

BAIL DE COURTE DUREE

-

(Articles L. 145- 5 du Code de Commerce)

ENTRE LES SOUSSIGNES :

La société dénommée **SCCV PIPA**, Société civil de construction vente au capital social de 1 000 Euros, dont le siège social est situé 270 rue de l'écossais – 69400 LIMAS, et immatriculée au RCS de Villefranche-sur-Saône-Tarare sous le numéro 918 861 709,

Ci-après dénommé "**Le bailleur** ou **Le Bailleur**" d'une Part

ET

La Communauté de Communes de la Plaine de l'Ain, dont le siège social est situé Avenue du château, 01150 CHAZAY-SUR-AIN, représenté par Monsieur Jean-Louis Guyader, agissant en sa qualité de Président. Dûment habilité à l'effet des présentes par délibération du 17 juillet 2020.

Ci-après dénommé "**Le preneur** ou **Le Preneur**" d'autre Part

Le **preneur** et le **bailleur** ont établi ainsi qu'il suit les conditions du bail de courte durée, objet des présentes :

PREAMBULE – DECLARATION DES PARTIES

Déclaration du Bailleur

Le Bailleur déclare avoir pris connaissance du contenu de l'article 1112-1 du Code civil et d'en avoir compris à la fois le sens, la valeur et la portée.

Il lui est rappelé, par application de cette disposition, que s'il a connaissance d'une information dont il sait le caractère déterminant pour le cocontractant il doit en informer ce dernier.

Les informations déterminantes sont celles qui ont un lien direct et nécessaire avec le contenu du contrat ou la qualité des parties.

Il faut considérer que toute information sur les caractéristiques juridiques et matérielles du bien doit être communiquée au preneur.

Déclaration du locataire :

Il est rappelé au Locataire qu'il doit se procurer lui-même l'information dès lors qu'elle est facilement accessible, peu couteuse et facilement visible. A défaut, son ignorance illégitime fait obstacle à toute obligation d'information.

Les parties déclarent que, conformément aux dispositions de l'article 1104 du code civil, le présent contrat de bail a été négocié de bonne foi.

CHAPITRE I - DESTINATION

Article 1 - Objet

Le bailleur donne à bail de courte durée par les présentes conformément aux dispositions de l'article L1455 du code de commerce, au preneur qui accepte, les locaux dont il est propriétaire, ci-après désignés sous l'article 28.

Les Parties soussignées entendent déroger, en toutes ses dispositions, au statut des baux commerciaux édicté par le Code de commerce, cette dérogation constituant une condition essentielle et déterminante de leurs consentements sans laquelle celles-ci n'auraient pas contracté.

Article 2 - Désignation

Le **preneur** déclare connaître parfaitement tous les locaux donnés à bail pour les avoir visités sans qu'il soit nécessaire d'en donner une plus ample désignation, tels qu'ils existent, s'étendent, se poursuivent et comportent avec toutes leurs dépendances.

Le Preneur déclare les considérer comme parfaitement conformes à l'activité contractuellement autorisée, et renonce par conséquent à élever quelque réclamation que ce soit en raison de leur état, de leur disposition, ou d'une erreur de désignation ou de superficie.

Il est précisé que toute différence entre les cotes et surfaces mentionnées au présent bail ou résultant du plan éventuellement annexé et les dimensions réelles des lieux, ne saurait justifier une réduction ou augmentation de loyer, les parties se référant à la consistance des lieux tels qu'ils existent.

Article 3 - Durée

Conformément aux dispositions de l'article L145-5 du Code de commerce, il est rappelé que les Parties soussignées entendent déroger, en toutes ses dispositions, au statut des baux commerciaux édicté par le Code de commerce, cette dérogation constituant une condition essentielle et déterminante de leurs consentements sans laquelle celles-ci n'auraient pas contracté.

Le Bail est accepté et consenti pour une durée ferme de **trois mois** à compter de la prise d'effet du bail.

En tout état de cause, l'occupant reconnaît expressément qu'il ne pourra invoquer aucun droit au maintien dans les lieux, aucun droit au renouvellement de la présente convention, ni prétendre à aucune indemnité à l'expiration du contrat.

Le présent contrat étant insusceptible de reconduction tacite, toute prorogation devra faire l'objet d'un avenant écrit et signé des deux parties.

Article 4 - État des lieux

Un état des lieux contradictoire constaté par huissier sera réalisé entre le **bailleur** et le **preneur** à l'entrée et à la sortie des locaux.

L'état des lieux d'entrée sera établi au plus tard lors de l'entrée dans les lieux du **preneur** qui sera matérialisée par la remise des clés du local.

Article 5 - Destination

Le **preneur** devra utiliser les biens immobiliers, objet des présentes, dans le cadre de son activité et à l'usage exclusif précisé ci-après dans les conditions particulières des présentes, paisiblement et conformément aux articles 1 728 et 1 729 du code civil.

L'activité du Preneur dans les Locaux n'est susceptible d'aucune exclusivité ni d'aucune garantie de non concurrence de la part du Bailleur en ce qui concerne les autres locataires, ce dernier ayant toute latitude pour louer librement les autres locaux de l'Immeuble pour des activités de même nature

Cette destination ne devra faire l'objet d'aucun changement sans l'accord exprès écrit du **bailleur**. Il est expressément convenu que le **preneur** s'interdit de faire dans lesdits biens immobiliers toutes ventes aux enchères de meubles ou autres objets.

Le **preneur** devra faire son affaire personnelle au cours du bail de l'obtention dans les conditions réglementaires et si besoin est préalablement à l'occupation des locaux, de toutes les autorisations administratives requises par la réglementation en vigueur en fonction de l'utilisation projetée des locaux et de ses modalités.

Il s'oblige à se conformer et à exécuter à ses seuls frais, redevances, risques et périls pendant toute la durée du bail tous règlements et arrêtés, injonctions administratives ou toutes modifications les concernant, le tout de manière que le **bailleur** ne soit jamais ni recherché ni inquiété à ce sujet.

CHAPITRE II -CHARGES ET CONDITIONS

Le présent bail est consenti et accepté sous les charges et conditions ordinaires de droit en pareille matière, et en outre, sous celles indiquées ci-après, que le **preneur** s'engage à observer ou à subir, sans pouvoir réclamer ni résiliation ni diminution de loyer, ni dommages et intérêts.

Toute modification ne pourra résulter que d'un commun accord écrit et circonstancié des parties. En conséquence toutes tolérances ou attitudes passives du **bailleur** ne devront jamais être considérées comme un droit même avec le temps, le **bailleur** pouvant toujours y mettre fin.

Article 6 - Conditions générales de jouissance

Le **preneur** s'engage à prendre les lieux loués dans l'état où ils se trouvent le jour de l'entrée en jouissance, sans pouvoir exiger du **bailleur** aucune réduction de loyer, aucun travail de finition, de remise en état ou de réparation autres que celles qui seraient nécessaires pour que les lieux soient clos et couverts. Pendant la durée du bail. Le Preneur se déclarant prêt à supporter tous inconvénients en résultant et à effectuer à ses frais toutes réparations et remises en état que nécessiterait l'état des lieux, mêmes celles nécessités par la vétusté ou l'usure.

Le **preneur** devra tenir les locaux loués constamment garnis de meubles, effets mobiliers, et matériels en quantités et valeur suffisante pour répondre à tout moment du paiement des loyers et accessoires et de l'exécution des conditions, clauses, et charges du présent bail.

Le **preneur** devra satisfaire à toutes les charges de ville, de police, de réglementation sanitaire, de salubrité, d'hygiène, de sécurité, de prévention incendie, d'inspection du travail ou de voirie auxquelles les locataires sont ordinairement tenus, le tout de manière à ce que le **bailleur** ne puisse être aucunement inquiété ni recherché à ce sujet. En cas d'expropriation pour cause d'utilité publique, le **preneur** ne pourra rien réclamer au **bailleur**.

Le **preneur** devra s'abstenir de tout ce qui pourrait nuire à l'activité des autres occupants, veiller à ce que la tranquillité de l'immeuble ne soit troublée en aucune manière, de son fait, celui de son personnel ou de ses visiteurs et en assurer le bon ordre, la propreté, l'hygiène ou le service, notamment ne faire aucun travail ni quoi que soit qui puisse gêner les autres occupants.

D'une manière générale, tout abus de jouissance pourra entraîner la résiliation des présentes, alors même que cet abus n'aurait été que provisoire et de courte durée, quinze jours après sommation restée infructueuse.

Le **preneur** ne pourra en aucun cas tenir pour responsable le **bailleur** par suite de suppression temporaire ou de réduction de services tels que gardiens, gaz, eau, électricité, téléphone, chauffage etc...

S'il existe ou venait à exister un règlement de copropriété pour l'immeuble, le **preneur** devra se conformer aux prescriptions dudit règlement et à toute décision prise par l'assemblée des copropriétaires.

Le **preneur** devra également respecter le cahier des charges, le règlement intérieur ou le règlement de la zone industrielle s'il y a lieu, de sorte que le **bailleur** ne soit jamais inquiété à ce sujet.

Il prendra toute mesure utile pour empêcher toute gêne notamment par bruit excessif ou odeurs désagréables ; il s'abstiendra de jeter ou de laisser jeter des produits corrosifs dans les égouts et canalisations, il ne fera rien d'une manière générale qui puisse boucher lesdites canalisations.

En cas de sinistre, les sommes qui seraient dues au Preneur par la ou les Compagnies d'Assurances formeront la garantie du Bailleur aux lieux et place du matériel et objets mobiliers jusqu'à leur remplacement. A cet effet, les présentes valent transport en garantie du Bailleur de toutes indemnités d'assurance à concurrence de toutes les sommes qui lui seraient dues, tout pouvoir étant donné par les présentes au porteur de l'original du bail pour signification à qui besoin sera.

Article 7 - Travaux - Installation - Aménagement

Le **preneur** maintiendra les lieux loués en bon état d'entretien et effectuera pendant le cours du bail et à ses frais toutes réparations de toute nature qui seraient nécessaires à l'exclusion de celles prévues à l'article 606 du Code Civil et les dépenses ayant pour objet de remédier à la vétusté ou de mettre en conformité avec la réglementation le bien loué ou l'immeuble dans lequel il se trouve, dès lors qu'ils relèvent des grosses réparations.

Le **preneur** devra souffrir et laisser faire, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité, ni diminution de loyer, tous travaux de réparation, reconstruction, aménagements, que le **bailleur** serait amené à faire exécuter en cours de bail dans les biens immobiliers objets des présentes, quelles qu'en soient la nature et la durée, cette dernière excéderait-elle vingt et un jours, et ce, par dérogation exprès à l'article 1724 du Code Civil. Le **preneur** devra être informé au minimum 2 semaines à l'avance de la réalisation de ces travaux.

Le **preneur** ne pourra effectuer dans les biens immobiliers donnés à bail des travaux qui puissent changer la destination de l'immeuble ou nuire à sa solidité ; et de même il ne pourra faire supporter aux planchers une charge supérieure à leur résistance sous peine d'être responsable de tout désordre ou accidents. Tous les travaux comportant changement de distribution des fluides, démolition ou percements des murs, des poutres ou des planchers, d'installations de machinerie quelque qu'en soit la source d'énergie, devront faire l'objet d'une autorisation préalable et écrite du **bailleur** qui sollicitera, en tant que de besoin, les autorisations prévues par les dispositions régissant l'ensemble immobilier dont dépendent les biens immobiliers, objets des présentes. Lesdits travaux devront être effectués aux frais, risques et périls exclusifs du **preneur** conformément aux normes en vigueur et sous la surveillance d'un architecte ou d'un bureau technique agréé par le **bailleur** et dont les honoraires seront supportés par le **preneur**. Le **Preneur** fera son affaire personnelle de l'obtention de toute autorisation administrative exigées et du règlement des taxes qui pourraient être dues de ce fait, de façon que le **bailleur** ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet.

Tous les travaux d'embellissements, améliorations, installations de cloisonnements ou constructions quelconques, même s'ils ne sont pas fixés à demeure y compris le cas échéant ceux qui pourraient être imposés par des dispositions législatives ou réglementaires, faits par le **preneur** à la prise de possession ou en cours de bail, deviendront, lors de son départ ou au terme de la location, et ce, à quelque moment et pour quelque cause que ce soit, la propriété du **bailleur**, sans indemnité.

Le **preneur** ne pourra poser ni plaque, ni enseigne, ni store ou volet ou réaliser une installation quelconque intéressant l'aspect extérieur de l'immeuble sans l'accord préalable et écrit du **bailleur** qui sollicitera, en tant que de besoin, les autorisations prévues par les dispositions régissant l'ensemble immobilier dont dépendent les biens immobiliers, objets des présentes, étant toutefois précisé que le **preneur** fera son affaire personnelle des autorisations administratives exigées et du règlement des taxes qui pourraient être dues de ce fait, de façon que le **bailleur** ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet.

Article 8 - Entretien

Le **preneur** devra notamment faire entretenir et remplacer si besoin tout ce qui concerne les installations à son usage personnel ainsi que les fermetures et serrures des fenêtres, les portes, les vitres, les robinetteries, les revêtements de sol le tout conformément à la réglementation applicable pendant toute la durée du bail et jusqu'à complète libération des Locaux.

Il sera responsable des accidents causés par ces objets. Il prendra toute précaution contre le gel.

A défaut d'exécution de ces travaux, huit jours après une mise en demeure restée infructueuse, le **bailleur** pourra se substituer au **preneur** et les faire réaliser par une entreprise de son choix, aux frais exclusifs du **preneur**, sans préjudice de tous frais de remise en état consécutifs à des dommages causés par l'inobservation des dispositions de la présente clause.

Le **preneur** ne devra rien faire ou laisser faire qui puisse détériorer les locaux et il devra informer immédiatement et par écrit le **bailleur** de toute atteinte qui serait portée à la propriété, de toutes dégradations ou détériorations qui viendraient à se produire dans les biens immobiliers objet des présentes et qui rendraient nécessaires des travaux incombant au **bailleur** quand bien même il n'en résulterait aucun dégât apparent et sous peine d'être tenu personnellement de payer au **bailleur** le montant du préjudice direct ou indirect résultant pour lui de ce sinistre et du retard apporté à sa déclaration aux assureurs.

En outre, le **preneur** supportera, à compter de la mise à disposition des biens immobiliers donnés à bail, la quote-part afférente aux locaux loués tant dans les charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement de l'ensemble immobilier que dans celles relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes de l'ensemble immobilier et de la zone d'activité dont dépend ledit immeuble.

Article 9 - Visite et Surveillance

Pendant toute la durée du bail, le **preneur** devra laisser le **bailleur** ou les représentants du **bailleur** visiter les biens immobiliers donnés à bail, pour s'assurer de leur état et fournir à la première demande du **bailleur** toutes les justifications qui pourraient lui être demandées de la bonne exécution du bail. Le **preneur** devra être informé au minimum 48 heures à l'avance de la réalisation de ces visites.

Le **preneur** devra laisser visiter lesdits biens immobiliers par le **bailleur** ou ses représentants et accepter l'apposition d'écriteaux ou d'affiches aux emplacements convenant au **bailleur** pendant sa période d'occupation. Ces visites ne pourront avoir lieu qu'aux heures ouvrables après préavis de 24h de la part du **bailleur**.

Article 10 - Responsabilité - Recours - Assurances

10.1. RISQUES COUVERTS

Le Bailleur s'engage à souscrire des assurances visant à garantir les dommages subis par l'immeuble ou les aménagements lui appartenant pour les risques suivants :

- L'incendie et autres risques divers, et notamment explosion, chute de la foudre, tempête-grêle-poids de la neige,
- Les émeutes et attentats,
- Les actes de vandalisme, - les dégâts des eaux,
- Les catastrophes naturelles.

Le **Bailleur** déclare aussi assurer sa responsabilité de propriétaire d'immeuble et renonce à tout recours, cette renonciation ayant été étendue à ses assureurs, contre le **Preneur** et ses assureurs en cas de sinistre couvert par les garanties ci-dessus et ce même si la responsabilité pourrait être affectée au **Preneur**.

En contrepartie, le **Preneur** fera son affaire pour garantir ses biens propres, mobiliers, matériels, marchandises et tous aménagements réalisés par lui, contre tous les risques ci-dessus nommés et tous autres risques qu'il jugerait utile de couvrir.

Dans le même temps, le **Preneur** renonce à tous recours contre le **bailleur** et ses assureurs, cette renonciation ayant été étendue aux assureurs du **Preneur**.

10.2. RENONCIATION A RECOURS

Nonobstant la situation juridique de l'immeuble (pleine propriété, indivision, multipropriété, copropriété, etc.), le **Preneur** renonce à tout recours, ainsi que ses assureurs, envers le **Bailleur**, la copropriété, leurs mandataires, préposés ou leurs assureurs, pour tous préjudices sans restriction, quelle que soit la cause ou l'origine des dommages, même dans le cas où l'accès des lieux loués est rendu impossible pour quelque raison que ce soit et sans limitation.

10.3. CONVENTIONS

Le **Preneur** devra adresser au **Bailleur**, au plus tard le jour de la prise d'effet du bail, une attestation détaillée de ses polices d'assurances à l'effet de l'entrée en vigueur du présent bail. Cette attestation devra émaner d'une Compagnie d'assurances notoirement solvable, ayant au moins un bureau de représentation en France.

Pendant la durée du bail, il devra justifier de la validité des contrats et du paiement des primes à toute réquisition du **Bailleur**. Par ailleurs, il devra, à chaque date anniversaire du bail, fournir au **bailleur**, sans que ce dernier ait à le réclamer, la justification du paiement des primes des différents contrats souscrits dont il est fait état précédemment.

Le **Preneur** devra déclarer sous 48h à son 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. De même il devra porter à la

connaissance du **Bailleur**, à la signature des présentes ou en cours de bail, tout risque pouvant être considéré comme aggravant.

A défaut, le **Preneur** sera tenu seul responsable de tout sinistre pouvant survenir dans le local et ne pourra prétendre à aucune indemnisation du **Bailleur**.

Si l'activité exercée et/ou l'importance des matériels et marchandises du **Preneur** en valeur ou en qualité et/ou leur nature, entraînait, soit pour le **Bailleur**, soit pour les colocataires, soit pour les voisins, des surprimes ou augmentations de primes d'assurances, le **Preneur** remboursera le **Bailleur** du montant de la surprime ou augmentation payée par lui et assumera toutes les conséquences des réclamations d'autres locataires ou voisins.

Le **Preneur** s'engage à respecter les réglementations en vigueur concernant les moyens de protection contre l'incendie et la sécurité des personnes.

Le **Preneur** s'engage à informer le **Bailleur** à la souscription et en cours de bail de tous éléments susceptibles d'aggraver le risque et de modifier le taux de prime applicable aux lieux loués.

En cas de sinistre, si une règle proportionnelle est appliquée à l'indemnité que doit toucher le **Bailleur**, du fait de l'inobservation par le **Preneur** des prescriptions de l'article 11, ce dernier sera tenu d'indemniser le **Bailleur**, à concurrence du montant résultant de l'application de la règle proportionnelle.

En cas de sous location, le sous-locataire et ses assureurs, devront renoncer à tout recours, que ce soit contre le locataire principal, le **Bailleur** ou la copropriété éventuelle et leurs assureurs, cette renonciation étant acquise sans réciprocité.

Durant toute la période des travaux d'aménagement de son local, le **preneur** devra couvrir dès sa mise à disposition des lieux, les risques afférents à ses propres travaux (dommages et responsabilité) et ce jusqu'à la fin des travaux ou à la mise en exploitation du local commercial objet du présent bail. Le **Preneur** devra d'autre part, souscrire une Police dommages-ouvrages conformément aux dispositions de l'article L 242-1 du code des assurances, et en donner copie au **Bailleur** ; les entreprises effectuant des travaux pour le compte du **preneur** devront avoir la qualification requise et justifier d'une assurance Responsabilité Civile et Décennale et du paiement de leurs primes.

Article 11 - Cession de bail et sous-location

Il est expressément stipulé que les Locaux forment un tout indivisible.

A peine de nullité, le **preneur** ne pourra céder son droit au présent bail, en totalité ou en partie et sous quelque forme que ce soit.

Toute cession consentie au mépris du présent article entraînerait la résiliation du bail si bon semble au **bailleur**.

La sous-location partielle ou totale des Locaux est strictement interdite, en conséquence, le **Preneur** ne pourra en aucun cas consentir un quelconque droit d'occupation au profit d'un tiers, même à titre gratuit, sur tout ou partie des Locaux.

Article 12 - Téléphone

Le **preneur** fera son affaire personnelle de toutes les démarches administratives en vue d'obtenir le branchement des lignes téléphoniques équipant les lieux loués, ledit **preneur** s'engage expressément à résilier ses abonnements pour le jour de son départ.

Il s'oblige également à démonter toutes ses installations téléphoniques, y compris le câblage, et à remettre le local en état, sauf décision expresse du **bailleur** autorisant le maintien en place des installations.

Article 13 - Restitution des biens immobiliers donnés à bail

En fin de bail, le **preneur** devra, QUINZE JOURS à l'avance, informer le **bailleur** de la date de son déménagement et lui communiquer sa nouvelle adresse.

Avant de déménager, le **preneur** devra préalablement à tout enlèvement même partiel, des mobiliers et matériels, avoir acquitté la totalité des termes de loyer et accessoires et justifier par présentation des acquits, du paiement des contributions à sa charge, tant pour les années écoulées que pour l'année en cours.

Le **preneur** devra, au plus tard le jour de l'expiration du bail, rendre les biens immobiliers donnés à bail, en état de réparation et d'entretien, ce qui sera constaté par un état des lieux contradictoire à la suite duquel le **preneur** devra remettre les clés au **bailleur**. Au cas où le **preneur** ne serait pas présent au jour et heure fixés par le **bailleur** pour l'état des lieux, celui-ci sera établi par un huissier.

Si des réparations ou travaux s'avéraient nécessaires le **preneur** devra, dans les 48 heures, notifier au **bailleur** son intention de les exécuter lui-même, étant précisé que les parties entendent soumettre ces travaux au contrôle du **bailleur**. A défaut, le **bailleur** fera réaliser les travaux de remise en état aux frais du **preneur**. Si les locaux ne peuvent être reloués en l'état avant l'exécution des travaux imputables au **preneur** et relevés dans l'état des lieux, les loyers et charges des locaux seront supportés par le **preneur** jusqu'à l'achèvement des travaux.

Article 14 - État des risques naturels, technologiques et sismiques – diagnostic de performance énergétique

Article 14.1 - État des risques et pollutions

Un état des risques et pollutions est annexé au présent Bail au cas où les lieux loués sont situés dans une zone couverte par un plan de prévention des risques technologiques, ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, ou dans une zone de sismicité, en application de l'Article L 125-5 du Code de l'Environnement.

Le Bailleur annexe par ailleurs, à la date de signature des présentes, s'il y a lieu la liste de tout sinistre, ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'Article L. 125-2 ou L. 128-2 du Code des Assurances survenu, pendant la période où il est propriétaire de l'immeuble ou dont il a été lui-même informé.

Article 14.2 - Diagnostic de performance énergétique

Le Preneur est parfaitement informé qu'aux termes de l'article L134-1 du code de la construction, un diagnostic de performance énergétique doit être annexé au contrat de bail.

Le Preneur renonce à engager la responsabilité du Bailleur, à poursuivre la résiliation ou la nullité du présent contrat, à solliciter une diminution de prix, en raison des informations contenues dans le DPE ou pour toute cause liée à la performance énergétique des Locaux, étant précisé que le Bailleur est expressément exonéré de la garantie des vices cachés concernant spécifiquement la performance énergétique.

Article 14.3 - Diagnostic amiante

Conformément aux dispositions des articles R. 1334-14 à R. 1334-22 du Code de la santé publique et à l'arrêté du 22 août 1992 relatif aux consignes générales de sécurité du dossier technique amiante, au contenu de la fiche récapitulative et aux modalités d'établissement du repérage, pris pour l'application de l'article 103 du décret n° 96-97 du 7 février 1996 modifié ainsi que selon le décret d'application n°3011-629 du 3 juin 2011, les propriétaires des immeubles dont le permis de construire a été délivré avant le 1er juillet 1997 ont l'obligation d'une part, de rechercher la présence d'amiante dans les flocages, calorifugeages, faux plafonds et autres et d'autre part, de constituer, conserver et actualiser un dossier correspondant.

Dans ce cadre, le Preneur déclare avoir pris connaissance du diagnostic amiante et en avoir parfaitement compris l'ensemble des termes et en faire son affaire personnelle sans recours contre le Bailleur.

CHAPITRE III - OBLIGATIONS FINANCIERES

Article 15 - Loyer

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer principal mensuel de base dont le montant est précisé sous l'article 31 et qui évoluera dans les conditions fixées par la législation et suivant les modalités stipulées sous l'article 22.

Le loyer sera payé d'avance chaque premier du mois.

Article 16 - Taxes

T.V.A. : Le **preneur** paiera en même temps que chaque appel de loyer la T.V.A. Il s'engage à acquitter toute autre taxe nouvelle ou de substitution au taux légalement en vigueur au jour de chaque règlement.

Article 17 - Charges et accessoires

Le **preneur** supportera toutes les charges, contributions, assurance immeuble, taxes et prestations énoncés sous les précédents articles et rappelés en annexe et remboursera au **bailleur** le montant de toutes les autres dépenses d'exploitation, de réparation et d'entretien afférentes aux locaux et aux équipements de toute nature tant dans les lieux loués que des parties réputées communes à l'immeuble, à l'exception de celles prévues par l'article 606 du Code Civil et les dépenses ayant pour objet de remédier à la vétusté ou de mettre en conformité avec la réglementation le bien loué ou l'immeuble dans lequel il se trouve, dès lors qu'ils relèvent des grosses réparations, conformément aux dispositions de l'article R145-35 du code de commerce.

Article 18 - Modalités de règlements

Le **preneur** s'oblige à payer au **bailleur** le loyer et ses accessoires à la date de prise d'effet du bail.

Les loyers et sommes dues seront réputés "portables" au domicile du **bailleur** ou de son mandataire. Le **preneur** devra faire en sorte que les règlements parviennent bien au **bailleur** aux échéances contractuelles.

A défaut de paiement à leur échéance, en tout ou partie, de loyers accessoires, ou toutes autres sommes dues en vertu du présent bail, lesdites sommes porteront de plein droit au profit du **bailleur**, intérêt au taux légal majoré conventionnellement de 1,5 % à compter de leur échéance et jusqu'à complet paiement.

Article 19 - Dépôt de garantie

Pour garantir l'exécution des obligations lui incombant, le **preneur** versera au **bailleur** une somme représentant un mois de loyer, à titre de dépôt de garantie.

Ce dépôt ne sera pas imputable sur la dernière échéance de loyer et sera remboursable un mois après le départ du **preneur**, sous réserves d'exécution par lui de toutes les clauses et conditions du bail, notamment après exécution des travaux de remise en parfait état locatif des locaux loués.

En cas de révision ou de variation du prix du loyer fixé, le présent dépôt de garantie sera réajusté proportionnellement au nouveau loyer et dans les mêmes conditions de façon à être toujours égal à trois mois de loyer hors taxes et hors charge.

Dans le cas où la taxe serait instituée sur le versement du dépôt de garantie, le **preneur** s'engage à la rembourser au **bailleur** à la première demande.

Dans le cas de résiliation du présent bail hors échéance ou par suite d'inexécution de ses conditions, pour une cause quelconque imputable au **preneur** ledit dépôt de garantie restera acquis au **bailleur** à titre de dommages-intérêts sans préjudice de tous autres.

CHAPITRE IV - AUTRES OBLIGATIONS

Article 20 - Clause résolutoire

Il est expressément convenu qu'en cas d'inexécution des conditions ci-dessus ou de l'une d'entre elles, ainsi qu'en cas de défaut de paiement de tout ou partie du loyer et de ses accessoires au terme convenu, un mois après commandement demeuré infructueux, le bail sera résilié de plein droit si bon semble au **bailleur**.

Toute offre de paiement ou d'exécution après l'expiration du délai ci-dessus sera réputée nulle et non avenue et ne pourra faire obstacle à la résiliation acquise au **bailleur**.

A défaut pour le **preneur** d'évacuer les locaux, il sera redevable au **bailleur** de plein droit, et sans préavis d'une indemnité d'occupation fixée d'ores et déjà pour chaque jour de retard, à 1 % du montant du loyer trimestriel TTC accessoires compris, sans préjudice de tous droits à dommages-intérêts au profit du **bailleur**.

Article 21 – Validité de clause contraire

Dans le cas où les dispositions d'une clause figurant dans les présentes conditions générales se révéleraient contraires aux dispositions de la clause correspondante figurant dans les conditions particulières, ces dernières seraient réputées seules valides.

CHAPITRE V - CONDITIONS PARTICULIERES

Article 22- Désignation des biens immobiliers donnés à bail

A SAINT-VULBAS (AIN) (01150) au sein d'un parc d'activités situé 780 allée de cèdres, le lot n°5 :

L'Ensemble immobilier se composant, rez-de-chaussée, un étage ainsi que 3 places de stationnement privatifs au droit du lot.

Les biens pris à bail correspondent à environ 266,41 m² de stockage situés rez-de-chaussée et 25 m² en mezzanine.

Le lot est livré brute, fluide en attente.

Article 23 - Dates de référence

- Date d'effet du présent bail : 5 août 2024
- Date de fin du présent bail : 1 novembre 2024
- Durée du présent bail : 3 mois
- Date de mise à disposition : 1 août 2024

Article 24 - Destination

Les locaux ci-dessus désignés sont pris à bail par le Locataire pour une destination exclusive de stockage.

Article 25 – Loyer – Provisions sur Charges et impôt foncier

Le loyer mensuel est fixé à la somme globale **de 2 125 € HT (DEUX MILLE CENT VINGT-CINQ EUROS HORS TAXES) par mois.**

De convention expresse entre les Parties, cette somme est due au jour de la prise d'effet des présentes.

L'occupant s'engage à acquitter les charges dont il est redevable à raison de son occupation.

L'occupant s'engage en outre à rembourser au propriétaire, sur justificatif de sa part, les autres sommes susceptibles d'être avancées par lui au titre des charges dont l'occupant serait redevable.

Article 26 - Conditions Suspensives/Résolutoires

Au plus tard au jour de son entrée dans les lieux, si le **preneur** n'a pas remis au **bailleur** la justification de ses contrats d'assurance qui devront explicitement mentionner que le ou les assureurs sont informés des clauses de renonciation à recours et en accepte le principe, le présent bail sera résilié de plein droit.

Article 27 - Dépôt de garantie/caution

Le dépôt de garantie dû par le preneur au jour de la prise d'effet du bail s'élève à **2 125 € HT (DEUX MILLE CENT VINGT-CINQ EUROS HORS TAXES)**, soit l'équivalent d'un mois de loyer HT.

Toutefois, en cas de tacite reconduction, le Preneur versera entre les mains du bailleur un dépôt de garantie représentant 1 mois de loyer.

Fait en deux exemplaires originaux, autant que de parties

A Limas, le 18 Juillet 2024

LE BAILLEUR ⁽¹⁾

LE PRENEUR ⁽¹⁾

(1) Faire précéder la signature de la mention « lu et approuvé » & cacheter du tampon de la Société

ANNEXE 1

Diagnostic de performance énergétique

ANNEXE 2

État des risques et pollutions