

Département de l'AIN

COMMUNAUTE DE COMMUNES
DE LA PLAINE DE L'AIN

SIEGE

143 rue du château
01150 CHAZEY-SUR-AIN

Tél : 04.74.61.96.40

DECISION DU PRESIDENT
N° D2025-063

Objet : Prolongation du bail de courte durée avec la Société Civile Immobilière JSLOC pour la location d'un espace de stockage

LE PRESIDENT

VU les dispositions du code général des collectivités territoriales relatives aux différentes délégations de compétence accordées par le Conseil communautaire au Président et notamment les articles L. 5211-10 et L. 2122-22 ;

VU la délibération n°2023-150 en date du 6 juillet 2023 donnant délégation de pouvoir au Président par le Conseil communautaire, notamment pour signer les contrats et conventions engageant la Communauté de communes pour un montant n'excédant pas 15 000 € HT par an, ainsi que leur avenant ;

CONSIDERANT qu'il convient de prolonger la location du local dans lequel sont stockés de manière provisoire les bacs jaunes qui seront distribués aux habitants de la CCPA ;

CONSIDERANT la proposition de bail, annexée à la présente décision, de la Société Civile Immobilière JSLOC dont le siège social est situé 848 rue principale 01470 BENONCES ;

- **DECIDE** de signer avec la Société Civile Immobilière JSLOC un bail d'une durée de deux semaines pour un local professionnel à Lacraz Route de Villebois à Serrières-de-Briord (01470), d'une surface au sol d'environ 370 m², à compter du 15 juillet 2025.
- **PRECISE** que le loyer est fixé à la somme globale de 1 100 € HT.

*En application du code général des collectivités territoriales,
il sera rendu compte de la présente décision lors de la prochaine séance du Conseil communautaire.*

Transmise en Sous-Préfecture de Belley, le 24 juillet 2025

Publiée le 28 JUIL. 2025

Fait à Chazey-sur-Ain, le 24 juillet 2025.

Le Président
de la Communauté de communes,

Pour le président et par délégation,
Le 1^{er} vice-président,
Marcel JACQUIN

Jean-Louis GUYADER



BAIL COMMERCIAL

DESIGNATION DES PARTIES

Le présent contrat est conclu entre les soussignés :

D'une part,

Le Bailleur : La Société Civile Immobilière **JSLOC**, au capital de 1500 euros, dont le siège social , est situé 848 rue principale 01470 Bénonces , immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Bourg en Bresse sous le numéro de siret N° 93466934200016 représentée par :

Monsieur GUIFFRAY Sébastien gérant, né le 04/05/1974, à Ambérieu-en-Bugey, de nationalité FRANCAISE, demeurant 848 rue principale 01470 Bénonces

et Monsieur GUIFFRAY Julien gérant, né le 27/02/1993, à Ambérieu-en-Bugey de nationalité FRANCAISE, demeurant 12 rue du Bugey 01470 Serrières-de-Briord

Ci-après désigné "**le Bailleur**",

Et d'autre part,

Le Preneur : la communauté de commune de la Plaine de l'Ain dont le siège social est situé 143 Rue de Chateau, sous le numéro de siret N°240 100 883 00018 représentée par :

Monsieur GUYADER Jean-Louis, en sa qualité de président, dûment habilité à cet effet

Ci-après désigné "**le Preneur**",

Le Bailleur et le Preneur étant ci-après désignés, ensemble, les "Parties"

IL EST PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIIT :

Par les présentes, le Bailleur donne à bail commercial, conformément aux dispositions des articles L.145-1 à L.145-60, R.145-1 à R.145-11, R. 145-20 à R.145-33 et D.145-12 à D.145-19 du Code de Commerce, à celles non abrogées du décret du 30 septembre 1953 modifié et des textes subséquents, au Preneur qui accepte, les locaux ci-après désignés.

Il a été convenu et arrêté ce qui suit conformément :

ARTICLE 1 - DÉSIGNATION DES LOCAUX

Le bailleur loue au preneur, qui accepte, les locaux suivants :

Description : Un local professionnel situé à Lacraz Route de Villebois 01470 Serrières de Briord

D'une surface de 370 M2 d'atelier et d'un sanitaire ainsi qu'un bureau de 10m2 tel que figurant sur le plan ci-annexé

Comprenant : Hangar couvert

Le Preneur déclare parfaitement connaître les Lieux Loués pour les avoir visités et examinés en vue des présentes, sans qu'il soit nécessaire d'en faire plus ample désignation et déclare les accepter dans l'état où ils se trouvent tels qu'ils existent, s'entendent et comportent avec leurs dépendances.

Toute différence entre la superficie indiquée ci-dessus et la superficie réelle des locaux ne pourra en aucun cas justifier ni réduction, ni augmentation de loyer.

ARTICLE 2 - DURÉE DU BAIL

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de deux semaines entières et consécutives et commence le **15 Juillet 2025 pour venir à expiration le 29 Juillet 2025.**

ARTICLE 3 - DESTINATION DES LIEUX LOUÉS

Dans le cadre du présent bail, les locaux loués sont destinés à l'usage de : **Entrepôt de stockage et montage de Bac de poubelles** à l'exclusion de toute autre utilisation. Toute modification de l'activité exercée devra faire l'objet d'un accord écrit préalable du bailleur.

Le Preneur s'oblige également à respecter toutes les prescriptions internes de l'Immeuble.

ARTICLE 4 - LOYER

Montant du loyer : Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer pour les deux semaines hors taxes et hors charges de **1100 euros.**

Le Preneur s'oblige à payer mensuellement, le loyer d'avance le 15 de chaque mois.

Le loyer sera exigible pour la première fois le jour de la prise d'effet du bail, le premier terme étant calculé prorata temporis en fonction du temps restant à courir jusqu'à la fin de la période considérée.

Dans l'hypothèse où il viendrait à être soumis à une taxe (TVA ou CRL ou taxe de substitution ou complémentaire) quelle qu'en soit la cause et la nature, le Preneur supportera la charge de cette taxation, soit directement, soit en remboursant auprès du Bailleur le montant que celui-ci aura réglé, ce à quoi le Preneur s'oblige expressément.

Indexation du loyer : Le loyer sera révisable en fonction des variations de l'indice des loyers l'indice des loyers commerciaux (ILC) publié par l'I.N.S.E.E conformément aux dispositions de l'article L 145-38 du Code de commerce. Il sera automatiquement ajusté par périodes triennales dans le même sens et dans la même proportion que la variation de l'indice des loyers commerciaux (ILC) publié par l'I.N.S.E.E constatée par rapport à l'année précédente. L'indice ILC de référence, lors de la prise d'effet du bail, est le dernier indice publié lors de la signature des présentes. La révision de ce loyer fixe interviendra de plein droit sans aucune formalité ou demande préalable.

ARTICLE 5 - DÉPÔT DE GARANTIE

~~Le Preneur verse au Bailleur, ce jour, à titre de dépôt de garantie, une somme de 1100 € euros, correspondant à 1 mois, hors taxes et hors charges, du loyer du présent bail. En cas de variation du loyer, le montant du dépôt de garantie sera modifié dans les mêmes proportions. Ce dépôt de garantie non productif d'intérêts, est destiné à assurer au Bailleur le bon paiement des réparations locatives arrêtées amiablement ou judiciairement en fin de bail, ainsi que de toutes autres sommes qui pourraient alors être dues par le Preneur à titre de loyer, charges, impôts remboursables et tous accessoires, ou au paiement des indemnités d'occupation pouvant être dues par le Preneur et jusqu'à la remise des clés. Il sera remboursé au Preneur dans les trois mois de la fin du bail ou de la remise des clés si celle-ci est postérieure à la fin du bail, après déduction de toutes les sommes dont il est destiné à garantir le paiement. En aucun cas, le Preneur ne sera en droit de compenser le dernier terme de loyer et charges avec le dépôt de garantie.~~

Dépôt de garantie déjà versé lors de la première période

ARTICLE 6 - IMPÔTS ET CHARGES

Le Preneur doit satisfaire à toutes les charges de ville et de police dont les locataires sont ordinairement tenus et acquitter les contributions et taxes personnelles de toute nature de manière que le Bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet.

Le Preneur devra rembourser au Bailleur, en sus du loyer, sa quote-part calculée au prorata des surfaces exploitées dans l'immeuble (le cas échéant, si applicable, au prorata des tantièmes de copropriété), des charges, prestations, taxes et dépenses de toutes natures exposées par le Bailleur, directement ou indirectement, du fait de la propriété, du fonctionnement ou de l'entretien de l'Immeuble selon la répartition suivante ;

Les charges du Preneur sont les charges locatives afférentes aux locaux (l'entretien courant, les consommations d'eau, d'électricité et de gaz), la taxe foncière et les taxes annexes, conformément à l'article 606 du Code civil, et, tout nouvel impôt, taxe ou redevance communal, régional, ou national, auxquels les Lieux Loués seraient assujettis et qui pourrait être créé.

Un état récapitulatif annuel des charges, impôts, taxes, et redevances supportés par le Preneur sera communiqué à ce dernier au plus tard le 15 Juillet de l'année suivant celle au titre de laquelle il est établi. Par ailleurs, le bailleur communiquera au preneur, à sa demande, tout document justifiant le montant des charges, impôts, taxes et redevances imputés à celui-ci.

Les charges susvisées seront payables par le Preneur de la manière suivante :

-Le Preneur versera, chaque mois et en sus du loyer, une provision pour couvrir les charges susmentionnées, égale au quart de la somme lui incombant au titre du budget prévisionnel de charges. Cette provision mensuelle, pour la première année, sera d'un montant **de 67 euros.**

-Le Preneur réglera au Bailleur, le jour de la prise de possession des Lieux Loués, une quote-part de cette provision, calculée prorata temporis entre la date de prise de possession des Lieux Loués

ARTICLE 7 - OBLIGATIONS DES PARTIES

Le présent bail est fait aux charges et conditions ordinaires et de droit comme d'usage en pareille matière et notamment sous celles suivantes que le Preneur s'oblige à respecter et exécuter, à peine de tous dépens et dommages et intérêts et même de résiliation des présentes, si bon semble au Bailleur, à savoir :

Le Preneur prendra les Lieux Loués dans l'état où ils se trouvent au moment de l'entrée en jouissance, sans pouvoir exiger du Bailleur aucun aménagement, aucune réparation, aucuns travaux de remise en état tels qu'ils résultent de l'état des lieux contradictoirement dressé entre les parties ou par acte d'huissier aux frais partagés entre Preneur et Bailleur (Annexe).

Le Preneur devra entretenir les Lieux Loués, pendant toute la durée du bail, en bon état de réparations locatives et d'entretien et supportera toutes les réparations qui pourraient être nécessaires, exception faite des grosses réparations définies par l'article 606 du Code civil.

Le Preneur devra effectuer à ses frais les travaux, en lien avec son activité, qui pourraient être prescrits par les autorités administratives quelle qu'en soit la nature, tant lors de l'entrée dans les Lieux Loués que durant l'exécution du présent contrat, sans pouvoir prétendre à sa sortie à aucune indemnité quelconque.

Ainsi, le Preneur devra déférer à toute prescription, réclamation ou injonction qui pourrait émaner, au cours du bail des autorités compétentes concernant les Lieux Loués et les modalités de leur occupation et les travaux d'adaptation nécessaires pour mettre les Lieux Loués en conformité aux normes devenues applicables, compte tenu de l'usage des Lieux et de l'activité du Preneur.

Le Preneur ne pourra faire dans les Lieux Loués aucun changement de distribution, aucune démolition, aucun percement de mur ou de voûte, aucune construction ou addition, sans l'autorisation écrite et expresse du Bailleur, et dans les conditions définies par lui, et ceci, notamment pour ce qui concerne la pose de cloisons et l'installation d'une alarme.

Dans le cas où l'autorisation serait accordée, les travaux seront exécutés, si bon semble au Bailleur, sous la direction de l'architecte ou du technicien du Bailleur, dont les honoraires seront à la charge du Preneur.

Le Preneur devra aviser immédiatement le Bailleur de toute dégradation ou détérioration des Lieux Loués. A défaut, il supportera les éventuelles conséquences de sa carence.

Toutes les constructions et tous les travaux, embellissements et décors quelconques qui ont été faits ou seraient faits par le Preneur, y compris ceux de caractère immobilier, deviendront, en fin de bail, la propriété du Bailleur sans aucune indemnité, à moins que le Le Bailleur ne préfère demander le rétablissement des Lieux Loués dans l'état dans lequel ils se trouvaient lors de l'entrée en jouissance du Preneur.

Le Preneur souffrira, pendant toute la durée du bail, l'exécution dans les Lieux Loués ou sur les parties communes de l'Immeuble, de tous travaux de reconstruction et réparations quelconques que le Bailleur jugera nécessaires, sans pouvoir réclamer aucune indemnité ni diminution de loyer, et ce même si la durée de ces travaux excédait 21 jours, par dérogation aux articles 1723 et 1724 du Code civil.

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, faux-plafonds, installations quelconques dont l'enlèvement sera utile pour l'exécution de ces travaux.

Le Preneur devra garnir et tenir constamment garnis les Lieux Loués de matériels et d'objets mobiliers, en quantité et de valeur suffisante, pour répondre en tout temps du paiement du loyer et de l'exécution des conditions du bail.

Si les Lieux Loués viennent à être détruits en totalité par un événement indépendant de la volonté du Bailleur, le présent bail sera résilié de plein droit sans indemnité.

En cas de destruction partielle des Lieux Loués, soit le présent bail sera résilié sans indemnité, sans préjudice pour le Bailleur de son droit éventuel contre le Preneur si la destruction est imputable à ce dernier, soit le loyer réduit à concurrence de la surface inutilisable, ce à la demande de l'une ou l'autre des parties.

Aucune autre indemnité ne sera due par le Bailleur au Preneur au titre de privation de jouissance, perte d'exploitation ou à tout autre titre.

Le Preneur devra laisser le Bailleur et/ou son architecte visiter les Lieux Loués pour s'assurer de leur état au moins deux fois par an.

Il devra également les laisser visiter pendant les six derniers mois du bail en cas de congé signifié par le Preneur, ou, en cas de mise en vente de l'Immeuble, par toute personne munie de l'autorisation du Bailleur ou de son notaire. Toutefois, ces visites ne pourront avoir lieu que les jours ouvrés et seulement de dix heures à dix huit heures.

Le Preneur ne pourra rien faire qui puisse porter un trouble de jouissance ni par lui, ni par son personnel. Il devra veiller à ce que la tranquillité de l'Immeuble ne soit troublée en aucune manière du fait de son activité, de ses matériels, outillages ou équipements, de son personnel, ou de ses visiteurs.

Concernant les parties communes de l'Immeuble, ainsi que les installations collectives, le Preneur s'engage à prendre à sa charge leur remise en état si des dégradations sont de son fait ou du fait des membres de son personnel, voire de clients ou visiteurs.

Le Preneur respectera le règlement intérieur de l'**Immeuble, le cas échéant.**

ARTICLE 8 – ASSURANCES

Le Bailleur s'engage à assurer auprès de compagnies d'assurances notoirement solvables et désignées par lui :

a) L'Immeuble en valeur à neuf y compris tous agencements et installations considérés comme immeuble par nature, ou destination, suivant l'article 525 du Code Civil, contre tous les risques usuels de destruction et notamment les risques suivants

- Incendie et foudre, toute explosion, dommage électrique, chute d'aéronefs et objets aériens, choc de véhicules appartenant à un tiers, attentats et catastrophes naturelles, notamment ouragan, cyclone, tornade, tempête, grêle, fumée, grève, émeute et mouvement populaire, acte de vandalisme et de malveillance, dégât des eaux, dommages liés à la circulation des fluides, calories et frigories.

b) Sa responsabilité civile en raison des dommages corporels ou matériels causés à des tiers du fait des bâtiments, des agencements et installations des parties communes ainsi que des activités du personnel en charge de ces mêmes parties communes. Il est précisé que les locataires sont considérés comme tiers entre eux et vis-à-vis du Bailleur.

Le Preneur devra assurer et maintenir assurés contre l'incendie, le vol, les dégâts des eaux, les courts circuits, l'explosion et tous autres risques généralement assurés, pendant toute la durée du bail, tous les aménagements qu'il aura pu apporter aux Lieux Loués, les objets, mobiliers, matériels et marchandises lui appartenant les garnissant, le recours des voisins ainsi que sa responsabilité civile envers tous tiers, notamment au titre d'accidents corporels survenus dans les Lieux Loués ou dont le Preneur pourrait être responsable, auprès d'une compagnie d'assurances notoirement solvable, acquitter exactement les primes ou cotisations de cette assurance et justifier du tout au Bailleur à chaque réquisition de celui-ci.

La police du Preneur devra comporter renonciation par sa compagnie d'assurances à tous recours contre le Bailleur, les mandataires du Bailleur, et les assureurs des personnes susvisées, pour la part des dégâts ou dommages dont ces derniers pourraient être responsables à quelque titre que ce soit.

Le Preneur renonce expressément à tous recours et actions quelconques contre les personnes susvisées du fait des dommages susvisés ou du fait de la privation de jouissance des Lieux Loués.

Le preneur s'engage pour lui-même et pour ses assureurs à renoncer à tout recours contre le bailleur et ses assureurs du fait de la destruction ou de la détérioration totale ou partielle de tous matériels, objets mobiliers, valeurs quelconques et marchandises, du fait de la privation ou de troubles de jouissance des lieux loués et même en cas de perte totale ou partielle des moyens d'exploitation, y compris les éléments incorporels.

Faute pour le Preneur d'avoir souscrit lesdites polices d'assurances et/ou d'en avoir payé les primes, le Bailleur se réserve le droit d'y procéder. Dans ce cas, le Preneur s'engage à lui rembourser toutes sommes payées par lui à ce titre, majorées de plein droit et sans mise en demeure, des intérêts au taux mentionné aux articles 10.2 et 10.3 ci-après à compter du jour où ces sommes auraient été payées par le Bailleur.

Si l'activité exercée par le Preneur entraînait, soit pour le Bailleur, soit pour les voisins, des surprimes d'assurances, le Preneur serait tenu à la fois d'indemniser le Bailleur du montant de la surprime payée et de le garantir contre toutes les réclamations des voisins.

ARTICLE 9 - RESPONSABILITÉ ET RECOURS

Le Preneur renonce à tous recours en responsabilité ou réclamation contre le Bailleur, tous mandataires du Bailleur, leurs assureurs et s'engage à obtenir les mêmes renonciations de tous assureurs pour les cas suivants :

En cas de vol, de tentative de vol, de tout acte délictueux ou de toute voie de fait dont le Preneur pourrait être victime dans les Lieux Loués ou dans l'Immeuble, le Bailleur n'assumant aucune obligation de surveillance.

En cas d'irrégularités ou d'interruption des ascenseurs, du service de l'eau, de l'électricité, du téléphone, de la climatisation, des groupes électrogènes de tous systèmes informatiques s'il en existe.

Le Bailleur s'engage de son côté à faire toutes diligences pour faire rétablir le fonctionnement desdits équipements et la fourniture desdits fluides.

En cas de dégâts causés aux Lieux Loués et/ou à tous éléments mobiliers s'y trouvant, par suite de fuites, d'infiltrations, d'humidité ou autres circonstances.

En cas d'agissements générateurs de dommages des autres occupants de l'Immeuble, de leur personnel, fournisseurs et clients, de tous tiers en général.

En cas d'expropriation totale ou partielle des Lieux Loués ou de mise à l'alignement de l'Immeuble, toute action devant être exercée par le Preneur directement à l'égard de l'Administration ou de l'autorité responsable.

En cas d'accidents survenant dans les Lieux Loués ou dans l'Immeuble pendant le cours du bail, qu'elle qu'en soit la cause de prendre donc à son compte personnel et à sa charge entière toute responsabilité civile 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.

ARTICLE 10 - SOUS-LOCATION - CESSION

Le Preneur ne pourra sous-louer tout ou partie des locaux donnés à bail ni les prêter, même à titre gratuit (sauf à une société de son groupe), sous peine de résiliation immédiate du présent contrat de bail, à la simple constatation de l'infraction et sans qu'il soit besoin d'une mise en demeure adressée au Preneur. Il ne pourra donner son fonds en location-gérance, ni se substituer ou y domicilier qui que ce soit.

Le Preneur ne pourra céder son droit au bail qu'à l'acquéreur de son fonds de commerce, à condition que cette cession ne soit pas partielle, et avec l'agrément préalable et écrit du bailleur sur la personne du cessionnaire.

Toute cession (du droit au bail ou du fonds de commerce) devra avoir lieu par acte notarié ou sous seings privés, auquel le Bailleur sera obligatoirement appelé.

Le cédant et le cessionnaire s'engagent à établir, le jour de la cession, un état des lieux contradictoire, conformément aux dispositions de l'article L 145-40-1 du Code de commerce ; il est dressé en présence du bailleur dûment appelé à la diligence du cédant, et un exemplaire original lui est remis sans frais pour lui. L'état des lieux de cession étant réalisé aux seules fins d'informer le cessionnaire de l'état des locaux loués, l'acte de cession devra comporter, à condition de validité de la cession, une clause selon laquelle le cessionnaire s'engage à restituer, lors de son départ, les locaux loués conformément à l'état des lieux visé à l'article 6.1 des présentes.

Un exemplaire original de l'acte de cession devra être remis au Bailleur, sans frais pour lui. Les cessionnaires successifs devront s'obliger solidairement avec le Preneur, au paiement des loyers et à l'exécution des conditions du présent bail. Le Preneur restera garant et répondra solidairement de son successeur tant du paiement des loyers que de l'entière exécution des conditions du bail pendant une durée de trois (ans) à compter de la cession. Le Bailleur devra informer le cédant de tout défaut de paiement du locataire dans le délai d'un mois à compter de la date à laquelle la somme aurait dû être acquittée par celui-ci.

ARTICLE 11 - CLAUSE RÉSOLUTOIRE

A défaut par le Preneur d'exécuter une seule des charges et conditions du présent bail, lesquelles sont toutes de rigueur, ou à défaut de paiement d'un seul terme de loyer, accessoires et charges à leur échéance, des arriérés de loyers et du complément du dépôt de garantie après révision du loyer ou encore de celui des intérêts de retard et des frais des actes extrajudiciaires, le présent bail sera résilié de plein droit si bon semble au Bailleur et sans aucune formalité judiciaire, un mois après un simple commandement ou une simple sommation rappelant expressément la présente clause résolutoire restés sans effet durant ce délai. Si le Preneur refusait de libérer les Lieux Loués, il suffirait pour l'y contraindre d'une simple ordonnance de référé rendue par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance du lieu de situation de l'immeuble, le Preneur acceptant que l'ordonnance soit exécutoire sur minute et nonobstant appel.

En cas d'inobservation par le Preneur des obligations à sa charge, le Bailleur aura la faculté distincte, quinze jours après une simple notification par lettre recommandée avec accusé de réception restée sans effet, de faire exécuter l'obligation méconnue par toute entreprise de son choix, aux frais, risques et périls du Preneur. Les frais en résultant s'ajouteront de plein droit au premier terme suivant.

A défaut de paiement de quelques sommes restant dues en vertu du présent bail ou de ses suites, le montant de chaque échéance restant en tout ou partie impayé sera, à l'expiration d'un délai de quinze jours à compter d'une mise en demeure de payer lesdites sommes, majoré de 10 % à titre de pénalités, sans préjudice de l'application éventuelle de la clause résolutoire. De convention expresse, cette pénalité s'appliquera de plein droit à l'expiration du délai mentionné ci-dessus.

En cas de maintien dans les Lieux Loués du Preneur après résiliation de plein droit ou judiciaire ou expiration du bail pour quelque cause que ce soit, l'indemnité d'occupation à la charge du Preneur sera établie forfaitairement sur la base du loyer global de la dernière année de location

majoré de 50 %, outre tous accessoires du loyer

ARTICLE 12 - TRAVAUX DU BAILLEUR

Il est annexé au présent bail :

~~— un état prévisionnel des travaux que le Bailleur envisage de réaliser dans les trois années suivant la prise d'effet du bail, assorti d'un budget prévisionnel ;~~

- un état récapitulatif des travaux que le Bailleur a réalisés dans les trois années précédant la prise d'effet du bail, précisant leur coût. Ces informations devront également être communiquées au Preneur dans un délai de deux mois à compter de chaque échéance triennale

Article 13 – ETAT DES LIEUX – RESTITUTION DES LOCAUX

Un état des lieux sera établi en présence des représentants du Bailleur et du Preneur lors de la prise d'effet du bail et au moment de son départ. Cet état des lieux sera annexé au présent contrat et servira de référence pour l'état des lieux de sortie.

Avant de déménager, le Preneur devra justifier au Bailleur du paiement des contributions à sa charge, notamment la taxe professionnelle et de tous les termes de son loyer et de ses accessoires. Il devra rendre les lieux loués en parfait état ou à défaut, régler au Bailleur le coût des travaux de remise en état. Il sera procédé, en la présence du Preneur, dûment convoqué, à l'état des lieux au plus tard un mois avant l'expiration du bail. Cet état des lieux comportera le relevé des réparations à effectuer incombant au Preneur. Le Preneur sera tenu d'effectuer, avant son départ, toutes les réparations à sa charge. L'état des lieux sera vérifié contradictoirement après complet déménagement et avant remise des clefs. Le règlement des sommes dues par le Preneur aura lieu à première demande du Bailleur.

ARTICLE 14 - DROIT DE PRÉFÉRENCE DU PRENEUR

De convention expresse, les Parties conviennent que le Bailleur ne sera pas tenu par les obligations édictées à l'article L145-46-1 du code de commerce, le Preneur renonçant au bénéfice de ces dispositions. En conséquence, le Bailleur est libre de vendre les Lieux Loués objet du présent bail sans avoir à en faire la proposition au Preneur.

ARTICLE 15 - CLAUSES ENVIRONNEMENTALES

État des risques naturels et technologiques

Le Bailleur a communiqué au Locataire qui le reconnaît un Etat des Risques Naturels et Technologiques du périmètre dans lequel sont situés les Lieux Loués, conformément aux dispositions des articles L125-5 et R125-26 du code de l'environnement.

Le Bailleur déclare qu'à sa connaissance les Lieux Loués n'ont pas fait objet d'une indemnisation en application des articles L 125-2 du code des assurances (indemnisation au titre des catastrophes naturelles) ou L 128-2 du code des assurances (indemnisation au titre des risques technologiques).

Le Locataire déclare faire son affaire personnelle de cette situation sans recours contre le Bailleur.

Diagnostic de Performance Énergétique (DPE) Non soumis au DPE .

Diagnostic amiante L'immeuble dans lequel sont situés les Lieux Loués ayant été construit avant le 1er juillet 1997, le Bailleur a communiqué au Locataire qui le reconnaît un constat mentionnant la présence ou, le cas échéant, l'absence de matériaux ou produits de la construction contenant de l'amiante. Le Preneur en fait son affaire personnelle.

ARTICLE 16 - FRAIS

Tous les frais, droits et honoraires du présent acte ainsi que ceux qui en seraient la suite ou les conséquences, sont à la charge du Preneur qui s'y oblige expressément.

Fait à BENOCES en 2 exemplaires originaux,

Le 14/07/2025

Le Bailleur

Le Preneur

S. Guiffroy pour SStoc
