



Bail dérogatoire au statut des baux commerciaux

BAIL DÉROGATOIRE AU STATUT DES BAUX COMMERCIAUX

DÉSIGNATION DES PARTIES

Le présent contrat est conclu entre les soussignés :

Le BAILLEUR

LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DE LA PLAINE DE L'AIN, immatriculée sous le numéro 240 100 883 000 18 dont le siège social est situé 143 Rue du Château, 01150 Chazey sur Ain représentée par son Président Monsieur Jean-Louis GUYADER dûment habilité aux fins des présentes en vertu des délibérations du conseil communautaire du 17/07/2020 et du 06/07/2023.

Ci-après "le BAILLEUR", d'une part,

Le PRENEUR

LA CAISSE D'ALLOCATIONS FAMILIALES DE L'AIN dont le siège social est situé 4 Rue Aristide Briand, 01000 Bourg en Bresse représentée par sa Directrice Madame Christine ROUS

Ci-après "le PRENEUR", d'autre part,

En présence et avec le concours de l'Agence

CENTURY 21 Christal Immobilier , située 127 Rue Alexandre Bérard 01500 AMBERIEU EN BUGEY , téléphone 0474464772 , adresse mail ag2774@century21.fr , exploitée par la société ARPINO SARL au capital de 40 000 euros, dont le siège social est situé 127 rue Alexandre Bérard 01500 AMBERIEU EN BUGEY , RCS BOURG EN BRESSE n° 503 518 284 , titulaire de la carte professionnelle Transaction. Gestion Immobilière n° CPI 0101 2017 000 016 284 délivrée par le CCI de l'AIN , numéro de TVA FR54503518284 , assurée en responsabilité civile professionnelle par MMA ENTREPRISE dont le siège est sis 14 Bd Marie et Alexandre Oyon 72030 LE MANS CEDEX 9 sur le territoire national sous le n° 120 137 405 ,

Adhérente de la caisse de Garantie GALIAN Assurances dont le siège est sis 89 Rue de la Boétie 75008 PARIS sous le n° B 91041094 pour un montant de 140 000 euros,

Représentée par Sebastien Arma , agissant en sa qualité de Gérant , ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes,

Ci-après désignée "l'AGENCE",

IL A ÉTÉ CONVENU ET ARRÊTÉ CE QUI SUIT

Objet du contrat

Le Bailleur donne en location les locaux désignés ci-après au Preneur qui accepte, moyennant les charges, clauses et conditions suivantes.

Le présent contrat de bail est consenti par application de l'article L. 145-5 du Code de commerce et déroge donc à l'ensemble des dispositions relatives au statut des baux commerciaux, ce que le Preneur accepte expressément.

Le Preneur ne bénéficie pas en conséquence aux termes des présentes de la propriété commerciale, la location étant soumise aux règles du droit civil, principalement aux articles 1719 et suivants du Code civil, ainsi qu'aux clauses du présent contrat.

Le Preneur déclare avoir parfaitement connaissance des conséquences de cette dérogation, notamment en ce qui concerne la durée minimale des baux et le droit au renouvellement, auxquels le Preneur déclare en tant que de besoin renoncer expressément, le Bailleur n'étant pas débiteur du versement d'une indemnité d'éviction à l'expiration du présent contrat.

Ce contrat a fait l'objet d'une négociation libre, éclairée et de bonne foi entre les Parties. Le PRENEUR atteste qu'il en a une parfaite connaissance et compréhension, notamment pour avoir pu s'entourer de l'ensemble des conseils nécessaires afin d'appréhender l'ensemble des clauses et conditions. Le présent acte a fait l'objet de concessions réciproques entre les Parties, ne s'agissant pas d'un contrat d'adhésion, mais d'un contrat de gré à gré au sens de l'article 1110 du Code civil.

Le PRENEUR atteste qu'il a reçu toutes les informations nécessaires de la part du BAILLEUR et de son mandataire concernant les Locaux Loués et les clauses et conditions du présent contrat. Le PRENEUR reconnaît et accepte l'équilibre contractuel mis en place dans le présent acte.

Identification des Locaux Loués

Adresse : 5 Rue Berthelot 01500 AMBERIEU EN BUGEY

Description :

En Rez de Chaussée: Deux bureaux d'une surface totale de 23,80 m² situés côté Sud du bâtiment.

Au Premier étage: Deux bureaux d'une surface totale de 30,10 m² situés côté Sud du bâtiment.

Bureaux 3,4,16 et 17 figurant au plan des locaux en annexe.

Le PRENEUR déclare parfaitement connaître les locaux donnés à bail pour les avoir vus et visités et que ces locaux correspondent à ses besoins

Un plan des locaux est annexé au présent bail.

Cet ensemble immobilier est édifié sur une parcelle de terrain cadastrée :

Section	Numéro	Lieudit	Contenance
BS	582	QUARTIER DE LA GARE	12a95ca
BS	580	QUARTIER DE LA GARE	1a76ca

Contenance totale : 14a71ca .

Le plan cadastral est annexé au présent bail.

Destination des Locaux Loués - Occupation

Les Locaux Loués sont à usage de bureaux .

Le PRENEUR exploitera les Locaux pour la ou les activités suivantes : **Service Public** .

Les Lieux Loués ne pourront être affectés même temporairement à aucun autre usage et il ne pourra y être exercé aucune autre activité que celle indiquée ci-dessus.

Le PRENEUR atteste qu'il est en mesure de l'exercer dans les Locaux Loués, indépendamment des travaux qu'il pourrait être conduit à réaliser, et exonère le BAILLEUR de toute responsabilité de ce chef.

La destination contractuelle ci-dessus stipulée n'implique de la part du BAILLEUR aucune garantie quant au respect de toute autorisation ou condition administrative nécessaire, à quelque titre que ce soit, pour l'exercice de tout ou partie desdites activités. Le PRENEUR fera, en conséquence, son affaire personnelle, à ses frais, risques et périls, de l'obtention de toute autorisation nécessaire, ainsi que du paiement de toute somme, redevance, taxe, impôt, droit quelconque, afférents à l'utilisation des Locaux Loués et à l'exercice de son activité dans les Locaux Loués, le tout de telle sorte que le BAILLEUR ne puisse en aucune manière être inquiété à ce sujet.

Pour l'exercice de son activité, le PRENEUR devra se conformer scrupuleusement aux lois, prescriptions, règlements, et ordonnances en vigueur et applicables aux Locaux Loués (notamment en faisant effectuer par des entreprises agréées les vérifications et contrôles réglementaires de toutes installations équipant les Locaux Loués) en fournissant tous justificatifs au BAILLEUR à sa première demande, notamment en ce qui concerne l'exécution à ses frais et sous sa responsabilité par des entreprises et sous la direction des hommes de l'art, de tous travaux quels qu'ils soient, imposés par lesdites dispositions légales ou réglementaires, la voirie, l'hygiène, les prescriptions des pompiers et du mandataire sécurité, les servitudes passives, la salubrité, la police, la sécurité et l'inspection du travail, et d'en supporter les frais y afférents de façon que le BAILLEUR ne soit jamais inquiété ni recherché.

Le PRENEUR devra réaliser à ses seuls frais l'ensemble des installations, travaux, aménagements nécessaires à l'exercice de son activité, y compris ceux rendus nécessaires par la réglementation applicable.

Etablissement recevant du public

Le PRENEUR déclare être informé que les caractéristiques des dégagements du local doivent répondre aux obligations réglementaires et être en rapport avec l'effectif de la clientèle qu'il envisage de recevoir dans le cadre de son activité.

Lui ont été rappelées les règles de sécurité applicables et, notamment, l'obligation :

- de tenir un registre de sécurité,
- d'installer des équipements de sécurité : extincteur, alarme, éclairage de sécurité, sécurité incendie, antivols, matériaux ayant fait l'objet de réaction au feu pour les aménagements intérieurs,
- d'afficher le plan du local avec ses caractéristiques ainsi que les consignes de d'incendie et le numéro d'appel de secours,
- d'utiliser des installations et équipements techniques présentant des garanties de sécurité et de bon fonctionnement,
- de ne pas stocker ou utiliser de produits toxiques, explosifs, inflammables, dans les locaux et dégagements accessibles au public.

Le BAILLEUR déclare que les Locaux sont conformes aux normes d'accessibilité telles qu'édictées par la réglementation. Une copie de l'attestation d'accessibilité déposée auprès de la Préfecture est annexée aux présentes.

Etat des lieux

Un état des lieux d'entrée sera établi contradictoirement et amiablement par le BAILLEUR et le PRENEUR ou par un tiers mandaté par eux.

Si l'état des lieux ne peut être établi dans ces conditions, il sera établi par un commissaire de justice, sur l'initiative de la partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre le BAILLEUR et le PRENEUR.

Durée du contrat

Le présent bail est conclu pour une durée ferme de SEPT (7) MOIS qui prendra effet le 1er juin 2024 pour se terminer irrévocablement le 31 décembre 2024 .

Le Preneur est d'ores et déjà mis en demeure par les présentes d'avoir à libérer les locaux loués le jour même de l'expiration du présent contrat de Bail et pour ce faire, à déménager tous objets mobiliers et à remettre les clés au Bailleur, les parties entendant explicitement exclure toute tacite reconduction, et ce même nonobstant d'éventuels délais qui pourraient être accordés au Preneur pour la restitution des Locaux Loués, ceux-ci n'ayant pas pour effet de prolonger la location au-delà du 31 décembre 2024 .

Dans l'hypothèse, où à l'expiration du présent bail dérogatoire, un bail commercial viendrait à naître conformément à l'article L. 145-5 du Code de commerce, les parties conviennent d'appliquer à ce bail les stipulations du présent contrat, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec les dispositions d'ordre public du statut des baux commerciaux.

Loyer

La présente location est consentie et acceptée moyennant un loyer fixe principal annuel hors taxes et hors charges de six mille trois cent soixante-quinze euros et trente-deux centimes (6375,32 €).

Montant et fiscalité

Le PRENEUR s'engage à acquitter entre les mains du BAILLEUR ou son mandataire, en sus du loyer, le montant de la TVA ou de toutes autres taxes nouvelles complémentaires ou de substitution qui pourraient être créées au taux légalement en vigueur au jour de chaque règlement.

Il est convenu que dans l'hypothèse où les Locaux Loués ne seraient plus assujettis à la TVA, le Preneur s'acquitterait de la CRL ou toute autre taxe la remplaçant, ou remplaçant la TVA.

Modalités de paiement

Le loyer et les accessoires seront payables le **01 juin 2024** entre les mains du BAILLEUR ou de son mandataire par lui désigné.

Le règlement du Loyer par le PRENEUR s'effectuera par chèque, virement ou prélèvement bancaire au plus tard le **05** de chaque mois .

Le locataire paiera le loyer entre les mains de l'agence CENTURY 21 Christal Immobilier , mandataire désigné par le BAILLEUR, dont les coordonnées figurent au début du présent bail.

Dépôt de garantie

Le PRENEUR ne verse pas de dépôt de garantie, ce qui est expressément accepté par le bailleur, lequel reconnaît avoir été parfaitement informé par le mandataire des conséquences du défaut d'exigence d'un dépôt de garantie et maintient son intention de ne pas en demander le versement.

Taxes, impôts, redevance et contributions

Impôts, redevances, taxes et contributions dont le redevable légal ou réglementaire est le Preneur

Le Preneur s'engage à s'acquitter directement de toutes les taxes, impôts, redevances ou contributions dont il est le redevable légal ou réglementaire.

Le Preneur sera ainsi tenu de s'acquitter directement de la taxe portant sur ses enseignes et publicités extérieures.

Impôts, redevances, taxes et contributions dont le redevable légal ou réglementaire est le Bailleur

Le Preneur devra rembourser au Bailleur sa quote-part :

- la taxe sur les ordures ménagères, la taxe de balayage, la taxe d'écoulement des égouts, les frais d'établissement des rôles et frais de gestion, et tous les autres accessoires,
- les impôts, taxes et redevances présents et futurs liés à l'usage du local ou de l'immeuble,
- les impôts, taxes et redevances présents et futurs liés à un service dont le Preneur bénéficie directement ou indirectement.

L'impôt foncier et la taxe sur les bureaux, si elle est due, resteront à la charge du Bailleur.

Charges locatives

Consommations et abonnements du Preneur

LES ABONNEMENTS ET CONSOMMATIONS SONT PAYÉS PAR LE BAILLEUR ET FONT PARTIE INTEGRANTE DES CHARGES PAYÉES PAR LE PRENEUR.

Répartition des charges entre les parties

En application de l'article L. 145-40-2 du Code de commerce, il est indiqué ci-après la liste précise et limitative des catégories de charges imputables au BAILLEUR et au PRENEUR.

Liste des catégories de charges supportées par le PRENEUR :

Il est précisé ci-après la liste des charges imputables limitativement et précisément au PRENEUR si les équipements énumérés existent :

- les frais d'électricité, d'éclairage, de chauffage, de climatisation et/ou ventilation (cassette de climatisation, système de ventilation mécanique, VMC double flux - hors groupes restant à la charge du bailleur -, et autre système de traitement de l'air sauf s'ils rentrent dans le cadre de l'activité du PRENEUR), de chauffage ou de refroidissement (puits canadien, centrale de géothermie..)) et de nettoyage, d'eau, de gaz, d'exploitation du groupe froid, de voirie des parties communes, de déneigement, de désenfumage, de tri sélectif, de compactage et d'enlèvement des déchets ;
- les travaux de réparations locatives concernant les parties communes, de remplacement, d'entretien, d'amélioration ou de rénovation qu'ils soient justifiés par la réglementation administrative à venir ou par l'intérêt général de l'immeuble, à l'exception de ceux visés à l'article 606 du Code civil ;
- les honoraires d'architecte éventuel liés à ces travaux, seront supportés par le PRENEUR dans les conditions normales de prix de marché ;
- le coût d'acquisition, de réparation ou de remplacement de l'outillage et du matériel d'entretien, de fourniture de produits de toute nature, utilisés dans les parties communes ;
- les rémunérations et charges sociales et fiscales éventuelles du personnel de l'immeuble et le coût des entreprises extérieures chargées des réparations, entretiens, gardiennage, chauffage, etc. ;
- les frais d'administrations et honoraires de syndic ;
- toutes les charges de copropriété, ou de gestion immobilière de quelque nature qu'elles soient et notamment : contrats de maintenances souscrits pour l'entretien du site, les vérifications périodiques par des organismes agréés des installations techniques du site (chauffage/VMC/climatisation des parties communes), les charges relatives au fonctionnement, à l'entretien et aux réparations du réseau d'extinction automatique (sprinkler) et de RIA, ainsi que l'eau et l'énergie nécessaire à leur fonctionnement, vérification/maintenance et réparation du système de sécurité incendie (SSI),
- les frais d'entretien, de location et de pose des compteurs électriques inhérents au local loué dès lors que la pose d'un compteur relève d'une obligation légale impérative ;
- les réparations et les frais d'entretien des façades, escalators, translaters, installation de chauffage et de climatisation, éclairages, faux plafonds, matériels et réseaux de protection incendie, réseau d'évacuation des eaux, skydomes, revêtement des sols, et consignes automatiques, à l'exclusion toutefois des réparations relevant de la définition de l'article 606 du Code civil ;
- les frais d'abonnement et de consommation d'électricité, d'eau et de tous fluides, de chauffage, de ventilation, de voirie et de nettoyage et de réparations de l'intérieur et de l'extérieur de l'immeuble et des parkings, ainsi que les frais et honoraires générés par la réalisation des travaux ci-dessus, y compris les honoraires et frais d'étude;
- le coût d'acquisition, de location, de crédit-bail, de réparation/maintenance/entretien/réfection/remplacement/modification ou renouvellement de l'outillage, des appareils, du matériel pour le nettoyage, les espaces verts, l'élimination des déchets, l'éclairage y compris l'éclairage de sécurité, le fonctionnement du centre commercial et de l'ensemble immobilier, la signalisation horizontale ou verticale, l'information de la clientèle, les systèmes de contrôle, de surveillance (vidéos protection, système anti-intrusion, caméras, alarmes, intérieur et extérieur de l'Ensemble Immobilier), de comptage de la fréquentation et de tous autres équipements nécessaires à la sécurité, des équipements et/ou installations permettant les circulations intérieures horizontales ou verticales, et plus généralement des équipements et/ou installations communs ou collectifs.

La répartition des charges communes pourra être modifiée, notamment en cas de changement dans l'utilisation des parties et équipements communs et/ou à usage collectif ainsi que plus généralement dans l'hypothèse d'une évolution de l'immeuble dont dépendent les locaux. Ces modifications seront portées à la connaissance du Preneur.

Tout changement dans l'utilisation des parties et équipements commun et/ou à usage collectif, toute évolution de l'immeuble, toute modification éventuelle du règlement de copropriété, du règlement intérieur ou de tout autre document régissant l'immeuble, qui affecterait la répartition des charges communes (quote part de charges), s'imposera au Preneur dès lors que ces modifications auront été portées à sa connaissance, ce que ce dernier

accepte, et qu'elles n'auront pas pour effet d'aggraver la répartition des charges au détriment du Preneur.

Régime des charges

Facturation des charges

Le paiement des charges s'effectuera par appel d'une provision versée par le Preneur avec chaque terme de loyer et selon les mêmes modalités de paiement, soit directement au Bailleur, soit à tout mandataire de son choix. Cette provision sera réajustée annuellement en fonction des régularisations antérieures.

Pour la première année du Bail, le montant de **la provision sur charges relatives aux Locaux Loués s'élève à la somme de 1992,69 € TTC** .

Pour les exercices suivants, la provision pour charges est fixée par rapport au budget, qui sera établi chaque année en fonction, notamment, des dépenses de l'exercice précédent.

Régularisation des charges

Le Bailleur procédera chaque année à une régularisation sur charges.

Quote-part des charges

Les Parties conviennent que la répartition des charges s'effectuera au prorata de la surface louée.

Entretien - Réparations - Accession

Réparations et entretien des Locaux Loués

Le PRENEUR devra tenir en bon état d'entretien, de réparations, de sécurité et de propreté l'ensemble des Locaux Loués. Il devra, notamment, assumer l'entretien complet, et au besoin le remplacement des devantures, des fermetures, des vitrages, des carrelages et parquets, des canalisations, tuyauterie, robinets, siphons et tous accessoires et installations en général concernant les fluides, ainsi que des installations électriques, cette énumération étant purement indicative, à l'exception des grosses réparations de l'article 606 du Code civil.

Concernant les installations électriques, le PRENEUR s'engage à en vérifier annuellement son état auprès d'un professionnel de son choix et d'en justifier la réalisation au BAILLEUR, à première demande de sa part.

Il s'oblige à effectuer toutes les réparations locatives et tous les travaux dans les Locaux Loués que des infiltrations tendraient à rendre nécessaires, sauf si les infiltrations pour origine un défaut de conception du bâtiment.

Il devra aviser dès qu'il en aura connaissance le BAILLEUR de toute dégradation ou détérioration des Locaux Loués, objet du présent Bail, sauf à supporter les éventuelles conséquences de sa carence.

Le PRENEUR devra rendre les Locaux Loués en bon état de propreté, d'entretien et des réparations lui incombant au titre du présent Bail et ce conformément à l'état des lieux d'entrée initialement signé entre les parties au titre des présentes.

Restitution des Locaux Loués

Le Preneur sera tenu de restituer les Locaux Loués en parfait état d'entretien et de réparation. Il devra, à cet égard, effectuer avant son départ toutes les réparations mises à sa charge par le Bail et les restituer entièrement libres de tout mobilier et agencements qui n'auraient pas fait accession au Bailleur en vertu de l'option dont il dispose.

Lors du départ du Preneur, un état des lieux de sortie sera établi contradictoirement et amiablement par le Bailleur et le Preneur, ou par un tiers mandaté par eux, lors de la restitution des Locaux Loués par le Preneur.

Si l'état des lieux ne peut être établi dans ces conditions, il sera établi par un commissaire de justice, sur l'initiative de la partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre le BAILLEUR et le PRENEUR.

L'état des lieux de sortie comportera notamment un certificat de la conformité des installations à l'issue du Bail, particulièrement les équipements électriques et les exutoires de fumée.

Accession

Le Bailleur accèdera en fin de jouissance à la propriété de tous les embellissements, améliorations, installations, constructions et équipements présentant le caractère d'immeubles par destination exécutés par le Preneur dans les Locaux Loués postérieurement à sa prise de possession, sans qu'aucune indemnité ne soit due à ce dernier de ce chef. Sont notamment inclus dans les améliorations, sans que cette liste ne soit exhaustive, les agencements, faux plafonds, sprinklers, éclairages, grilles, vitrines, sols et revêtements de sols, sanitaires, climatisation dans son

ensemble, tableau de compteurs, etc.

Le Preneur devra restituer ces embellissements, améliorations, installations, constructions et équipements en parfait état. Toutefois, le Bailleur pourra exiger la remise des lieux en tout ou partie dans leur état initial antérieur à la réalisation des premiers travaux du Preneur, quel que soit le préjudice que ce dernier subirait.

Destruction des Locaux Loués

Si les Locaux Loués viennent à être détruits ou rendus inexploitablement en totalité, pour quelque cause que ce soit et sauf faute avérée de l'une ou l'autre des parties, le Bail sera résilié de plein droit, sans indemnité.

En cas de destruction partielle empêchant l'exploitation des activités du Preneur, pendant une durée supérieure à six mois ou supérieure à la durée du bail restant à courir, et sauf faute avérée de l'une ou l'autre des parties, le Bail pourra être résilié sans indemnité à la demande de l'une ou l'autre des parties. En cas de poursuite du Bail, et sauf faute avérée de sa part, le Preneur sera tenu au paiement des loyers portant sur les parties restées utilisables pendant le temps nécessaire à la reconstruction.

Travaux

Travaux du Preneur

Processus d'autorisation des travaux

a°) Le Preneur est d'ores et déjà autorisé à réaliser librement dans les Locaux Loués tous les menus travaux d'aménagement intérieur et, notamment, le câblage, la peinture, la décoration. Il adressera au Bailleur à titre d'information le dossier travaux;

b°) Le Preneur ne pourra faire dans les Locaux Loués aucun changement de distribution, aucune démolition, aucun percement des gros murs, aucune modification des ouvertures intérieures ou extérieures, aucune modification de l'aspect extérieur sans l'autorisation préalable et écrite du Bailleur.

Conditions communes à l'ensemble des travaux

Le Preneur s'oblige à contracter toutes les assurances utiles, celles-ci devant être produites au Bailleur à première demande de sa part.

Le Preneur devra faire son affaire personnelle de l'obtention de toutes autorisations administratives ou autres éventuellement requises, notamment celles du syndicat des copropriétaires si l'immeuble est en copropriété, lesquelles devront être obtenues préalablement au commencement des travaux, ainsi qu'ultérieurement de tous les griefs et réclamations pouvant être formulés par toute personne, qu'elle soit ou non occupante de l'immeuble ; il s'engage corrélativement à relever et garantir le Bailleur de toutes réclamations dont il serait l'objet à cette occasion.

Le Bailleur devra si nécessaire apporter son concours pour l'obtention des autorisations administratives.

Pour la réalisation de ses travaux, le Preneur s'oblige à respecter les règles de l'art, ainsi que les réglementations pouvant exister sur la sécurité et l'hygiène. Il s'oblige à se conformer aux prescriptions du Bailleur et à exécuter les travaux bruyants aux plages horaires fixées par ce dernier.

Conditions spécifiques pour les travaux affectant la structure de l'Immeuble

Afin de permettre au Bailleur de se prononcer, le Preneur devra accompagner toute demande d'autorisation, de la fourniture d'un dossier complet impérativement établi par un architecte, comportant notamment plans et descriptif détaillés, faisant mention de l'état existant.

Le Preneur s'oblige à notifier simultanément avec son projet un avis d'un bureau de contrôle de réputation nationale, permettant au Bailleur de vérifier que le projet ne porte pas atteinte à la solidité de l'immeuble. Le bureau de contrôle devra également intervenir après travaux et rendre un avis qui sera communiqué sans frais au Bailleur.

Plaques et enseignes

Aucune plaque, enseigne, bandeaux, antenne ou installation quelconque, intéressant l'aspect extérieur des Locaux Loués, ne pourra être placée sans avoir préalablement recueilli l'accord préalable et écrit de la copropriété et du Bailleur.

Le Preneur devra également solliciter, à ses frais exclusifs, toutes autorisations nécessaires qu'elles relèvent de l'administration, du droit des tiers ou autre et supporter l'ensemble des désagréments causés par lesdites installations.

Le Preneur sera seul responsable des accidents occasionnés par son installation. Il devra s'assurer à ce titre.

Les installations devront se faire dans le respect des dispositions et des conditions stipulées ci-dessus pour les travaux du Preneur.

Le Preneur devra, en outre, enlever à ses frais lesdites installations au jour de son départ et remettre en leur état initial les Locaux Loués ou éléments dans ou sur lesquels ces installations auront été apposées.

Travaux du Bailleur

Par dérogation aux dispositions de l'article 1724 du Code civil, le Preneur souffrira, pendant toute la durée du Bail, l'exécution sur les parties communes de l'immeuble, de tous travaux de reconstruction, réparation ou amélioration que le Bailleur jugerait nécessaires, sans pouvoir réclamer aucune indemnité d'aucune sorte, ni aucune diminution de son loyer, quelle que soit la durée des travaux et quand bien même celle-ci excéderait vingt et un jours.

En cas de travaux effectués par le Bailleur, le Preneur s'engage à déposer et à entreposer tous meubles et objets mobiliers, marchandises, agencements, décorations, installations quelconques dont l'enlèvement serait utile pour l'exécution de ces travaux aux frais du Preneur.

Le Bailleur prendra toutes mesures pour limiter la gêne qui pourrait résulter pour le Preneur desdits travaux. Il s'engage à faire son possible pour faire exécuter les travaux à des périodes qui gêneront le moins l'activité du Preneur.

Le Preneur devra également supporter tous les travaux qui seraient exécutés sur la voie publique ou dans les immeubles voisins et ce, alors même qu'il en résulterait une gêne pour la jouissance des Locaux Loués, sans recours contre le Bailleur et sans indemnité.

Jouissance des lieux

Le Preneur s'oblige à utiliser les lieux loués raisonnablement, au sens de l'article 1728 du Code civil, le cas échéant dans le respect du règlement de copropriété ou du règlement intérieur.

Il s'engage notamment :

- à laisser le Bailleur, ainsi que toute personne munie d'une autorisation écrite de ce dernier, visiter les Locaux Loués pendant les heures ouvrables, pour s'assurer de leur état, après un délai de prévenance de 48 heures minimum sauf en cas d'urgence. Il devra également les laisser visiter dans les mêmes conditions en cas de mise en vente de l'immeuble ;
- à n'entreposer dans les lieux loués aucune matière dangereuse ou explosive ;
- à informer dès qu'il en a connaissance le Bailleur ou son représentant de toute réparation qui deviendrait nécessaire comme de tout sinistre ou dégradation s'étant produit dans les lieux loués ;
- à prendre toutes précautions pour éviter toutes nuisances dans les lieux loués et pour éradiquer à ses frais tous animaux nuisibles, notamment insectes, rongeurs ou autres ;
- à ne pas encombrer les parties communes de l'immeuble dont dépendent les lieux loués ;
- à maintenir les Locaux Loués en état permanent d'exploitation effective et normale et, en conséquence, à les tenir garnis de meubles, matériels en quantité et valeur suffisante pour répondre à tout moment du paiement des loyers et accessoires, ainsi que de l'exécution des clauses et charges des présentes.

Assurances

Le Bailleur souscrira toutes assurances nécessaires afin de couvrir les dommages matériels tels que incendie, explosion, foudre, dommages électriques, dégâts des eaux, chute d'aéronefs, choc de véhicules, grèves, émeutes, mouvements populaires, cette liste étant énonciative et non limitative, ainsi qu'une police de responsabilité civile propriétaire d'immeuble.

Les dommages matériels visés ci-dessus sont ceux qui peuvent affecter l'ensemble des biens immobiliers ainsi que l'ensemble des travaux d'aménagement, réalisés par le Preneur, pouvant être considérés comme biens immobiliers par nature ou par destination et qui pourraient devenir la propriété du Bailleur.

Le Preneur assurera et maintiendra assurés, pendant toute la durée de son occupation, les aménagements réalisés à ses frais, mobiliers, matériels, approvisionnement, le cas échéant tous objets lui appartenant ou dont il a la garde, contre les dommages matériels tels que incendie, explosion, foudre, dommages électriques, dégâts des eaux, chute

d'aéronefs, choc de véhicules, grèves, émeutes, mouvement populaires, cette liste étant énonciative et non limitative.

Le Preneur assurera en outre :

-le recours des voisins et des tiers en cas d'incendie ou d'explosion ;

-sa responsabilité civile pour tous dommages matériels ou corporels pouvant être causés à des tiers du fait de l'occupation des locaux et, en général, de son exploitation.

Le Preneur fournira au Bailleur, à la première demande de ce dernier, toutes justifications de la souscription des assurances visées précédemment.

Sous-location - Cession

Sous-location :

Toute sous-location totale ou partielle est interdite.

Cession :

Toute cession du droit au bail est interdite.

Responsabilité et recours

Le Preneur ne pourra exercer aucun recours en garantie contre le Bailleur dans le cas où des accidents surviendraient dans les Locaux Loués, pour quelque cause que ce soit à lui-même, à l'un de ses préposés, clients ou fournisseurs, ou encore aux usagers ou à toute personne qui s'y serait introduite, avec ou sans son consentement. Il garantit en revanche expressément le Bailleur de toute condamnation qui pourrait être prononcée de ce chef à son encontre.

Le Preneur renonce à tous recours en responsabilité contre le Bailleur :

1°) En cas de vol ou de tout autre acte délictueux ou criminel dont le Preneur pourrait être victime dans les Locaux Loués ou dépendances de l'immeuble, le Bailleur n'assumant notamment aucune obligation de surveillance.

2°) En cas d'interruption dans le service de l'électricité, de l'eau, du gaz ou du chauffage, le Bailleur devant cependant si nécessaire apporter son aide au Preneur pour le rétablissement à bref délai des services précités.

3°) En cas de dégâts causés aux Locaux Loués et aux objets mobiliers et matériels s'y trouvant, par suite d'infiltrations, d'humidité ou autres circonstances, le Preneur devant s'assurer contre ces risques sans recours contre le Bailleur et le propriétaire, sauf si ces infiltrations étaient causées par la faute du Bailleur.

4°) En cas d'agissements engageant la responsabilité de tiers, qu'ils soient ou non occupants de l'immeuble, le Preneur devant faire son affaire personnelle des recours à engager contre l'auteur desdits agissements.

5°) En cas d'expropriation totale ou partielle des Locaux Loués, toute action devant être exercée s'il y a lieu par le Preneur directement à l'égard de l'Administration ou de l'autorité responsable.

Clause résolutoire

A défaut de paiement d'un seul terme ou fraction de terme de loyer ou accessoires à l'échéance prévue, comme à défaut de paiement de tous arriérés dus par suite d'indexation ou de toutes sommes dont le Preneur pourrait être tenu débiteur envers le Bailleur (notamment, pénalité de retard contractuelle, intérêts, complément de dépôt de garantie, frais de commandement ou autres frais et honoraires de poursuite...), qu'elles trouvent leur source dans le présent contrat, ses avenants, une décision judiciaire ou la Loi, ou en cas d'inexécution d'une seule des conditions du présent contrat, un mois après une mise en demeure restée infructueuse adressée par exploit du commissaire de justice, le présent contrat sera résilié de plein droit si bon semble au Bailleur, sans qu'il soit besoin de remplir de formalités judiciaires, même dans le cas de paiement ou d'exécution postérieure à l'expiration du délai d'un mois de la signification de commissaire de justice.

Il est convenu par les parties que le paiement revenu impayé dans le délai du mois n'est pas suffisant pour faire obstacle à l'acquisition de la clause résolutoire, nonobstant la remise de toute quittance.

Il suffira d'une simple ordonnance de référé exécutoire par provision nonobstant appel pour obtenir l'expulsion des Locaux Loués.

En cas d'inobservation par le Preneur des obligations mises à sa charge, le Bailleur aura la faculté distincte, un mois – sauf urgence – après une simple notification par lettre recommandée avec AR restée sans effet, de faire exécuter l'obligation qui n'a pas été respectée par toute entreprise de son choix, au risque et frais du Preneur.

En cas de résiliation de plein droit ou judiciaire le montant total des loyers d'avance, et le dépôt de garantie, resteront acquis au Bailleur, à titre de premiers dommages-intérêts.

L'ensemble des frais, honoraires (même d'avocats), émoluments, débours, droits qui seront exposés et notamment les frais de commandement et de procédure, le droit proportionnel dû au commissaire de justice, seront à la charge du Preneur qui s'y oblige en s'engageant à rembourser le Bailleur à première demande, sous sanction de la présente clause.

Les sommes dues par le PRENEUR seront automatiquement majorées de 10 % à titre d'indemnité forfaitaire et ce, sans préjudice de tous frais, quelle qu'en soit la nature, engagés pour le recouvrement des sommes ou de toutes indemnités qui pourraient être mises à la charge du PRENEUR.

Environnement

Etat des risques et pollutions (ERP)

Un état des risques et pollutions est annexé au présent Bail car 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 déclare au Locataire n'avoir aucune connaissance d'une indemnisation au titre d'un sinistre de la part d'une compagnie d'assurance à l'occasion d'une catastrophe naturelle ou technologique ayant affecté l'immeuble loué.

Diagnostic de performance énergétique

Conformément à l'article L. 126-29 du Code de la construction et de l'habitation, il est annexé un diagnostic de performance énergétique.

Sinistre(s) indemnisé(s)

Le Bailleur annexe, 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 a été propriétaire de l'Immeuble ou dont il a été lui-même informé.

Saturnisme - Plomb

Les biens objet des présentes ayant été construits après le 1er janvier 1949, il n'est pas fait obligation de faire établir un constat des risques d'exposition au plomb. Si la présence de plomb venait néanmoins à être constatée ultérieurement, le BAILLEUR ne pourra être tenu à aucune garantie envers le PRENEUR qui l'accepte expressément.

Tolérances et autorisations

Aucune tolérance du Bailleur relativement à d'éventuels manquements contractuels du Preneur ne pourra emporter novation au présent Bail. Le Preneur ne pourra donc en aucun cas s'en prévaloir et considérer qu'une tolérance quelconque lui aurait conféré un droit acquis.

Quelque tolérance que le Bailleur ait implicitement ou explicitement consentie, il pourra toujours y être mis fin sans délai, soit par lettre recommandée avec avis de réception, soit par tout autre moyen d'information, à la convenance du Bailleur, et ce, sous la sanction, s'il plaît au Bailleur, de la clause résolutoire stipulée ci-après.

Toute dérogation aux obligations résultant pour lui du présent Bail ne pourra être autorisée au Preneur qu'expressément et par écrit.

Honoraires

Les PARTIES reconnaissent que le présent Bail a été négocié par le MANDATAIRE qu'elles déclarent bénéficiaire du montant de la rémunération convenue, soit la somme de zéro HT (0 € HT), zéro TTC (0 € TTC), conformément au mandat écrit portant le numéro NEANT .

Le montant de ces honoraires est calculé selon le taux de TVA actuellement en vigueur. Si le taux de TVA venait à varier en plus ou en moins, le montant Toutes Taxes Comprises de la rémunération évoluerait de la même manière.

Ces honoraires seront dus par le Bailleur et le Preneur dans les proportions suivantes :

- honoraires charge Bailleur : zéro TTC (0 € TTC);

- honoraires charge Preneur : zéro TTC (0 € TTC).

Ces honoraires seront exigibles le 1 juin 2024 .

Formalités - Frais - Election de domicile

Le Preneur sera redevable des frais et honoraires de tous les actes qui seront la suite ou la conséquence des présentes, et ce, sous sanction de la clause résolutoire, si bon semble au Bailleur.

En cas de procédure, les honoraires d'avocats et de commissaire de justice seront à la charge exclusive du Preneur.

Les frais d'enregistrement du présent contrat et de ses suites sont à la charge du Preneur.

Pour l'exécution du présent contrat et de ses suites, le BAILLEUR fait élection de domicile à son siège social et le PRENEUR dans les Locaux Loués.

Opposition au démarchage téléphonique - Collecte et exploitation des données personnelles

Si leurs coordonnées téléphoniques ont été recueillies à l'occasion des présentes, les PARTIES sont informées qu'elles peuvent s'opposer à leur utilisation à des fins de prospection commerciale en s'inscrivant sur la liste d'**opposition au démarchage téléphonique** sur le site internet bloctel.gouv.fr ou par courrier à l'adresse : Worldline - Service Bloctel - CS 61311 - 41013 BLOIS CEDEX

Les PARTIES sont informées que les données à caractère personnel les concernant collectées par le MANDATAIRE à l'occasion des présentes feront l'objet de traitements informatiques nécessaires à leur exécution, ce qu'elles acceptent. Dans le cadre de ces traitements, ces données pourront être transmises à des fins exclusivement techniques par le MANDATAIRE, responsable des traitements, à des prestataires informatiques assurant leur traitement, leur hébergement et leur archivage le temps nécessaire à l'exécution du contrat et à la constatation, l'exercice ou la défense en justice de droits qui en découlent.

Les PARTIES sont également informées que ces données à caractère personnel pourront être utilisées par le MANDATAIRE à des fins de marketing direct, de gestion interne ou d'études statistiques.

En cochant cette case, le BAILLEUR l'accepte expressément .

En cochant cette case, le LOCATAIRE l'accepte expressément .

Chacune des parties pourra demander au MANDATAIRE d'accéder aux données à caractère personnel le concernant, de les rectifier, de les modifier, de les supprimer, ou de s'opposer à leur exploitation en lui adressant

un courriel en ce sens à crystal-immobilier@century21.fr . Toute réclamation pourra être introduite auprès de la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés (www.cnil.fr).

Annexes

Sont annexés au présent bail :

- le plan des locaux
- le diagnostic de performance énergétique
- l'état des risques et pollutions

LA CHARTE DE FONCTIONNEMENT DU BATIMENT AGORA

DATE ET SIGNATURES

Fait à Ambérieu en Bugey et signé électroniquement par l'ensemble des Parties, chacune d'elles en conservant un exemplaire original sur un support durable garantissant l'intégrité de l'acte.