail, avant tout déménagement.

Si au cours du bail, les impôts et taxes incombant au PRENEUR sont supprimés et mis à la charge du BAILLEUR, le PRENEUR devra au BAILLEUR, au besoin à titre d'indemnité ou de complément de loyer une somme égale à celle de ces nouveaux impôts et taxes.

Article XI - CLAUSE RÉSOLUTOIRE :

Il est formellement et expressément convenu ce qui suit :

A défaut de paiement intégral à son échéance exacte, de toutes les sommes dues à quelque titre que ce soit, comme aussi en cas d'inexécution de l'une des clauses ou conditions du présent engagement, ledit bail sera résilié de plein droit, si bon semble au BAILLEUR, un mois après un simple commandement de payer le loyer ou une simple sommation d'exécuter visant la présente clause, même en cas de paiement ou d'exécution postérieure à l'expiration du délai ci-dessus.

Si le PRENEUR refuse de quitter immédiatement les lieux, il sera expulsé sur simple ordonnance de référé, rendue à titre d'exécution d'acte, le tout nonobstant toutes offres, conciliations ou exécutions ultérieures.

Tous frais et procédure (commandement, sommation, assignation, signification, dénonciation), de poursuites ou de mesures conservatoires, ainsi que tous frais de levée d'états K-BIS ainsi que les honoraires, même non taxables d'Huissier, d'Avoué ou d'Avocat, seront à la charge du PRENEUR et devront être remboursés dans le mois imparti.

En outre, dans le cas où, par suite de retard dans le paiement, le BAILLEUR exercerait des poursuites ou prendrait des mesures conservatoires à l'encontre du PRENEUR, le BAILLEUR aura droit en sus du remboursement des frais d'huissier et de justice, ainsi que tous frais extrajudiciaires qui en seraient la suite ou la conséquence, à une indemnité fixée à 15 % du montant des sommes dues, sans que celle-ci ne puisse être inférieure à 1.000 € HT.; ladite indemnité étant destinée à le couvrir tant des dommages pouvant résulter du retard dans les paiements que des frais divers et honoraires exposés pour le recouvrement.

Elle sera considérée comme supplément et accessoire du loyer. Elle devra, en conséquence, être acquittée en même temps que les sommes faisant l'objet du recouvrement, à peine de résiliation.

Dans le cas où la location serait résiliée en exécution de la présente clause, le PRENEUR sera tenu au paiement intégral du loyer et des charges du terme au cours duquel prendra date cette résiliation.

A défaut de paiement d'un seul terme de loyer, il sera perçu, après un mois de retard, un intérêt de retard de 2 % par mois.

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

En cas de résiliation judiciaire ou de jeu de la clause résolutoire du présent bail, la somme versée à titre de dépôt de garantie par le PRENEUR restera acquise au

BAILLEUR à titre de clause pénale et sans préjudice de tous autres dommages et intérêts s'il y a lieu.

Si le PRENEUR se maintient provisoirement dans les lieux loués, il sera tenu de verser au BAILLEUR une indemnité d'occupation égale au double du loyer normal (plus le montant des charges générales, chauffage, eaux chaude et froide) non révisable exigible pour la période séparant la date de la résiliation et celle du départ effectif des lieux du PRENEUR, sans que le propriétaire soit tenu de justifier d'un préjudice (tout mois commencé étant dû en entier).

En cas de fermeture prolongée du local, le présent bail sera également résilié de plein droit.

Article XII - SOLIDARITÉ :

Pour les baux consentis à des personnes physiques :

Au cas de décès des PRENEURS ou de l'un d'eux, il y aura solidarité et indivisibilité entre leurs héritiers et représentants du prédécédé, tant pour le paiement du principal des loyers que pour l'exécution de toutes les clauses et conditions du présent bail, et lesdits héritiers et représentants supporteront les frais de la signification prescrite par l'article 877 du Code Civil.

Article XIII - TOLÉRANCE - INDIVISIBILITÉ :

Il est formellement convenu que toutes les tolérances de la part du BAILLEUR, relatives aux clauses et conditions énoncées ci-dessus, quelles qu'en aient pu être la fréquence et la durée, ne pourront jamais et dans aucun cas être considérées comme apportant une modification ou suppression des clauses et conditions, ni comme génératrices d'un droit quelconque. Le BAILLEUR pourra toujours y mettre fin.

Le bail est déclaré indivisible au seul bénéfice du BAILLEUR.

Article XIV - FRAIS :

Tous les frais droits et honoraires des présentes, de leur suite, des avenants à intervenir, ou leurs conséquences y compris les frais et honoraires d'état des lieux seront supportés par le PRENEUR qui s'y oblige ; les honoraires de rédaction sont indiqués aux conditions particulières.

Le PRENEUR ou ses ayants droit devra en outre rembourser au BAILLEUR les frais d'actes extrajudiciaires et les frais de Justice motivés par ses infractions aux clauses et conditions des présentes.

Article XV – ENREGISTREMENT :

Si l'une des parties souhaite procéder à l'enregistrement du présent bail, les frais correspondants seront à la charge de la Partie sollicitant cet enregistrement.

Article XVI - ÉLECTION DE DOMICILE :

Pour l'exécution des présentes et notamment la réception de tous actes extrajudiciaires ou de poursuites, le PRENEUR fait élection de domicile dans les locaux loués et le BAILLEUR en son siège social.

PROJET

TITRE II : CONDITIONS PARTICULIÈRES

Le BAILLEUR étant à ce jour titulaire d'un d'acte authentique portant sur un bâtiment à édifier, le présent Bail est établi « en l'état futur d'achèvement ».

ARTICLE 1 – DÉSIGNATION :

Local livré clé en main conformément au descriptif et aux plans annexés,

- Locaux loués : 1395 Route de Genève – 01700 BEYNOST

d'une surface de 124,62 m² environ de surface utile, situés au RDC de cet immeuble et composés d'un local comprenant une entrée, un bureau, une douche, un local de rangement, un espace d'activités, un local pour infirmière, une cuisine, deux un WC,

- Un droit à la jouissance exclusive de deux terrasses d'une surface d'environ 20.10 m², savoir terrasse 01 d'une surface de 11,1 m² environ et terrasse 02 d'une surface de 9 m² environ.

Les Locaux Loués seront mis à disposition du Preneur conformément aux plans, à la notice descriptive et au cahier des charges relatifs aux travaux d'aménagement du CCAS convenu entre les parties.

[Annexe n° X : Plans des Locaux Loués]

[Annexe n° X : Notice descriptive]

Il est précisé que toute différence entre les cotes et surfaces mentionnées aux présentes ou résultant des plans annexés par rapport aux dimensions réelles des lieux, n'entraînera aucune réduction ou augmentation de loyer, les Parties se référant à la consistance des lieux tels qu'ils existeront.

ARTICLE 2 – DESTINATION :

Les locaux, objet du présent bail sont exclusivement destinés aux services sociaux,

ARTICLE 3 – SOUS-LOCATION :

Le BAILLEUR autorise le PRENEUR à donner en sous-location tout ou partie des locaux loués, dans le respect de la destination stipulée.

Le PRENEUR restera toutefois seul responsable de l'exécution du présent Bail et fera son affaire de toutes conséquences attachées à la sous-location des locaux, le(s) sous-locataire(s) ne disposant en aucun cas d'un droit opposable à l'encontre du BAILLEUR.

L'autorisation de sous-louer ci-dessus convenue n'est donc consentie que sous la condition que le ou les sous-locataires du PRENEUR n'aient aucun droit à l'égard du BAILLEUR.

Toute sous-location devra satisfaire aux conditions suivantes :

- **Les charges et conditions des contrats de sous-location devront être compatibles avec l'ensemble de celles stipulées au Bail,**
- **L'activité du sous-locataire devra être conforme à la destination ci-avant,**
- **La durée de chaque sous-location sera au plus égale à celle du Bail restant à courir ; elle prendra fin de plein droit et immédiatement au cas où (i) le Bail viendrait à prendre fin par anticipation pour quelque cause que ce soit avant l'expiration de son terme contractuel, ou (ii) l'une quelconque des conditions prévues au présent article cesserait d'être remplie,**
- **Le PRENEUR consentira les sous-locations à ses risques et périls et en faisant son affaire personnelle de ses sous-locataires, lesquels n'auront jamais aucun lien de droit avec le BAILLEUR, même lors du ou des renouvellements éventuels de la location principale,**
- **Le PRENEUR fera son affaire personnelle de l'éviction de ses sous-locataires à la fin des contrats de sous-location et au plus tard quand le Bail prendra fin, pour quelque raison que ce soit,**
- **Le PRENEUR demeurera débiteur envers le BAILLEUR de la totalité des loyers, redevances, charges et accessoires et restera tenu de toutes les obligations dues en vertu du Bail, sans pouvoir opposer au BAILLEUR des faits, actions, négligences et plus généralement le non-respect par les sous-locataires de leurs obligations.**

Tout acte de sous-location qui sera consenti par le PRENEUR devra obligatoirement reproduire in-extenso le texte des paragraphes précédents qui s'imposeront au sous-locataire.

Le sous-locataire devra en outre déclarer, dans l'acte de sous-location, avoir obtenu préalablement copie du présent Bail avant la signature dudit acte et s'engager à en respecter les charges et conditions.

A défaut, la sous-location sera réputée irrégulière.

ARTICLE 4 – DURÉE :

Bail professionnel de DIX (10) ans conformément aux conditions générales.

Le présent Bail prendra effet au jour de mise à dispositions des biens loués au PRENEUR.

Cette mise à disposition interviendra dans un délai de vingt-quatre mois (24) mois suivant la date de signature de l'acte de VEFA soit au **7 septembre 2022**, sauf survenance d'un cas de force majeure ou d'une cause légitime de suspension dudit délai.

Pour l'application de ces dispositions sont considérés comme cause légitime de suspension :

- La grève, qu'elle soit générale ou particulière au bâtiment ou spéciale à l'une ou l'autre des entreprises travaillant sur le chantier,
- Le redressement ou la liquidation judiciaire de l'une ou des entreprises effectuant les travaux,
- Les injonctions administratives ou judiciaires ayant pour conséquences la suspension ou l'arrêt des travaux,
- Les troubles résultant de mouvement séditieux,
- Les accidents de chantier,
- Les intempéries et phénomènes climatiques retenus par le maître d'œuvre et justifiées par les relevées de la station météorologique la plus proche du chantier

Les Parties s'accordent d'ores et déjà sur la notion d'intempéries, à savoir :

Sont considérées comme journées d'intempéries toutes les journées sédentaires ou seront constatés au poste météorologique le plus proche :

- La neige tombante et/ou 5 cm d'épaisseur,
- La pluie supérieure à 10 mm/jour entre 6 h et 18 h
- La température de 0°C à partir de 9h et pendant une durée minimum de 6 heures consécutives
- Le vent (vitesse de 60 km/h)

Pour les travaux de terrassements, maçonnerie, couverture et façades : gel, neige et pluie ininterrompue pendant 6 heures, rendant le terrain ou les supports inaccessibles ou impraticables.

ARTICLE 6 – MISE A DISPOSITION :

Un procès-verbal de mise à disposition sera établi entre les Parties en double exemplaire.

Il vaudra état des lieux d'entrée.

Le BAILLEUR devra notifier au PRENEUR, au moins un mois à l'avance, la date à laquelle celui-ci sera invité à constater l'achèvement des travaux exécutés par le promoteur et à prendre possession des Locaux Loués par la remise des clefs.

Préalablement à la mise à disposition, et dans le délai d'un mois ci-avant, le BAILLEUR invitera le PRENEUR à participer à la pré-visite des biens loués organisée par le promoteur, au cours de laquelle le PRENEUR pourra formuler toutes réserves utiles de façon à permettre de lever un maximum celles-ci pour le jour de la mise à disposition.

La convocation à la mise à disposition sera adressée par le BAILLEUR au PRENEUR par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou tout moyen permettant de justifier de sa réception, le délai qu'elle fera ainsi courir se décomptant à partir du premier jour suivant celui de la première présentation ou de remise de cette lettre au PRENEUR.

Au cas où, alors que le BAILLEUR aura notifié au PRENEUR, dans les conditions ci-avant énoncées, la date à laquelle celui-ci est invité à constater l'achèvement des travaux exécutés sous l'autorité du BAILLEUR et à constater leur délivrance à son profit, ledit PRENEUR se refusait de s'y rendre ou encore se refusait de signer le procès-verbal de mise à disposition des Locaux Loués, alors que les lieux seraient conformes au descriptif des travaux et aux plans à la charge du BAILLEUR, une telle circonstance justifiera le Bailleur de faire dresser par huissier un constat des lieux, le PRENEUR étant dûment convoqué par lettre recommandée avec accusé de réception HUIT jours à l'avance par ledit huissier de justice.

Ledit PRENEUR aura la faculté de se faire alors assister par un huissier de justice ou un technicien de son choix, dont les observations seront alors portées dans le constat qui sera établi par l'huissier du BAILLEUR.

Ensuite de ce constat, le BAILLEUR sera alors en droit de saisir le juge des référés du Tribunal Judiciaire du ressort dont dépendent les Biens Loués, afin d'obtenir une ordonnance constatant l'exécution de ses obligations nées de la présente et fixant judiciairement la date de mise à disposition.

A cet égard, il est précisé que les réserves qui pourraient être formulées par le PRENEUR lors du procès-verbal de mise à disposition, ne pourront justifier son refus de prendre possession que si elles se rapportent à des non-conformités présentant un caractère substantiel par rapport au descriptif ou sur des malfaçons rendant impropres à leur destination les ouvrages à la charge du BAILLEUR ou de nature à interdire l'exploitation des Locaux Loués.

Par suite, le caractère substantiel des non-conformités doit être compris comme étant de celles qui soit contredisent les données de la demande de permis de construire, soit auront pour conséquence d'interdire au PRENEUR d'exercer son activité.

Pour les réserves autres que substantielles, leur existence n'aura pas pour conséquence de reporter la date de prise d'effet du Bail qui sera, ainsi qu'il a été indiqué ci-dessus, celle de la date du procès-verbal de mise à disposition.

Il est par ailleurs précisé qu'aux termes de la VEFA à la demande du BAILLEUR acquéreur la livraison peut être refusée entre le 1^{er} juillet et le 30 août et entre le 10 décembre et le 5 janvier.

Aussi, si le BAILLEUR venait à prendre une telle option, une livraison partielle étant interdite à l'acte de VEFA, il est convenu entre les Parties que le délai de Mise à disposition serait automatiquement prorogé jusqu'aux dates suivantes :

- Soit jusqu'au 10 septembre suivant (pour une Mise à disposition qui aurait été possible entre le 1^{er} juillet et le 30 août) ;
- Soit jusqu'au 15 janvier suivant (pour une Mise à disposition qui aurait été possible entre le 10 décembre et le 5 janvier).

Un avenant audit bail sera signé entre les parties dès la mise à disposition des Locaux loués, pour prendre acte de la date effective de prise d'effet du Bail.

ARTICLE 7 – LOYER :

- Loyer annuel en principal : **HUIT MILLE HUIT CENT VINGT HUIT EUROS ET SOIXANTE QUATRE CENTIMES (8 828.64 €)** Hors taxes, hors charges.

Le loyer est payable d'avance, mensuellement, le premier jour de chaque mois

Le premier loyer sera calculé prorata temporis.

Le loyer n'est pas assujéti à la TVA

ARTICLE 8 - DATES DE RÉFÉRENCE :

Date d'effet du bail : au jour de mise à disposition des locaux loués

Date de paiement du premier loyer : *prorata temporis* à compter du jour de mise à disposition des locaux loués

Date de premier paiement des charges : *prorata temporis* à compter du jour de mise à disposition des locaux loués

ARTICLE 9 – CHARGES :

Les charges telles qu'énumérées dans l'article IX du titre I des conditions générales, représentent un montant prévisionnel de 1 250.00 € (mille deux cent cinquante euros) pour l'année en cours, soit une provision pour charges mensuelle fixée à 104.17 € (cent quatre euros et dix-sept centimes) non soumise à TVA, tel qu'il ressort du budget prévisionnel **annexé aux présentes.**

DETAIL INDICATIF DES CHARGES

Sans que cette énumération puisse être considérée comme exhaustive ou limitative, les charges concernées comprennent notamment :

- Les frais d'élimination et de tri des déchets communs ;
- Les frais d'entretien et de renouvellement de la décoration végétale et des espaces verts ;
- Les dépenses d'entretien et de nettoyage ;
- Les impôts et taxes de toute nature, actuels et futurs, y compris l'impôt foncier, étant précisé que lesdits impôts et taxes font l'objet d'une facturation distincte ;
- Les charges résultant des éventuelles servitudes ;
- L'entretien des espaces communs tels que cours, chaussées et espaces verts, clôtures et portails ;
- L'éclairage de l'Ensemble Immobilier ;

Plus généralement le Preneur règlera l'ensemble des charges de l'immeuble comprenant notamment l'ensemble des prestations, charges et dépenses générales nécessaires au fonctionnement, à la propreté, à l'entretien, aux réparations et remplacements afférents à l'Ensemble Immobilier dont dépendent des Locaux Loués, entretien et nettoyage des bacs poubelles et du local les recevant, et toute réparations relevant de l'article 605 du code civil, ainsi que les taxes foncières, taxes d'assainissement, d'ordures ménagères, quand bien même ces dépenses résulteraient de la vétusté ou de la force majeure ou d'un vice caché.

Le Preneur remboursera en outre au Bailleur la quote-part des primes d'assurances supportées par ce dernier au titre des Locaux Loués et de l'Immeuble et/ou de l'Ensemble Immobilier dans lequel ils se trouvent y compris l'assurance reconstruction et perte de loyers.

Ces charges varieront chaque année en fonction du budget réel de fonctionnement de l'immeuble.

Quote-part de charges au prorata des millièmes : 142,72/3193,45

ARTICLES 10. – FRAIS :

Chaque Partie conservera à sa charge les frais et honoraires qu'elle a engagé dans le cadre de la négociation et l'établissement du présent Bail.

ARTICLE 11 - DÉPÔT DE GARANTIE :

Montant du dépôt de garantie : **735.72 euros** (sept cent trente-cinq euros et soixante-douze centimes).

Le dépôt de garantie sera versé à la date de prise d'effet du Bail sur présentation d'une facture.

Il est rappelé ici que ce montant évoluera en même temps que le loyer de manière à être égal en permanence à un mois (1 mois de loyer) HT.

ARTICLE 12 – INDEXATION :

- Indice de référence ou de base : Dernier Indice des loyers d'activités tertiaires (ILAT) publié par l'INSEE à la date de prise d'effet du Bail ;
- Indice de révision : indice du même trimestre de l'année suivante ;
- Date de première indexation : A la date du premier anniversaire de la prise d'effet du Bail.

ARTICLE 13 - INFORMATIONS DU PRENEUR :

A - PREVENTION DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES :

La société bailleresse déclare, conformément aux dispositions de l'article L 125-5 du code de l'environnement, que l'immeuble, objet des présentes étant situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, les dispositions de l'article L.125-5 du code de l'environnement sont applicables aux présentes.

En conséquence, afin de remplir son obligation d'information envers le PRENEUR, la société bailleresse déclare :

- Qu'un état des risques et pollutions fondés sur les informations mises à disposition par le Préfet est demeuré ci-annexé
- Qu'à sa connaissance, les biens, objet des présentes n'ont subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance en application de l'article L 125-2 ou L 128-2 du Code des assurances.
- Qu'il n'a pas été informé, en application des dispositifs de l'article L 125-5 du Code de l'environnement d'un tel sinistre ayant affecté lesdits biens.

Toutefois, le BAILLEUR a informé le PRENEUR que la Ville de Saint Marcel Bel Accueil a fait l'objet de plusieurs arrêtés de catastrophes naturelles ainsi qu'il résulte de la liste des arrêtés ci-annexés.

Le PRENEUR, informé de ladite situation s'oblige à en faire son affaire personnelle, sans recours contre le BAILLEUR.

B – PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT :

Le BAILLEUR déclare qu'à sa connaissance l'immeuble dans lequel se trouvent les locaux objets des présentes n'a pas été utilisé 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.

De son côté, le PRENEUR devra informer le BAILLEUR de tout projet qui, bien que

conforme à la destination convenue entre les parties, pourrait avoir une incidence sur la législation ou la réglementation applicable en matière d'environnement.

Pendant toute la durée des relations contractuelles constituées par les présentes, le PRENEUR restera seul responsable de tous les dommages causés à l'environnement par son exploitation.

Le PRENEUR ayant l'obligation de remettre au BAILLEUR en fin de bail le bien loué exempt de substances dangereuses pour l'environnement, supportera en tant que de besoin toutes les conséquences juridiques et financières d'une éventuelle remise en état des locaux.

C – AUTRES DIAGNOSTICS :

DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

La loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 dispose que le bailleur doit joindre un diagnostic de performance énergétique (DPE) aux baux commerciaux.

Dans le cas présent, les Locaux Loués ne sont pas encore édifiés à la date de signature du Bail de sorte que l'établissement d'un DPE n'est pas possible au jour de signature du présent Bail.

Toutefois, pour satisfaire à ses obligations légales, le BAILLEUR s'engage à remettre dans les 90 jours suivant la mise à disposition des Locaux Loués au PRENEUR un diagnostic de performance énergétique des Locaux Loués.

Le.....

En trois exemplaires dont un pour chacune des parties, qui reconnaît l'avoir reçu.

IMMOBILIERE RHONE ALPES

Anne WARSMANN

LE PRENEUR

CCAS DE BEYNOST

ANNEXES :

K-Bis et Pouvoirs du signataire ou statuts (Bailleur)

K-Bis et statuts (Preneur)

VEFA ou documents relatifs à la construction]

Plan des Locaux Loués / Notice Descriptive

Cahier des charges répartition les travaux d'aménagements entre le bailleur et le preneur

Etat des risques et pollutions

Prévisionnel de charges

PROJET



Immobilière Rhône-Alpes



Groupe ActionLogement

LOCAL PROFESSIONNEL/COMMERCIAL 5916C-0001

BAT B - 1395 route de Genève - 01700 BEYNOST

Charges annuelles - Prévisionnel

5916C-0001

| Nature | Montant de la provision annuelle |
|---------------------------------------|----------------------------------|
| Taxe foncière | 650 € |
| Taxes des ordures ménagères | 250 € |
| Nettoyage du local OM | 300 € |
| Electricité du local OM | 25 € |
| Menues réparations possibles | 25 € |
| | |
| Total des provisions annuelles | 1 250 € |

CLE DE REPARTITION A LA SURFACE

Chauffage électrique individuel et eau froide individuelle (chauffe-eau électrique)