

BAIL COMMERCIAL

Entre les soussignés

La COMMUNAUTE DE COMMUNES SAINT CYR MERE BOITIER

Etablissement public de coopération intercommunale

Dont le siège social est à TRAMBLY (71520) – 5 rue de la Mairie

Représentée par Monsieur Rémy MARTINOT dûment habilité aux fins des présentes, suivant pouvoir du 28 janvier 2026,

ci-après dénommé le Bailleur,

d'une part,

et,

Société La SOCIETE DE GERANCE DE DISTRIBUTION D'EAU - SOGEDO

SAS au capital de 8 000 000,00€

Immatriculée au RCS de LYON sous le numéro 301 192 803

Dont le siège social est sis 22 rue Childebert – 69002 Lyon

Représentée par Mr Philippe MERLIN, en sa qualité de Président,

Dûment habilité aux fins des présentes

ci-après dénommé le Preneur,

d'autre part,

Il est convenu que le Bailleur sus désigné donne à bail commercial, par les présentes, au Preneur sus désigné qui accepte, les locaux ci-après décrits suivant les présentes conditions générales et les conditions particulières ci-après qui font partie intégrante du présent contrat de bail et seront visées et revêtues de la signature des parties contractantes.

Les stipulations des conditions particulières – chapitre V qui complètent ou modifient celles des autres articles, l'emportent sur ces derniers en cas de contradiction.

Il a donc été arrêté et convenu ce qui suit :

REÇU EN PREFECTURE

le 24/03/2026

Application agréée E-legalite.com

21_D0-071-200071645-20260128-DEL IB2026_6

Table des matières

Exposé Liminaire au bail commercial	3
CONDITIONS GENERALES	4
CHAPITRE I : DESCRIPTION	4
Article 1 - Objet	4
Article 2 - Désignation	4
Article 3 - Durée.....	4
Article 4 - Mise à disposition - Etats des lieux	4
Article 5 - Destination	4
CHAPITRE II : CONDITIONS D'OCCUPATION	5
Article 6 - Conditions générales de jouissance	5
Article 7 - Travaux.....	5
Article 8 - Entretien	6
Article 9 – Accession - rétablissement.....	7
Article 10 - Visites des locaux - Solvabilité	7
Article 11 - Responsabilité - Recours - Assurances	7
Article 12 - Cession du Bail et Sous-Location.....	8
Article 13 - Restitution des locaux.....	8
CHAPITRE III : OBLIGATIONS FINANCIERES	9
Article 14 - Loyer	9
Article 15 – Charges	9
Article 16 – Charges, Taxes et Droits	11
Article 17 - Modalités du règlement.....	11
Article 18 - Dépôt de garantie	11
Article 19 - Garnissement - Caution	12
Article 20 - Clause d'échelle mobile	12
CHAPITRE IV - AUTRES OBLIGATIONS.....	12
Article 21 - Clause résolutoire	12
Article 22 – Informations et diagnostics techniques	13
Article 23 – Occupation des lieux après cessation ou résiliation du bail.....	13
Article 24 - Frais et enregistrement.....	14
Article 25 - Élection de domicile, informations juridiques et Juridiction.....	14
CHAPITRE V - CONDITIONS PARTICULIERES	15
13 – Annexes	17

Exposé Liminaire au bail commercial

Le présent bail est soumis aux articles

- L.145-1 à L.145-60 & R. 145-1 à R. 145-3838 du Code de Commerce,
- ainsi que par les dispositions des articles 1713 et suivants du Code civil, non contraires aux présentes
- au décret n°53-960 du 30 septembre 1953 modifié par la loi n°2014-626 du 18 juin 2014 relative à l'artisanat, au commerce et aux très petites entreprises et par son décret d'application n°2014-1317 du 03/11/2014, dérogeant aux articles 1171, 1218, 1719 à 1724 du Code Civil
- ainsi que les nouveaux articles du Code Civil issus de la réforme du droit des contrats dérogeant à l'article 1195 du Code Civil,
- et dans le respect de l'article 175 de la loi ELAN et du décret tertiaire figurant en annexe n°15.

Les dispositions de ce contrat ont été, dans le respect des dispositions impératives de l'article 1104 du Code civil, négociées de bonne foi, de façon libre, éclairée, chacune des parties ayant pu exprimer sa position et discuter de la teneur des différentes clauses de celui-ci. En application des clauses de l'article 1112-1 du même Code, toutes les informations détenues par l'une d'entre elles dont l'importance est déterminante pour le consentement de l'autre ont été révélées.

Le Preneur atteste qu'il a une parfaite connaissance et compréhension des clauses du bail dont il a préalablement reçu le projet aux fins de l'étudier et de solliciter, le cas échéant, l'avis de ses conseils juridiques et/ou techniques.

En conséquence, les Parties reconnaissent que ce contrat est un contrat de gré à gré au sens de l'article 1110 du Code civil et non un contrat d'adhésion.

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

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

Les parties reconnaissent que des circonstances exceptionnelles telles qu'une crise sanitaire ou des catastrophes naturelles peuvent affecter l'exécution du présent contrat. En cas de force majeure au sens de l'article 1218 du Code civil, les parties s'engagent à se rapprocher de bonne foi pour convenir d'aménagements contractuels temporaires, notamment en ce qui concerne le loyer ou l'usage des lieux, sans préjuger de leurs droits respectifs.

REÇU EN PREFECTURE

le 24/03/2026

Application agréée E-legalite.com

21_D0-071-200071645-20260128-DEL IB2026_6

CONDITIONS GENERALES

CHAPITRE I : DESCRIPTION

Article 1 - Objet

Le Bailleur fait bail et donne à loyer au Preneur, qui accepte, les locaux (ci-après les « Locaux ») dont il a la disposition, désignés au Chapitre V-1 dans le cadre du statut des baux commerciaux régi par les articles L. 145-1 et suivants du code de commerce et les textes réglementaires pris pour leur application, sous réserve que le Preneur en remplisse les conditions, et aux clauses et conditions ci-après stipulées,

Article 2 - Désignation

Le Preneur déclare bien connaître les Locaux et, le cas échéant l'ensemble immobilier dont ils dépendent (ci-après l'Ensemble Immobilier) pour les avoir visités et examinés en vue des présentes sans qu'il soit nécessaire d'en faire plus ample désignation que celle faite au Chapitre V-1, et les trouver dans des conditions matérielles satisfaisantes. Il est convenu que les Locaux forment un tout matériellement et juridiquement indivisible, correspondant à la surface exploitée.

Article 3 - Durée

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de neuf années (9 années) entières et consécutives, qui commenceront à courir à la date d'effet précisée ci-après au Chapitre V-2 « Durée - dates de référence ». Le Preneur aura la faculté de donner congé, par lettre recommandée ou par acte extra judiciaire, à l'expiration de l'une des deux premières périodes triennales ou en fin de bail, en avisant le Bailleur au plus tard six mois avant l'expiration de la période en cours, faute de quoi le bail se poursuivra.

Article 4 - Mise à disposition - Etats des lieux

La mise à disposition des Locaux a lieu, sauf clause contraire énoncée aux Conditions Particulières, à la date de prise d'effet précisée au V-2. Un état des lieux sera établi contradictoirement à l'amiable par les parties à l'entrée en jouissance du Preneur, ainsi qu'à l'occasion de toute cession, au départ du Preneur, ou encore à tout moment à la demande du Bailleur pour établir le respect ou non des obligations du Preneur. Au cas où pour une raison quelconque, cet état des lieux ne serait pas ainsi dressé, il le sera par un huissier de justice, sur l'initiative de la partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre le Bailleur et le Preneur, chacune des parties se réservant la possibilité à ses frais de se faire assister par ses services techniques.

Le Bailleur se réserve le droit de faire réaliser un pré état des lieux de sortie dans un délai de deux mois avant la fin de la période en cours. Ce document, réalisé de façon contradictoire entre les parties, permettra aux parties de connaître les obligations et devoirs de chacun pour la restitution des locaux.

Le Bailleur se réserve le droit de faire réaliser un état des lieux d'après travaux. Ce document, réalisé de façon contradictoire entre les parties, permettra aux parties de vérifier la réalisation de ces derniers ainsi que de leur conformité.

Le Preneur déclare avoir pris connaissance, préalablement à la conclusion du présent bail, de toutes informations utiles sur l'état des Locaux et de l'Ensemble Immobilier et les accepter dans l'état où ils se trouvent au jour de l'entrée en jouissance. Il reconnaît que les Locaux lui permettent l'exercice de l'activité autorisée en vertu du présent bail et déclare faire son affaire à ses frais de l'hypothèse où ils ne le seraient pas, y compris si cela impliquait des mises en conformité quelconques. A cet égard, le Preneur devra prendre à sa charge tous travaux, adjonctions ou transformations d'ouvrages et d'équipements qui seraient exigés par les lois et règlements, notamment en matière d'hygiène, de sécurité et d'accessibilité, lors de son installation et pendant la durée du Bail et ses renouvellements, le Bailleur n'assurant aucune garantie de conformité dans ce domaine sauf pour les travaux mis à sa charge aux termes de l'avant dernier alinéa du 3. a) de l'article 15.

Le Preneur ne pourra exiger aucune réparation à son entrée en jouissance ni pendant toute la durée du bail.

Article 5 - Destination

Le Preneur devra utiliser les Locaux, dans le cadre de son activité pour l'usage exclusif précisé ci-après au chapitre V-3 qu'il devra exercer de manière permanente. Le Preneur déclare faire son affaire personnelle à ses frais, risques et périls de l'obtention et du maintien des autorisations qui seraient, le cas échéant, nécessaires à l'exercice de son activité dans lesdits locaux et supporter toutes taxes ou redevances entraînées par l'exercice de cette activité. Lors de l'entrée en jouissance et pendant toute la durée de son occupation, il s'oblige à se conformer à tous règlements, arrêtés, injonctions administratives.

Le Preneur fera son affaire de toute déclaration relative aux enseignes, ainsi que toutes les taxes et impôts s'y rapportant.

Le Preneur ne pourra exiger aucune exclusivité, ni réciprocité de la part du Bailleur, en ce qui concerne les autres locataires, ou occupants de l'Ensemble Immobilier.

REÇU EN PREFECTURE

le 24/03/2026

Application agréée E-legalite.com

Article 6 - Conditions générales de jouissance

Le Preneur devra occuper et exploiter les Locaux paisiblement, conformément aux articles 1728 et 1729 du Code Civil, et les exploiter personnellement en permanence dans le respect des lois, règlements et prescriptions administratives qui lui sont applicables, le tout de manière à ce que le Bailleur ne puisse aucunement être inquiété ni recherché à ce sujet, et sans pouvoir se substituer quiconque. En cas d'expropriation, le Preneur ne pourra rien réclamer au Bailleur, tous ses droits étant réservés contre l'expropriant.

Si le Preneur a pris les Locaux en location afin d'y exploiter un établissement recevant du public. Il déclare parfaitement connaître les prescriptions légales et réglementaires applicables à ce type d'exploitation, notamment les règles édictées par le code de la construction et de l'habitation et le Règlement de sécurité du 25 juin 1980 ainsi que les règles sanitaires, environnementales et d'accessibilité.

Il déclare en outre avoir pris la mesure, avant de conclure le présent Bail, de toutes éventuelles mises en conformité à effectuer dans les Locaux afin de permettre leur exploitation régulière et vouloir en assumer l'exécution et le coût sans recours contre le Bailleur et au contraire en garantissant ce dernier de toute réclamation ou action en relation avec les règles visées à l'alinéa qui précède.

Le Preneur devra fournir au Bailleur, une copie des rapports de visite et correspondances des commissions de sécurité et d'hygiène.

Le Preneur devra respecter et faire respecter par son personnel et ses visiteurs, les charges et conditions du règlement de copropriété, de la Zone d'Activité, du cahier des charges ou du règlement intérieur de l'Ensemble Immobilier et celles imposées par le Syndicat des Copropriétaires ou tous autres organismes créés éventuellement entre propriétaires de l'Ensemble Immobilier et/ou des immeubles voisins, ainsi que les instructions qui pourront lui être notifiées par le Bailleur pour améliorer la sécurité, l'hygiène ou l'environnement de l'Ensemble Immobilier.

Le Preneur reconnaît avoir pris connaissance des éléments mentionnés ci-dessus, et notamment du Règlement de Copropriété et/ou statuts d'ASL si l'Immeuble est en copropriété ou intégré à une ASL. Ces documents seront consultables de façon dématérialisée si possible, par le preneur sur simple demande de ce dernier, étant rappelé en annexe n°18.

Le Preneur sera responsable des dégâts qui pourraient être occasionnés, notamment dans les parties communes, de par son fait, ainsi que par ses clients, ou toute personne ou société dont il est responsable, ou qui pénètre dans l'Ensemble Immobilier pour lui rendre visite ou lui livrer des matériels ou matériaux dans les Locaux.

Aucune vente aux enchères, quelqu'en soit la raison, ne pourra avoir lieu dans les Locaux ou leurs annexes.

Le Preneur devra s'abstenir de tout ce qui pourrait nuire à l'activité des voisins. Il veillera à ce que la tranquillité de l'Ensemble Immobilier ne soit troublée en aucune manière, de son fait ou de celui de ses préposés et en assurer le bon ordre, la propreté, l'hygiène et le service. Notamment ne faire aucun travail ni quoi que ce soit qui puisse gêner les autres locataires ou copropriétaires. Il devra effectuer les travaux nécessaires pour qu'aucune odeur ni bruit d'aucune sorte ne puissent être perçus dans les parties communes ou chez les voisins, même si leurs fenêtres sont ouvertes. Il ne pourra stocker ou manipuler dans les Locaux aucune matière inflammable ou combustible de nature à constituer une gêne pour les voisins ou un danger pour l'Ensemble Immobilier. Il est précisé que les zones d'exposition ou de parking non explicitement mentionnées au Chapitre V-1 (Désignation) du présent bail ne font pas partie de la présente location, et que tout stockage extérieur (bennes, palettes, matériels ou matériaux divers) est formellement interdit, sauf dérogation écrite du Bailleur.

Avant mise en place de toute enseigne ou antenne, le Preneur devra obtenir l'autorisation écrite du Bailleur, elle-même subordonnée le cas échéant à celle de la Copropriété, de l'ASL et à celle des Administrations. Il veillera à ce que le mode de fixation n'entraîne aucune dégradation du bâtiment, en particulier en ce qui concerne son étanchéité et devra, lorsqu'il quittera les lieux, remettre les éléments ayant servi de support à l'enseigne dans l'état exact où ils se trouvaient avant sa mise en place.

Le Preneur prendra à sa charge toutes taxes ou droits qui seraient dus à la Collectivité pour l'apposition de cette enseigne.

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.

Le Preneur ne pourra tenir en aucun cas pour responsable le Bailleur soit en cas de suppression temporaire ou réduction des services collectifs tels que gardiens, eau, électricité, téléphone, ascenseurs, de troubles apportés à la jouissance par le fait de tiers, d'émeutes, d'actes de vandalisme, ou de banditisme.

Article 7 - Travaux

a - Le Preneur devra tolérer les travaux d'entretien ou de réparation effectués par le Bailleur dans l'Ensemble Immobilier, sous réserve qu'ils ne rendent pas les Locaux impropres à l'usage prévu ou qu'ils ne gênent pas durablement l'activité du Preneur.

En cas de travaux excédant une durée de vingt-et-un jours consécutifs ou affectant substantiellement l'exploitation des Locaux, le Preneur pourra solliciter une réduction proportionnelle du loyer, voire une résiliation anticipée du bail, dans les conditions prévues à l'article 1724 du Code civil.

Le Bailleur informera le Preneur au moins un mois à l'avance des travaux projetés, sauf urgence. Les aménagements à déplacer par le Preneur seront à sa charge uniquement s'ils ont été installés sans autorisation ou en contravention aux règles de copropriété.

Le Bailleur se réserve le droit (i) de faire traverser les Locaux du Preneur par tous câbles, canalisations ou conduits nécessaires (ii) ou de procéder à des modifications d'arrivée de branchement, des fluides de chauffage et de conditionnement d'air ou de télécommunications, de remplacements de compteurs ou d'installations intérieures pouvant être exigés par les compagnies distributrices de l'eau, de l'électricité, le coût en étant supporté par le Preneur.

b - Le Preneur devra tenir en état conforme à l'état des lieux d'entrée les Locaux et sera en conséquence tenu d'y effectuer, pendant toute la durée du bail et de ses renouvellements éventuels et jusqu'à son départ, à ses frais, toutes les réparations et les travaux d'entretien, de nettoyage et en général, toute réfection ou tout remplacement, mise ou remise aux normes dès qu'ils s'avéreront nécessaires et pour quelque cause que ce soit, hormis la vétusté, cf. à l'article 1755 du Code Civil, à l'exception (i) des grosses réparations mentionnés à l'article 606 du code civil et (ii) des dépenses relatives aux travaux ayant pour objet de remédier à des vices cachés ou à des défaut de construction lesquels demeureront à la charge du Bailleur.

Il déclare en conséquence, en toute connaissance de cause, pour les travaux autres que ceux qui, aux termes de l'avant dernier alinéa de l'article 15 3. a) ci-après sont à la charge du Bailleur, décharger ce dernier de toute obligation de mise ou remise en état, mise ou remise aux normes, réparations réfections ou remplacements, acceptant de faire son affaire exclusive, à ses frais, des travaux correspondants et de tous travaux de quelque nature qu'ils soient qui se révéleraient immédiatement ou ultérieurement nécessaires à l'exercice de son activité dans les Locaux, même ceux qui seraient imposés par des dispositions législatives ou réglementaires ou ordonnés par l'administration et ce pendant toute la durée du Bail et de ses éventuels renouvellements.

Article 8 - Entretien

a - Le Preneur devra entretenir à ses frais en bon état de fonctionnement de sécurité et de propreté, conformément aux normes en vigueur, l'ensemble des Locaux, les installations techniques telles que notamment les éventuelles installations de chauffage et de climatisation ou ventilation, les installations électriques et d'alarme, les équipements, le curage de toutes canalisations par dérogation à l'article 1756 du Code Civil, les vitres et tous accessoires, et remplacer ce qui ne pourrait être réparé.

A cette fin, il souscrita tous contrats d'entretien nécessaires. Le Preneur devra maintenir les portes, fenêtres, stores intérieurs et extérieurs et fermetures en bon état de propreté, d'entretien et de fonctionnement. Enfin, il devra maintenir les revêtements de sols et les plafonds, faux plafonds en bon état et remédier à l'apparition de taches, traces, salissures, brûlures, déchirures, trous ou décolllements.

b - En cas de manquement du Preneur à ses obligations d'entretien, et après mise en demeure restée infructueuse pendant un délai de 30 jours, le Bailleur pourra faire exécuter les travaux strictement nécessaires, aux frais du Preneur, à condition d'avoir au préalable notifié un devis estimatif et laissé un délai raisonnable pour exécuter les travaux lui-même.

En cas d'urgence avérée, le délai de mise en demeure pourra être réduit à 8 jours.

Le recours à des entreprises choisies par le Bailleur ne pourra avoir lieu qu'en cas de carence manifeste du Preneur et après notification motivée. En cas de litige, les parties s'engagent à privilégier une médiation avant toute exécution forcée.

c - Le Preneur ne devra rien faire ou laisser faire qui puisse détériorer les Locaux et il devra prévenir immédiatement le Bailleur de toute atteinte qui serait portée à la propriété, de toutes dégradations, détériorations ou sinistre qui viendraient à se produire dans les Locaux.

d - Le Preneur ne pourra effectuer dans les Locaux des travaux qui puissent changer la destination de l'immeuble ou nuire à sa solidité. De même, il ne pourra faire supporter aux planchers une charge supérieure à leur résistance, sous peine d'être responsable de tous désordres ou accidents.

Il veillera à n'effectuer ou ne laisser effectuer aucun aménagement ou installation pouvant gêner l'accès, qui devra rester aisé en permanence, aux installations techniques, trappes de visite de plomberie, siphons de vidange, robinets d'arrêt et compteurs, tuyauteries d'eau, de chauffage, de climatisation, d'évacuation des eaux ou autres.

Tous les travaux comportant changement de distribution, démolition ou percement de murs, de poutres ou de planchers, d'installation de machinerie, ou qui sont susceptibles d'affecter l'électricité, le chauffage, la climatisation, la plomberie, la protection-incendie de l'Ensemble Immobilier ou des Locaux, devront faire l'objet d'une autorisation préalable et écrite du Bailleur. Pour obtenir celle-ci, le Preneur communiquera au Bailleur tous documents relatifs aux travaux ou installations projetés tels que plans et notes techniques, le Bailleur pouvant décider, en fonction de la nature ou de l'importance des travaux, de se faire assister par un ou des maître(s) d'œuvre ou technicien(s) dont les honoraires seront à la charge du Preneur qui s'y oblige.

Si les travaux envisagés nécessitent une ou plusieurs autorisation(s) administrative(s), ou de copropriété, l'autorisation du Bailleur sera de plein droit soumise à la condition de l'obtention par le Preneur de cette ou ces autorisations(s) dont ce dernier devra faire son affaire personnelle (le Bailleur s'engageant à présenter la demande d'autorisation et le dossier préparé par le Preneur à la copropriété le cas échéant), à ses frais et dont il devra respecter les termes pendant toute la durée de son occupation.

Tous les travaux devront être exécutés dans les règles de l'art et dans le respect du règlement applicable à l'Ensemble Immobilier, par des entreprises qui interviennent habituellement dans l'Ensemble Immobilier (sauf accord du

Bailleur pour laisser intervenir d'autres entreprises), aux frais, risques et périls du Preneur et, le cas échéant selon l'importance des travaux et à la demande du Bailleur, sous la surveillance d'un Architecte ou d'un Bureau d'Etudes Techniques agréé par le Bailleur et dont les honoraires seront supportés par le Preneur. Le Preneur invitera le Bailleur à la visite de constat de la bonne exécution des travaux.

Le Preneur fera son affaire personnelle de toutes réclamations faites par les autres occupants de l'Ensemble Immobilier, les voisins ou les tiers, notamment pour bruits, odeurs, chaleur ou trépidations. Il s'engage à supporter toutes les conséquences de ses travaux qui seraient préjudiciables à l'Ensemble Immobilier ou aux Locaux et à indemniser le Bailleur de tous dommages de quelque nature qu'ils soient et qui auraient pour cause l'exécution desdits travaux.

Article 9 – Accession - rétablissement

Tous les aménagements, embellissements et améliorations réalisés par le Preneur, avec l'accord écrit du Bailleur, resteront la propriété du Preneur jusqu'à la fin du bail.

En fin de bail, ils deviendront la propriété du Bailleur sans indemnité, sauf accord contraire, sauf si le Bailleur exige la remise en état initial, auquel cas le Preneur devra démonter ces installations à ses frais uniquement si cette remise en état est justifiée.

Les travaux imposés par des dispositions légales ou réglementaires (mise aux normes, accessibilité, sécurité, etc.) ne pourront faire l'objet d'une remise en état exigée, sauf exception motivée.

En tout état de cause, aucune remise en état ne pourra être exigée pour des travaux autorisés par le Bailleur, sauf mention contraire expresse à l'autorisation.

Article 10 - Visites des locaux - Solvabilité

Pendant toute la durée de l'occupation, le Preneur devra laisser les représentants du Bailleur visiter les Locaux à tout moment, en respectant un délai de prévenance de 48h et pendant les heures d'ouverture du Preneur, pour s'assurer de leur état et fournir au Bailleur tous les justificatifs qui pourraient être demandés de la bonne exécution des conditions du bail.

En cas de résiliation du bail, le Preneur devra laisser visiter les Locaux par quiconque autorisé par le Bailleur pendant une période de neuf mois précédant la date de son départ, et souffrir l'apposition de panneaux ou d'affiches aux emplacements convenant au Bailleur pendant cette période, en respectant un délai de prévenance de 48h et pendant les heures d'ouverture du Preneur.

Si le présent bail venait à être l'objet de nantissement ou de privilèges, le Preneur devra en aviser le Bailleur par lettre RAR dans les dix jours de ladite inscription.

Article 11 - Responsabilité - Recours - Assurances

Le Preneur et le Bailleur s'engagent à souscrire chacun, auprès de compagnies d'assurance notoirement solvables, les polices nécessaires couvrant leurs responsabilités respectives, ainsi que les risques habituels : incendie, explosion, dégâts des eaux, événements climatiques, vols, vandalisme, responsabilité civile, recours des voisins et tiers, ainsi que les risques locatifs.

Chacune des parties renonce expressément, et fait renoncer ses assureurs, à tout recours contre l'autre partie et ses assureurs pour les dommages garantis par les contrats d'assurance souscrits par chacun, sauf faute lourde ou intentionnelle.

Le Preneur devra produire chaque année une attestation d'assurance à jour. Il est tenu d'assurer ses aménagements, matériels, mobiliers et marchandises. L'assurance perte d'exploitation n'est pas obligatoire, mais peut être souscrite à l'initiative du Preneur selon la nature de son activité.

Le Bailleur devra également maintenir une assurance couvrant l'immeuble et les parties communes, et fournir une attestation à première demande.

En cas de sinistre partiel ou total affectant les Locaux, chacune des parties conserve les droits que lui confère l'article 1722 du Code civil, notamment le droit pour le Preneur de solliciter une réduction de loyer ou la résiliation du bail si les locaux deviennent impropres à leur usage.

Les indemnités versées par les assurances pour les biens appartenant à chaque partie leur resteront acquises, sauf accord exprès contraire.

Article 12 - Cession du Bail et Sous-Location

La cession du présent bail est régie par les articles L.145-16 à L.145-16-2 du Code de commerce.

Le Preneur pourra céder son droit au bail à l'acquéreur de son fonds de commerce, sous réserve de l'accord écrit du Bailleur au moins 30 jours avant la signature de l'acte, par lettre recommandée ou acte d'huissier, en lui transmettant les éléments essentiels de la cession (identité du cessionnaire, conditions de cession, projet d'acte).

En dehors d'une cession avec le fonds de commerce, toute autre cession du droit au bail seul devra faire l'objet d'un accord écrit préalable du Bailleur, lequel ne pourra refuser sans motif légitime.

Le Bailleur pourra être appelé à l'acte de cession. Un état des lieux sera établi entre le cédant et le cessionnaire, auquel le Bailleur pourra participer.

Conformément à l'article L.145-16-2, le cédant restera solidaire du paiement des loyers et de l'exécution des obligations contractuelles pendant une durée de trois (3) ans à compter de la cession.

En cas de procédure collective, le droit de préemption du Bailleur ne pourra faire échec à une cession autorisée par le juge-commissaire.

Toute sous-location partielle ou totale, ou mise en location-gérance, sera soumise à l'autorisation écrite du Bailleur, laquelle ne pourra être refusée sans motif sérieux et légitime. En cas d'accord, les conditions seront précisées dans un avenant.

Article 13 - Restitution des locaux

Le Preneur devra informer le Bailleur par lettre recommandée avec avis de réception, au moins un mois avant son départ, de la date à laquelle il quittera les Locaux et lui communiquer sa nouvelle adresse.

À son départ, le Preneur restituera les Locaux dans l'état d'usage et d'entretien conforme à l'état des lieux d'entrée, sans qu'une remise en état primitif ne puisse être exigée pour les travaux effectués avec autorisation du Bailleur.

Si des réparations s'avèrent nécessaires, le Bailleur établira un descriptif et en notifiera le coût au Preneur, lequel disposera d'un délai de 15 jours pour s'en acquitter, ou demander une contre-expertise et proposer un devis alternatif. En cas de désaccord, les sommes litigieuses pourront être consignées sur un compte séquestre jusqu'à résolution du différend.

En cas de retard dans la libération des Locaux après expiration du bail, une indemnité d'occupation équivalente à 1,5 fois le loyer journalier hors charges sera due par le Preneur, sans préjudice de dommages-intérêts supplémentaires si le préjudice est justifié.

Le dépôt de garantie ne sera retenu qu'en cas de manquement dûment constaté et dans la limite des frais réellement engagés par le Bailleur.

Le Preneur devra transmettre au Bailleur, lors de la restitution des lieux, les informations nécessaires à l'élaboration du nouveau DPE ou au suivi du décret tertiaire, dans la limite des documents en sa possession (factures, références de contrat, consommations énergétiques récentes), sans obligation de reconstitution sur 10 ans.

Article 14 - Loyer

1 - Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel de base hors taxes, hors charges et fiscalité, dont le montant est précisé au Chapitre V-4. Ce loyer évoluera conformément à la législation en vigueur et dans les conditions prévues à l'article 20.

2 - En cas de renouvellement du bail, le loyer sera fixé conformément aux dispositions des articles L.145-33 et L.145-34 du Code de commerce, en tenant compte de la valeur locative et des facteurs légaux de variation. Toute augmentation ou diminution éventuelle sera lissée dans les conditions prévues par la loi, sauf accord exprès entre les parties.

3 - En cas de non-renouvellement à l'initiative du Preneur conformément à l'article L.145-57 du Code de commerce, ce dernier devra notifier son refus de renouvellement par lettre recommandée avec préavis de six mois. Pendant ce délai, le bail se poursuivra aux conditions en vigueur, sans obligation supplémentaire ni pénalité.

Article 15 – Charges

1 - Au sens du présent article, le mot « Charges » désigne les charges, dépenses et coûts de fonctionnement et de gestion de l'Ensemble Immobilier ainsi que les contributions et taxes y afférents, l'ensemble constituant des accessoires du loyer.

Le loyer convenu entre les Parties ayant été déterminé en tenant compte des catégories et de l'importance des Charges que le Preneur a accepté d'assumer en sus du loyer en principal, celui-ci devra rester pour le Bailleur net desdites Charges, selon les termes et dans les limites ci-après stipulées.

2 - Si les Locaux sont situés dans un ensemble immobilier comportant plusieurs locataires, leur quote-part dans les charges relatives à l'Ensemble Immobilier correspond soit aux tantièmes que les Locaux représentent dans les charges communes si l'ensemble immobilier est en copropriété, soit à la superficie des Locaux rapportée à celle des autres locaux de l'Ensemble Immobilier. Cette quote-part est précisée au chapitre V-10 ci-après.

Les fluides privatifs seront refacturés au Preneur selon la consommation réelle dès lors qu'existe un compteur divisionnaire spécifique aux Locaux.

Les Charges spécifiques aux Locaux seront facturées au Preneur pour leur totalité.

En cours de bail, le Bailleur sera tenu d'informer le Preneur de tout événement qui justifierait une modification par lui de la répartition des charges entre les locataires de l'Ensemble Immobilier, tel que : changement dans l'utilisation des installations, services ou équipements ; installation de compteurs divisionnaires ; création d'installations, services, équipements ou locaux nouveaux ; modification ou suppression d'installations, de services, d'équipements ou de locaux existants ; modification du règlement de copropriété ; changement de la législation ou de la réglementation ; ou encore utilisation spécifique par le Preneur d'installations et équipements collectifs entraînant des surcoûts notables d'entretien et/ou de consommations notamment en communiquant chaque année cf. à l'article L.145-40-2, le nouvel état récapitulatif de répartition des charges, travaux taxes et redevances entre le Bailleur et le Preneur.

3 - Seront supportées par le Preneur, qui s'engage à les rembourser au Bailleur (si elles sont applicables au présent bail, et dans la limite des dispositions légales et réglementaires impératives qui pourront régir la répartition des charges entre les parties à un bail commercial et leur refacturation au Preneur) :

a) les dépenses ci-après afférentes aux parties d'utilité collective de l'Ensemble Immobilier dont dépendent les Locaux (telles que définies ci-après) et nécessaires à l'exploitation des Locaux :

- les coûts d'entretien et de maintenance comprenant les réparations de toute nature, les réfections et mises aux normes, hormis tout ravalement, sauf si les travaux ci-avant visés sont nécessités par la vétusté cf. à l'article 1755 du Code Civil, ou prescrits par l'administration ; et excepté les travaux relevant de l'article 606 du code Civil, qui resteront à la charge du Bailleur, sauf s'il ressortait d'un défaut d'entretien du Preneur.
- les coûts de maintenance, d'entretien, de réparations et, si nécessaire, de remplacement de tous équipements et installations existants ;
- les dépenses de fonctionnement, de fluides (eau, électricité, chauffage, conditionnement, etc.), de fournitures et consommables, de gestion, de sécurité et surveillance, de contrôles, de signalétique, d'assainissement et de nettoyage (y compris les frais de tri et d'élimination des déchets) ;
- les dépenses visant à l'amélioration des performances énergétiques et environnementales de l'Ensemble Immobilier dont dépendent les Locaux ; et notamment celles liées au décret tertiaire, annexe n°15.
- les dépenses de décoration des parties d'utilité collective.
- si les Locaux dépendent d'une copropriété (syndicat de copropriétaires et/ou association syndicale ou foncière), les frais et honoraires du syndic et les charges y afférentes ;
- Le tout à l'exception des grosses réparations mentionnés à l'article 606 du code civil ainsi que les honoraires qui y sont liés, et des dépenses relatives aux travaux ayant pour objet de remédier à des vices cachés ou à des défauts de construction, ces dépenses restant à la charge du Bailleur ;

Pour l'application du présent a), il est convenu que les parties d'utilité collective de l'Ensemble Immobilier dont dépendent les Locaux s'entendent de toutes les éléments et de tous les équipements qui n'ont pas une utilité exclusivement spécifique à certains locaux, tels que les éléments structuraux de l'Ensemble Immobilier (toitures, façades, murs porteurs, sous-sols), les surfaces et locaux communs (halls, terrasses, jardins, circulations, paliers, escaliers et voiries, locaux techniques, cours intérieures, espaces verts), les installations collectives (climatisation, chauffage, électricité, eau) et, si l'Ensemble Immobilier est en copropriété, les parties communes telles qu'elles sont définies par le règlement de copropriété ou le cahier des charges ; Les surfaces et locaux communs (halls, terrasses, jardins, circulations, paliers, escaliers et voiries, locaux techniques, cours intérieures, espaces verts), les installations collectives (climatisation, chauffage, électricité, eau) et, si l'Ensemble Immobilier est en copropriété, les parties communes telles qu'elles sont définies par le règlement de copropriété ou le cahier des charges ;

- b) les primes de polices d'assurances relatives à l'Ensemble Immobilier et souscrites par le Bailleur ou par la copropriété ;
- c) les taxes foncières, les taxes additionnelles à la taxe foncière, les taxes locatives relatives à l'Ensemble Immobilier dont dépendent les Locaux (taxes d'enlèvement des ordures ménagères, de balayage, de déversement à l'égout) ;
- d) Les frais de gestion des dépenses de fonctionnement, d'entretien et de sécurité de l'Ensemble Immobilier dont dépendent les Locaux et de gestion des sinistres et à l'exception des honoraires de gestion des loyers, exposés ou avancés par le Bailleur.
- e) Les honoraires des prestataires missionnés par le Bailleur ou son gestionnaire pour l'établissement et la mise à jour des diagnostics et/ou contrôles techniques obligatoires de l'Ensemble Immobilier, des Locaux et de leurs installations ;
- f) Les honoraires de Directeur d'ASL, honoraires de syndic de copropriété et de tout intervenant dans la gestion juridique, technique et financière de l'Ensemble Immobilier
- g) Les salaires et charges sociales du personnel de l'Ensemble Immobilier, s'il en existe, affecté à la gestion, à la maintenance, à la sécurité et/ou au nettoyage de l'Ensemble Immobilier dont dépendent les Locaux et de ses installations et équipements, et/ou les coûts exposés à ces titres pour l'intervention d'entreprises extérieures.

Le Bailleur devra informer le Preneur, en cours de Bail, des charges, impôts, taxes et redevances nouveaux.

Il est à cet égard convenu que les charges, impôts, taxes ou redevances nouveaux afférents aux Locaux et/ou à l'Ensemble Immobilier dont ils dépendent, dont la refacturation au Preneur par le Bailleur ne sera pas contraire à la réglementation applicable seront de plein droit refacturés au Preneur par le Bailleur.

Les comptes sont arrêtés une fois l'an et répartis entre les exploitants conformément à l'article R.145-36 du décret d'application du 3 novembre 2014.

L'état récapitulatif annuel mentionné au premier alinéa de l'article L. 145-40-2, qui inclut la liquidation et la régularisation des comptes de charges, est communiqué au locataire au plus tard le 30 septembre de l'année suivant celle au titre de laquelle il est établi ou, pour les immeubles en copropriété, dans le délai de trois mois à compter de la reddition des charges de copropriété sur l'exercice annuel. Le Bailleur communique au Preneur, à sa demande, tout document justifiant le montant des charges, impôts, taxes et redevances imputés à celui-ci.

Si la régularisation annuelle fait apparaître un solde en faveur du Preneur, il sera imputé sur l'acompte trimestriel suivant. Par dérogation à l'article L 145-40-2, le Bailleur pourra communiquer à chaque locataire, de façon annuelle ou tous les 3 ans :

1° Un état prévisionnel des travaux qu'il envisage de réaliser dans les trois années suivantes, assorti d'un budget prévisionnel ;

2° Un état récapitulatif des travaux qu'il a réalisés dans les trois années précédentes, précisant leur coût.

4 - Ce remboursement des Charges s'effectuera par provision trimestrielle versée par le Preneur avec chaque terme de loyer, le Bailleur se réservant la faculté de modifier à tout moment le montant de ladite provision pour tenir compte de la fluctuation des charges et du budget annuel. Un état récapitulatif incluant régularisation des Charges sera effectué annuellement.

Article 16 – Charges, Taxes et Droits

Le Preneur devra, pour ses abonnements et consommations personnelles, conclure directement les contrats nécessaires avec les compagnies de distribution, sans garantie du Bailleur.

Le Preneur acquittera directement, en outre, tous impôts, contributions (notamment sa contribution économique territoriale) et taxes, actuels ou futurs, additionnels ou en remplacement, dont il est le redevable légal au titre de son exploitation et de l'occupation des Locaux, ainsi que toutes dépenses personnelles d'abonnements, de consommations, de maintenance ou de remplacement des installations et équipements techniques par lui mis en place dans les Locaux. Il sera tenu de toutes charges de ville, de police, de voirie et d'environnement.

Il devra justifier de leur paiement à première demande du Bailleur et en tout cas huit jours au moins avant son départ des Locaux, de manière à ce que le Bailleur ne soit jamais recherché à ce sujet.

Le loyer et ses accessoires s'entendent hors taxes et droits. Le Preneur s'engage à acquitter entre les mains du Bailleur le montant de la TVA, CRL ou toute autre taxe nouvelle ou de substitution, ou tout autre droit, au taux légalement en vigueur au jour de chaque règlement.

Le régime applicable est défini au Chapitre V-4.

Article 17 - Modalités du règlement

Le Preneur s'oblige à payer au Bailleur le loyer et ses accessoires en quatre termes de paiements égaux à terme à échoir les 1er Janvier, 1er Avril, 1er Juillet et 1er Octobre de chaque année. Tous paiements auront lieu au domicile du Bailleur ou en tout autre endroit indiqué par lui.

En vue de faciliter le recouvrement des loyers en principal et accessoires, et plus généralement de toutes sommes pouvant être dues par le Preneur au Bailleur, le Preneur autorise le Bailleur ou le mandataire de son choix, à prélever sur son compte bancaire lors de leurs échéances les sommes qui lui seraient dues.

Le Preneur devra remettre, au jour de la signature du présent bail, au Bailleur un exemplaire de l'imprimé de demande et d'autorisation de prélèvement dûment complété et signé et accompagné d'un relevé d'identité bancaire. Le Preneur prendra toutes dispositions pour que son compte soit suffisamment approvisionné pour satisfaire aux prélèvements.

En cas de changement de domiciliation bancaire, le Preneur s'engage à remettre au Bailleur deux mois avant la plus proche échéance, un nouvel imprimé de demande et d'autorisation de prélèvement dûment complété et signé.

En cas de non-paiement à échéance du loyer dû par le Preneur ou de toute autre somme due en vertu du présent bail et qui n'aurait pas été réglée dans les délais requis, le Bailleur percevra de plein droit, une majoration forfaitaire de 10% du montant de la facture de loyer.

Le paiement tardif de trois avis d'échéance consécutifs ou non, constituera, à l'initiative du Bailleur, un motif grave et légitime de refus de renouvellement de bail ou de résolution.

Article 18 - Dépôt de garantie

Pour garantir l'exécution des obligations lui incombant, le Preneur verse au Bailleur, une somme représentant trois mois du loyer de base HT, à titre de dépôt de garantie.

Cette somme restera entre les mains du Bailleur pendant tout le cours du bail, ne sera pas productive d'intérêt et ne pourra tenir lieu de paiement d'un terme de loyer devenu exigible ou de toute autre somme due au bailleur en cours de bail. Cette somme sera remboursable au Preneur en fin de jouissance après déménagement, remise des contrôles réglementaires sans réserve de l'année en cours, des factures d'électricité des douze derniers mois et remise des clés, sous réserve d'exécution par lui de toutes les clauses et conditions du bail, notamment après exécution des travaux de remise en bon état des Locaux, déduction faite de toutes les sommes dont il pourrait être débiteur envers le Bailleur.

En cas de révision ou de variation du loyer de base, le présent dépôt de garantie sera réajusté proportionnellement au nouveau loyer et dans les mêmes conditions.

En cas de résiliation du présent bail, par suite d'inexécution de ses conditions ou pour cause quelconque imputable au Preneur, ledit dépôt restera acquis au Bailleur au titre de premiers dommages-intérêts.

En cas de procédure collective ouverte à l'encontre du Preneur, le Bailleur pourra procéder à la compensation de toute créance antérieure au jugement d'ouverture, exigible en vertu du présent bail, notamment loyer, charges, taxes, accessoires et travaux ou réparations, avec le dépôt de garantie détenu entre ses mains et ce à due concurrence.

Dans tous les cas, dès que le dépôt de garantie aura été imputé, le Preneur ou son successeur sera tenu de procéder immédiatement à sa reconstitution, sous la sanction de la clause résolutoire.

S'il s'avérait que la communication des documents et justificatifs environnementaux issus de la loi ELAN, du décret tertiaire et de son arrêté d'application et prévu notamment dans les annexes n°15 et/ou n°17 ainsi que dans l'article 13 « Restitution des Locaux », n'avaient pas été remis tous les ans au Bailleur, celui-ci conservera par devers lui le dépôt de garantie tout en se réservant la possibilité de demander des dommages et intérêts complémentaires pour le préjudice en résultant.

Article 19 - Garnissement - Caution

Les Locaux devront être garnis en matériel, mobilier et marchandises en quantité et valeur suffisantes pour répondre à toute époque du paiement du loyer et de ses accessoires.

Au cas où un cautionnement est mis en place, le Preneur produira au plus tard quinze jours après la signature des présentes une caution bancaire selon modèle transmis par le Bailleur, du montant exigé par le Bailleur, et ce pour la durée du Bail prévue à l'article 2 ci avant, augmentée d'un délai d'un an.

Ce cautionnement pourra être appelé à tout moment par le Bailleur pour toutes les sommes dont le Preneur pourrait être débiteur envers le Bailleur ou dont celui-ci pourrait être rendu responsable du fait du Preneur, à quelque titre que ce soit. Une fois mis en place, ce cautionnement devra être maintenu ou au besoin renouvelé pendant toute la durée effective du Bail et de ses renouvellements éventuels. A défaut, ou en cas de mise en jeu par le Bailleur ou de cessation dudit cautionnement pour une cause quelconque, il devra être remplacé dans les quinze jours par une garantie de même nature et de même valeur.

Ce cautionnement s'il est exigé par le Bailleur, est une condition essentielle du bail, dont l'absence ou l'absence de remplacement, entraînerait l'application de la clause résolutoire si bon semble au Bailleur, il est joint en annexe n°13.

Article 20 - Clause d'échelle mobile

(Article L145-39 du Code de Commerce)

De convention expresse, le loyer variera automatiquement tous les ans, à la date anniversaire du bail, proportionnellement aux variations de l'indice défini dans les Conditions Particulières.

Pour la première indexation, laquelle interviendra à la date anniversaire du bail suivant celle de la signature des présentes, l'indexation s'effectuera en comparant le dernier indice publié à la date de prise d'effet du bail, tel que précisé ci-après au Chapitre V-7, au dernier indice publié à la date de l'indexation.

Pour les années ultérieures seront comparés l'indice retenu pour la réévaluation précédente et l'indice du même trimestre de l'année suivante.

Par exception, en cas de modification amiable ou judiciaire du loyer en cours de bail ou lors de son renouvellement, l'indexation suivante devra être calculée sur la base du rapport entre le dernier indice publié à la date de prise d'effet du loyer de base ainsi modifié et le dernier indice publié à la date habituelle de l'indexation.

Il est précisé que dans le respect des dispositions du code monétaire et financier, la période de variation indiciaire ne devra pas, en tout état de cause, être supérieure à la durée écoulée entre la date de prise d'effet du Bail (ou de la date de prise d'effet du loyer modifié) et celle de l'indexation. L'indice de comparaison sera donc adapté en conséquence le cas échéant.

Si la publication de l'indice contractuel devait cesser en cours de bail, il serait fait application de l'indice légal de remplacement ou, à défaut, de l'indice le plus voisin parmi ceux existant alors ; à défaut de texte légal désignant de plein droit l'indice de remplacement ou d'un accord entre elles sur le choix de cet indice, les parties s'en remettront sans recours possible à l'avis d'un expert qui sera désigné par la plus diligente d'entre elles par le président du tribunal de grande instance du lieu de situation de l'Ensemble Immobilier, ledit expert ayant à cet effet la mission de mandataire commun des Parties, ainsi qu'elles s'y obligent dès à présent.

CHAPITRE IV - AUTRES OBLIGATIONS

Article 21 - Clause résolutoire

En cas de manquement grave du Preneur à l'une quelconque de ses obligations, notamment le défaut de paiement du loyer ou de ses accessoires, ou le non-respect d'une obligation essentielle du bail, et après mise en demeure par acte extrajudiciaire restée sans effet pendant un délai d'un mois, le Bailleur pourra faire constater la résiliation du bail, sauf si le Preneur régularise dans ce délai ou démontre sa bonne foi.

Toute régularisation postérieure au délai pourra, à la discrétion du Bailleur, suspendre les effets de la résiliation si elle est intervenue avant toute décision judiciaire.

En cas de résiliation, le Preneur devra libérer les Locaux dans un délai raisonnable, fixé à 15 jours à compter de la notification de la décision ou de l'accord des parties.

À défaut, il sera redevable d'une indemnité d'occupation égale à 1,5 fois le loyer mensuel (hors charges), calculée prorata temporis jusqu'à la restitution effective des lieux, sans préjudice des autres dommages et intérêts éventuellement dus.

Article 22 – Informations et diagnostics techniques

1 – Le Preneur déclare être informé de la réglementation relative à la protection des acquéreurs et propriétaires d'immeubles contre les termites. A la connaissance du Bailleur, il n'existe pas de termites ou autres insectes xylophages dans l'Ensemble Immobilier dont dépendent les Locaux. Néanmoins, s'il a ultérieurement connaissance de la présence de termites dans les Locaux, le Preneur s'engage à en faire aussitôt la déclaration en Mairie de la commune du lieu de situation de l'immeuble par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, en adressant copie au Bailleur.

2 – Si l'Ensemble Immobilier entre dans le champ d'application de la réglementation relative à la protection de la population contre les risques sanitaires liés à une exposition à l'amianté dans les immeubles bâtis, les stipulations ci-après sont applicables.

Le Preneur reconnaît avoir reçu, préalablement à ce jour, le dossier technique amianté, annexe n°11, établi à l'initiative du Bailleur conformément aux lois et règlements en vigueur à la date de conclusion du Bail, et déclare avoir pris connaissance de son contenu.

Etant rappelé que le DTA étant un diagnostic superficiel, il est possible que le bien possède de l'amianté et qu'en cas de travaux réalisés par le Preneur et même après avoir obtenu préalablement l'accord du Bailleur, la découverte d'amianté et le désamiantage resteront à la charge du Bailleur.

3 – Si l'Ensemble Immobilier est situé dans une zone exposée aux risques délimitée par l'ERP Etat des Risques et Pollution approuvé, ou dans le périmètre d'étude dans le cadre de l'élaboration d'un plan de prévention des risques naturels et technologiques, ou dans une zone sismique réglementée, un état des risques et pollution a été remis au Preneur avant la conclusion du présent bail et figure aux présentes en annexe n°9.

Le Bailleur déclare que depuis qu'il en est propriétaire, l'Ensemble Immobilier et les Locaux n'ont subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles, minières ou technologiques.

4 – Un diagnostic de performance énergétique établi conformément à l'article L.134-3-1 du Code de la construction et de l'habitation, dans le respect du décret n° 2020 – 1609 et 2020-1610 concernant le nouveau DPE (décret du 17 décembre 2020) a été communiqué au Preneur avant la conclusion du Bail et figure en annexe n°10.

Le Preneur s'engage à remettre, à première demande du Bailleur, copies de l'intégralité des factures de ses consommations de tout type d'énergie lui permettant d'effectuer ou d'actualiser ce diagnostic, ainsi qu'à laisser tous diagnostiqueurs et techniciens missionnés par le Bailleur pénétrer dans les Locaux afin d'actualiser ce document s'il y a lieu.

Le Bailleur communiquera également sur simple demande au Preneur la totalité des mêmes documents pour les parties communes s'il y a lieu

Le Bailleur et le Preneur conviennent dans le respect de la loi ELAN de collaborer pour suivre et améliorer la performance énergétique des locaux loués dans les conditions convenues qui figurent en annexe du présent bail, annexe n°15

5 - Conformément à l'article L.145-40-2 du Code de commerce sont annexés aux présentes :

- Un état récapitulatif des travaux réalisés par le Bailleur au cours des trois années précédant la date de signature du Bail précisant leur coût, annexe n°4
- Ainsi qu'un état prévisionnel des travaux que le Bailleur envisage de réaliser au cours des trois années suivant la date de prise d'effet du Bail, sous réserve d'obtenir les autorisations et les financements nécessaires, assorti d'un budget prévisionnel, annexe n°4
- Il est à cet égard précisé que chacun des états prévisionnels des travaux communiqués par le Bailleur au Preneur en application de ce qui précède n'est ou ne sera communiqué qu'à titre informatif et ne saurait par conséquent constituer un engagement du Bailleur de réaliser tout ou partie des travaux ainsi visés.

6 – Règlement général sur la protection des données :

La réglementation RGPD concernant le traitement des données à caractère personnel est respectée comme cela ressort de l'annexe n°16

Article 23 – Occupation des lieux après cessation ou résiliation du bail

Au cas où, après cessation ou résiliation du bail, les lieux ne seraient pas restitués au Bailleur au jour convenu, libres de toute occupation, l'indemnité d'occupation due par le Preneur ou ses ayants droits jusqu'à la restitution et exigible chaque journée échue, sera égale au dernier loyer majoré de 100 %. Les charges seront également dues jusqu'au jour où les lieux auront été restitués au Bailleur, le tout sans préjudice de tous autres dommages et intérêts.

Article 24 - Frais et enregistrement

En cas de retard dans le paiement du loyer ou des charges, le Bailleur pourra adresser une relance écrite au Preneur. En l'absence de régularisation dans un délai de quinze (15) jours suivant cette relance, les frais engagés pour le recouvrement des sommes dues (notamment frais d'huissier, d'avocat ou de contentieux) pourront être facturés au réel sur justificatifs, à condition qu'ils soient strictement nécessaires à la protection des intérêts du Bailleur.

En outre, une indemnité de retard pourra être exigée, dans la limite d'un taux annuel de 3 fois le taux d'intérêt légal, appliqué au montant des sommes dues, calculé prorata temporis jusqu'à complet paiement.

Toute pénalité forfaitaire supérieure devra faire l'objet d'un accord exprès ou d'une décision judiciaire.

Le Bailleur s'engage à privilégier toute mesure amiable avant l'engagement d'une procédure de recouvrement.

Article 25 - Élection de domicile, informations juridiques et Juridiction

Pour l'exécution des présentes, le Bailleur élit domicile en son Siège Social et le Preneur dans les Locaux.
Le Preneur s'engage en outre à aviser le Bailleur dans un délai maximum de quinze jours calendaires : de l'ouverture à son égard d'une procédure de conciliation, ou d'une procédure collective.
Tout litige sera soumis au tribunal judiciaire

CHAPITRE V - CONDITIONS PARTICULIERES

Les présentes conditions particulières – chapitre V complètent ou modifient celles des autres Articles des Conditions Générales, et l'emportent sur ces derniers en cas de contradiction.

1 - Désignation des locaux

Adresse de l'ensemble Immobilier :

715 bis route Zone Industrielle PRIOLES
71520 DOMPIERRE-SUR-ORMES

Adresse de facturation : siège du Preneur

Description :

Dans un ensemble immobilier d'une surface totale d'environ 1.112 m² édifié sur la parcelle de terrain E943 d'une surface d'environ 6.017 m² :

- Un local hors d'eau hors d'air d'une surface locative d'environ 418,09 m²
- Une aire de stockage d'environ 581 m²
- 3 places de stationnement

2 – Durée - Dates de référence

Date d'effet : 1^{er} avril 2026

Date de fin : 31 mars 2035

Dates de résiliation du bail : 31 mars 2029, 31 mars 2032 et 31 mars 2035

3 - Destination

Activité du Preneur : Captage, traitement et distribution d'eau cf. à son code NAF au jour des présentes : 36.00Z

Usage des Locaux : à usage tertiaire (commercial & artisanal) selon la réglementation du code du travail

4 - Loyer annuel de base

Loyer annuel de base hors taxes hors charges : 25.680,00 € (VINGT CINQ MILLE SIX CENT QUATRE VINGT EUROS)

T.V.A. : 20.00%

Périodicité d'appel : Trimestriel et d'avance

Païement du premier terme le :

5 – Franchise de Loyer

Le Bailleur octroie au Preneur, compte tenu des travaux d'aménagements réalisés par ce dernier, une franchise de loyer pour la période du **1^{er} avril 2026 au 30 juin 2026**. Le montant total de la franchise accordée par le Bailleur au Preneur s'élève donc à la somme de **CINQ CENT TRENTE CINQ EUROS HORS TAXES HORS CHARGES (535,00 € HT)**.

Le Preneur est ainsi dispensé de régler au Bailleur le montant du loyer principal dû au titre de la période du **1^{er} avril 2026 au 30 juin 2026**.

Cette franchise ne concerne pas, en revanche, les impôts, taxes et provisions pour charges que le Preneur s'engage à régler au Bailleur à bonne date et dès la prise d'effet du bail, fixée au **1^{er} avril 2026**.

Il est précisé à cet égard que la franchise de loyers précitée est une simple remise commerciale qui ne rémunère pas une prestation de service individualisée rendue au Preneur par le Bailleur. Elle n'est donc pas assujettie de ce chef à la Taxe sur la Valeur Ajoutée (TVA). Toutefois, pour garantir le Bailleur contre le risque d'un changement de doctrine de l'administration fiscale sur la qualification de la franchise accordée et, par voie de conséquence, d'une demande de paiement ultérieure de la Taxe sur La Valeur Ajoutée par ladite administration, le Preneur s'oblige à rembourser celle-ci au Bailleur sur simple présentation de sa part d'une facture correspondante.

6 - Dépôt de garantie

Sans objet

7 - Indice de référence

Indice du Coût de la Construction : ICC

L'indice de base sera le dernier indice publié à la date de prise d'effet du bail

REÇU EN PREFECTURE des lieux

Le 24/03/2026

Application agréée E-legalite.com

21_D0-071-200071645-20260128-DEL IB2026_6

9 – Frais de rédaction de bail

Sans objet

10 – Répartition des charges et impôts

Il n'est pas demandé de provisions pour charges.

L'entretien du bâtiment, de ses équipements techniques et de confort ainsi que ceux extérieurs restant à la charge directe du Preneur.

11 – Autres Conditions Particulières

11-1 – Travaux à la charge du Preneur

Le BAILLEUR autorise d'ores et déjà le PRENEUR à réaliser, à ses frais et sous sa responsabilité, les travaux d'aménagement intérieur suivants :

- Créations de bureaux
- Création d'accueil clientèle
- Aménagement dépôt pour stockage engins et matériels

Un état des lieux sera effectué après réalisation des travaux selon les mêmes modalités que pour l'état des lieux d'entrée.

11-1-a Rachat des aménagements réalisés par le Preneur

Tous les aménagements, installations et équipements réalisés par le Preneur avec l'accord du Bailleur deviendront, à l'expiration du bail ou lors de la restitution des locaux pour quelque cause que ce soit, la propriété du Bailleur par effet de l'accession.

En contrepartie, le Bailleur s'engage irrévocablement à racheter au Preneur lesdits aménagements et installations.

11-1-b Indemnité d'investissement

i. Investissements locatifs

Le bailleur reconnaît que le preneur effectuera, à ses frais et sous sa responsabilité, des travaux et aménagements dans les locaux loués, nécessaires à l'exploitation de son activité, notamment les aménagements définis ci-dessus et ceux à venir (ci-après « les Investissements »).

ii. Engagement de remboursement

Le bailleur s'engage, en cas de cessation anticipée du bail par quelque cause que ce soit (non-renouvellement, résiliation anticipée, préavis, etc.), à rembourser au preneur une indemnité correspondant à la valeur non amortie des Investissements, calculée au prorata de la durée restante du bail par rapport à la durée initiale.

iii. Modalités de calcul

Le montant de l'indemnité sera déterminé comme suit :

$$\text{Indemnité} = \text{Montant total des Investissements} \times \frac{\text{Durée restante du Bail}}{\text{Durée totale du Bail}}$$

Les Investissements doivent être justifiés par factures.

iv. Paielement

Le remboursement de l'indemnité interviendra dans un délai de 3 mois à compter de la fin du bail.

v. Indépendance et opposabilité

Cette clause est indépendante de toute autre disposition du bail et reste pleinement applicable, même en cas de cession du bail, de vente des locaux à un tiers ou de tout changement de propriétaire.

11-2 - Capacité de charge de la charpente

Le Preneur reconnaît expressément que la charpente de l'immeuble ne dispose d'aucune capacité de charge supplémentaire autre que celle résultant de sa conception et de son usage normal.

En conséquence, il est strictement interdit au Preneur de suspendre, accrocher, fixer, adosser ou faire supporter à ladite charpente, directement ou indirectement, tout objet, matériel, installation, équipement technique, enseigne, dispositif ou charge quelconque.

REÇU EN PREFECTURE

le 24/03/2026

Application agréée E-legalite.com

21_D0-071-200071645-20260128-DEL IB2026_6

Toute intervention susceptible d'affecter la charpente, sa structure ou sa résistance est prohibée, sauf accord exprès, préalable et écrit du Bailleur.

Le Preneur sera tenu pour seul responsable de toute dégradation, désordre ou dommage résultant du non-respect de la présente clause et devra, à ses frais exclusifs, procéder à la remise en état des lieux, sans préjudice de tous dommages et intérêts auxquels le Bailleur pourrait prétendre.

11-3 - Signalétique

Le Preneur est autorisé à installer, à ses frais, un totem signalétique à l'entrée des locaux loués, sous réserve de respecter les règles de sécurité, d'esthétique et de conformité en vigueur.

Il est expressément convenu que ce totem restera la propriété du Preneur et devra être démonté et retiré par ce dernier à l'expiration ou à la résiliation du présent bail, sans que le Bailleur ne soit tenu à aucune indemnité. Le Preneur s'engage à remettre les lieux en état identique à celui constaté lors de la prise de possession, sous réserve de l'usure normale.

11-4 - Pacte de préférence au profit du Preneur

Le Bailleur consent au profit du Preneur, qui accepte, un pacte de préférence portant sur les locaux objet du présent bail.

À ce titre, dans l'hypothèse où le Bailleur déciderait de vendre, en tout ou partie, les locaux loués, il s'engage irrévocablement à offrir par priorité la vente au Preneur, à compter de l'expiration d'un délai de cinq (5) années suivant la date de prise d'effet du présent bail.

Le Bailleur devra notifier au Preneur, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, son intention de vendre, en précisant l'ensemble des conditions de la vente projetée, et notamment :

- le prix de vente,
- les modalités de paiement,
- la consistance du bien,
- et, plus généralement, toutes conditions substantielles de la cession.

Il est expressément convenu que, pour la détermination du prix de vente proposé au Preneur, il devra être tenu compte des travaux d'aménagement, d'amélioration ou d'embellissement réalisés par le Preneur dans les locaux loués, dès lors que ces travaux auront été autorisés par le Bailleur ou réalisés avec son accord exprès ou tacite.

À ce titre, la valorisation desdits travaux viendra en déduction du prix de vente ou donnera lieu à une indemnisation équivalente au profit du Preneur, selon des modalités à définir d'un commun accord.

Le Preneur disposera d'un délai de soixante (60) jours à compter de la réception de ladite notification pour faire connaître sa décision d'acquiescer aux conditions proposées.

En cas d'acceptation dans ce délai, les Parties disposeront d'un délai de quatre-vingt-dix (90) jours pour régulariser l'acte authentique de vente, sauf prorogation convenue d'un commun accord.

À défaut de réponse du Preneur dans le délai imparti, ou en cas de refus exprès, le Bailleur recouvrera sa pleine liberté de vendre à un tiers, sous réserve que la vente ne soit pas conclue à des conditions plus avantageuses que celles initialement notifiées au Preneur. Dans une telle hypothèse, le Bailleur devra à nouveau purger le présent pacte de préférence.

Le présent pacte de préférence est consenti pour la durée du bail initial, ainsi que pour ses renouvellements éventuels, sauf renonciation expresse du Preneur.

12 – Conditions particulières dérogeant aux Conditions Générales

Sans objet

13 – Annexes

- 1) Pouvoir de signature du Bailleur
- 2) ~~Pouvoir de signature du preneur / bailleur~~
- 3) La liste des catégories de charges, impôts, taxes et redevances avec l'indication de leur répartition entre le Bailleur et le Preneur
- 4) L'état récapitulatif des travaux réalisés au cours des 3 précédentes années, et à réaliser au cours des 3 années à venir : le Bailleur déclare qu'aucun travaux n'est prévu sur les 3 prochaines années
- 5) Cahier des charges, documents relatifs aux travaux effectués et / ou réalisés par le Preneur

REÇU EN PRÉFECTURE

le 24/03/2026

Application Signée Électronique

6) ~~Le budget prévisionnel des charges récupérables~~

7) ~~Copie de l'avis d'imposition de Taxes Foncières~~

8) ~~Les plans des locaux~~

- 9) L'étude des risques et Pollutions et ses annexes
- 10) Le diagnostic de Performances énergétiques (DPE)
- ~~11) Le Diagnostic Technique Amiante (DTA)~~
- ~~12) Etat termites & autres insectes xylophages~~
- ~~13) Caution Bancaire — Garantie Autonome à Première Demande~~
- 14) Liste et textes des articles cités dans le bail
- ~~15) Article 175 de la loi ELAN~~
- 16) Annexe RGPD Traitement des Données à caractère personnel
- 17) Annexe Environnementale
- ~~18) Règlement de copropriété / Statuts ASL — AFUL / 3 derniers PV d'Assemblée Générale : annexes envoyées par voie dématérialisée~~

SIGNATURE ELECTRONIQUE

Le présent bail & ses annexes sont signés par chacune des Parties au moyen d'un procédé de signature électronique mis en œuvre par un prestataire tiers qui garantit la sécurité et l'intégrité des exemplaires numériques conformément à l'article 1367 du Code civil et au décret d'application n° 2017-1416 du 28 septembre 2017 relatif à la signature électronique, transposant le règlement (UE) n° 910/2014 du 23 juillet 2014.

La signature des parties en fin d'acte vaut également pour ses annexes dont elles déclarent avoir pris expressément connaissance.

Les Parties conviennent expressément et irrévocablement que le présent bail (comprenant les annexes), signé électroniquement : (i) constitue l'original, (ii) constitue une preuve littérale au sens de l'article 1365 du Code civil, ayant la même valeur probante qu'un écrit signé de façon manuscrite sur support papier conformément à l'article 1366 du Code civil et (iii) vaut preuve de son contenu, de l'identité des signataires et de leur consentement. Les Parties reconnaissent en conséquence et en tant que de besoin que le présent contrat pourra notamment être valablement (i) opposé aux Parties et (ii) produit en justice, à titre de preuve littérale. Conformément à l'alinéa 4 de l'article 1375 du Code civil, le présent contrat est établi en un seul exemplaire numérique original, dont une copie sera délivrée à chacune des Parties, directement par une solution de signature électronique sécurisée conforme aux exigences du règlement 910/2014 du parlement européen et du conseil sur l'identification électronique et les services de confiance pour les transactions électroniques au sein du marché intérieur (eIDAS).

Fait à Lyon,
Le

Le Bailleur
**COMMUNAUTE DE COMMUNES
SAINT CYR MERE BOITIER**

Le Preneur
SAS SOGEDO

REÇU EN PREFECTURE

le 24/03/2026

Application agréée E-legalite.com