



BAIL A USAGE EXCLUSIVEMENT PROFESSIONNEL

ENTRE LES SOUSSIGNES :

La Ville d'Autun, représentée par Monsieur Vincent Chauvet, maire, agissant en vertu d'une délibération du conseil municipal du 05 juillet 2020,

ci-après dénommé le bailleur
d'une part

ET

La société BTP Formation, immatriculée au répertoire des entreprises et établissements de l'INSEE sous le numéro 439 792 987 00018, représentée par son directeur, Monsieur Pascal DARBIER, centre d'Autun, 1 rue des Pierres à Autun,

ci-après dénommé le preneur
d'autre part,

IL EST CONVENU CE QUI SUIV :

La Ville d'Autun donne à bail à Monsieur Pascal DARBIER, directeur de la société BTP Formation qui accepte les locaux ci-après désignés dépendant d'un immeuble sis à Autun le Forum, 1, rue des Pierres, au deuxième étage, deux salles et WC délimités en jaune sur le plan annexé, pour une superficie d'environ 146 m².

DESTINATION DES LOCAUX

Usage exclusivement professionnel
Activité exercée : enseignement, bureau.

DUREE DU CONTRAT DE LOCATION :

Durée : six ans
Date d'effet du bail : 1^{er} novembre 2025
Date d'échéance du bail : 31 octobre 2031

LOYER :

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel de 5799.48 € hors taxe, payable semestriellement d'avance soit 2899,74 € par semestre, à réception d'un avis des sommes à payer.

REVISION :

Le loyer sera révisé chaque année le 1^{er} novembre suivant la variation de l'indice INSEE du coût de la construction, l'indice pris pour base de départ étant celui du 2^{ème} trimestre 2025 soit 2086, dernier indice connu à ce jour.

CHARGES :

Les charges de chauffage, d'eau et d'électricité seront remboursées par le preneur au prorata de l'occupation du local au sein du Forum. Elles seront payables avec la même périodicité que le loyer.

AUTRES CONDITIONS PARTICULIERES

Le preneur est informé que le présent contrat n'entraîne pas de droit à la propriété commerciale.

CONDITIONS GENERALES

Outre les caractéristiques spécifiques stipulées aux conditions particulières, la présente location est soumise aux conditions générales ci-après qui devront recevoir application, celles-ci ayant été déterminantes de l'engagement du bailleur.

Le bailleur donne en location au locataire qui accepte les locaux désignés aux conditions particulières, tels que ces locaux existent et tels que le locataire déclare parfaitement les connaître pour les avoir vus et visités dès avant ce jour.

DESTINATION DES LOCAUX LOUES – OCCUPATION :

Le preneur s'interdit expressément :

- d'utiliser les locaux loués autrement qu'à usage fixé aux conditions particulières, à l'exclusion de tout autre ;
- de n'exercer aucune autre activité commerciale, industrielle ou artisanale, ni aucune profession libérale autre que celle prévue aux conditions particulières. En cas d'usage mixte professionnel et habitation, le preneur fera son affaire personnelle de toute prescription relative à l'exercice de sa profession, en sorte que le bailleur ne puisse, en aucun cas, être recherché ni inquiété à ce sujet par l'administration, les occupants de l'immeuble ou les voisins.
- de céder en tout ou partie, à titre onéreux ou gratuit, les droits qu'il détient des présentes ou de sous louer, échanger ou mettre à disposition les locaux objet des présentes, en tout ou partie, en meublé ou non, le tout sans l'accord écrit du bailleur, y compris sur le prix du loyer et sans que cet éventuel accord puisse faire acquiescer au sous-locataire aucun droit à l'encontre du bailleur ni aucun titre d'occupation .

- d'embarrasser ou d'occuper, même temporairement, les parties de l'immeuble non comprises dans la présente location ;
- d'exposer aucun objet aux fenêtres, portes, murs extérieurs ou dans les parties communes, y compris les stores, plaques et enseignes et, d'une manière générale, tout ce qui intéresse tant la sécurité des occupants ou des tiers que l'aspect extérieur de l'immeuble. Toutefois, le preneur pourra apposer des plaques ou enseignes d'un modèle agréé par le bailleur et aux endroits indiqués par ce dernier ;
- de faire supporter aux planchers une charge supérieure à leur résistance normale ;
- de commettre tout acte pouvant nuire à la sécurité des personnes et des biens. Il usera paisiblement de la chose louée avec le souci de respecter la tranquillité et le repos des voisins ;
- d'utiliser des appareils dangereux et de détenir des produits explosifs ou inflammables sans autorisation expresse du bailleur ;
- de vider dans les canalisations des cendres, débris solides, matières épaisses et produits détergers qui risqueraient d'engorger les siphons et les conduites ;
- d'employer de l'esprit de sel ou tout acide corrosif pour le nettoyage des appareils sanitaires et des revêtements de sol ;
- d'installer une antenne extérieure de radio ou de télévision sans autorisation écrite du bailleur ;

ENTRETIEN ET TRAVAUX

Le preneur aura la charge des réparations locatives et devra rendre les lieux en bon état desdites réparations à l'expiration du bail. Aucune somme ne pourra cependant lui être réclamée à son départ au titre des réparations nécessitées par la vétusté. Il devra notamment faire entretenir et remplacer, si besoin est, tout ce qui concerne les installations à son usage personnel, ainsi que les fermetures et serrures des fenêtres, portes et volets, les glaces, vitres, parquets, carrelages, revêtements de sol, boiseries.

Il sera responsable des accidents causés par et à ces objets.

Il prendra toutes précautions contre le gel.

Les conduits de ventilation et de cheminées seront ramonés aux frais du preneur aussi souvent que le prescrivent les arrêtés municipaux ou préfectoraux en vigueur.

Le preneur sera également responsable de toutes les réparations normalement à la charge du bailleur mais qui seraient nécessitées, soit par le défaut d'exécution des réparations dont le preneur a la charge comme il est dit ci-dessus, soit par des dégradations résultant de son fait, du fait de tiers, de son personnel ou de ses visiteurs, soit dans les lieux loués, soit dans d'autres parties de l'immeuble.

Le preneur souffrira, quelque gêne qu'ils lui causent, les réparations, reconstructions, surélévations et travaux quelconques qui seront exécutés dans l'immeuble, sans pouvoir demander aucune indemnité ni diminution de loyer, quelles qu'en soient l'importance et la durée et, par dérogation à l'article 1724 du Code Civil, alors même que cette dernière excéderait quarante jours.

Le preneur devra aviser immédiatement le bailleur de toute réparation à la charge de ce dernier dont il serait à même de constater la nécessité sous peine d'être tenu responsable de toute aggravation résultant de son silence ou de son retard.

Le preneur devra déposer à ses frais et sans délai tous coffrages et décorations ainsi que toutes installations qu'il aurait faites et dont l'enlèvement sera utile pour la recherche et la réparation des fuites de toute nature, de fissures dans les conduits de fumée, ou de ventilation, notamment après incendie ou infiltrations et, en général, pour l'exécution de tous travaux.

Il devra déposer à ses frais et sans délai, lors de l'exécution du ravalement, tous agencements, enseignes, etc... dont l'enlèvement sera utile pour exécution des travaux.

D'une manière générale, tout ce qui serait susceptible de porter atteinte à l'esthétique de l'immeuble devra être soumis à l'approbation du bailleur.

TRANSFORMATION ET AMELIORATION PAR LE PRENEUR

Le preneur ne pourra opérer aucune démolition, construction, ni aucun changement de distribution, cloisonnement, percement d'ouverture, si ce n'est avec le consentement préalable et écrit du bailleur. En cas d'autorisation, les travaux devront être exécutés sous la surveillance des services de la mairie d'Autun.

A l'exception des enseignes publicitaires, tous les embellissements, améliorations et installations faits par le preneur dans les lieux loués resteront, à la fin du présent bail, la propriété du bailleur sans indemnité de sa part.

ASSURANCES

Dès l'entrée en jouissance, le preneur s'oblige à souscrire une police d'assurance garantissant, pendant toute la durée du bail, les locaux loués, les mobiliers, matériels, marchandises et glaces, ainsi que le déplacement et le remplacement desdits contre les risques locatifs, le recours des voisins, l'incendie, les explosions, la foudre, le bris et les dégâts des eaux, auprès d'une compagnie notoirement solvable. Il doit, sur simple demande du bailleur, pouvoir justifier de la souscription desdits polices, ainsi que des primes correspondantes. Il s'engage à supporter ou rembourser toutes surprimes qui seraient réclamées de son fait au bailleur, aux autres locataires ou aux copropriétaires.

RESPECT DES PRESCRIPTIONS ADMINISTRATIVES ET AUTRES

Le preneur devra se conformer aux prescriptions, règlements et ordonnances en vigueur, notamment en ce qui concerne la voirie, la salubrité, la police, la sécurité, l'inspection du travail, de façon que le bailleur ne puisse être ni inquiété, ni recherché.

Le preneur devra se conformer au règlement intérieur du forum joint en annexe.

RECLAMATIONS DES TIERS OU CONTRE DES TIERS

Le preneur devra faire son affaire personnelle à ses risques périls et frais, sans que le bailleur puisse être inquiété ou recherché, de toutes réclamations faites par les autres occupants de l'immeuble, les voisins ou les tiers, notamment pour les bruits, odeurs, chaleurs ou trépidations, causés par lui ou par des appareils lui appartenant.

Au cas néanmoins, où le bailleur aurait à payer des sommes quelconques du fait du locataire, celui-ci serait tenu de les lui rembourser sans délai.

Le preneur fera son affaire personnelle de tous dégâts causés aux lieux loués et de tous troubles de jouissance causés par les autres occupants de l'immeuble, les voisins ou les tiers et se pourvoira directement contre les auteurs de ces troubles sans que le bailleur puisse être recherché.

VISITE DES LIEUX

Le preneur devra laisser le bailleur, ses représentants et tous entrepreneurs et ouvriers, pénétrer dans les lieux loués pour visiter, réparer et entretenir l'immeuble.

Dans les six mois qui précéderont l'expiration du bail ou dans les trois mois de préavis de résiliation du bail, le preneur devra laisser visiter les lieux loués aux jours et heures convenus d'un commun accord entre les parties ; il devra, pendant le même temps, laisser le bailleur apposer un écriteau ou une enseigne pour indiquer que les locaux sont à louer.

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

INTERDICTIONS DIVERSES

Il est interdit au preneur :

GARDIENNAGE

Le preneur fera son affaire personnelle du gardiennage et de la surveillance de ses locaux, le bailleur ne pouvant en aucun cas et à aucun titre être responsable des vols ou détournements dont le preneur pourrait être victime dans les locaux loués.

DESTRUCTION DES LIEUX LOUES

Si les locaux loués viennent à être détruits en totalité par un évènement indépendant de la volonté du bailleur, par suite d'un sinistre qui ne serait pas assuré, le présent bail sera résilié de plein droit, sans indemnité.

INTERRUPTION DANS LES SERVICES COLLECTIFS

Le bailleur ne pourra être rendu responsable des irrégularités ou interruptions dans le service des eaux, gaz, de l'électricité ou dans tout autre service collectif analogue extérieur à l'immeuble, le bailleur n'étant pas tenu, au surplus, de prévenir le preneur des interruptions.

RESTITUTION DES LOCAUX

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

Il devra rendre les clés le jour de son déménagement, même si ce dernier a lieu avant l'expiration du terme en cours.

Le preneur s'engage, s'il cesse d'exploiter le fonds ou s'il le transfère ailleurs, à libérer, en même temps que le local commercial, le logement compris dans les locaux qui, le cas échéant, a été mis à disposition par le bailleur et qui fait l'objet d'un contrat de location séparé.

La résiliation du bail anticipée ou intervenant à son terme normal ne peut porter que sur l'ensemble des locaux mis à la disposition du preneur.

TOLERANCES

Une tolérance relative à l'application des clauses et conditions du présent bail ne pourra jamais, quel qu'ait pu en être la durée ou la fréquence, être considérée comme une modification ou suppression de ces clauses et conditions.

CLAUSE RESOLUTOIRE

A défaut de paiement à son échéance exacte d'un seul terme de loyer ou de remboursement de frais, charges ou prestations qui en constituent l'accessoire, ou d'exécution de l'une ou l'autre des conditions du présent bail, et un mois après un simple commandement de payer ou une sommation d'exécuter restée sans effet et contenant déclaration par le bailleur de son intention d'user du bénéfice de la présente clause, le présent bail sera résilié de plein droit si bon semble au bailleur sans qu'il soit besoin de former une demande en justice. Et dans le cas où le preneur se refuserait à évacuer les lieux, son expulsion pourrait avoir lieu sans délai sur une simple ordonnance de référé.

ETAT DES LIEUX

A défaut d'état des lieux, la présomption établie par l'article 1731 du code civil ne peut être invoquée par celle des parties qui a fait obstacle à son établissement.

RESILIATION :

Le preneur pourra mettre fin au présent bail, à tout moment, soit par lettre recommandée avec avis de réception, soit par notification par acte d'huissier de justice, sous réserve d'un préavis de trois mois. Le preneur est tenu au paiement des loyers et accessoires pendant toute la durée du préavis, à moins que les locaux loués n'aient été occupés avant la fin du préavis par le bailleur ou un autre locataire.

Le bailleur pourra mettre fin au présent bail, soit par lettre recommandée avec avis de réception, soit par notification par acte d'huissier de justice, sous réserve d'un préavis de trois mois.

Ces délais courent à partir du premier jour du mois suivant la réception du congé.

Le preneur redonnera au bailleur toutes les clés qui auront été fabriquées pour l'accès aux locaux.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, y compris la signification de tous actes, le preneur fait élection de domicile dans les lieux loués.

ANNEXES AU BAIL

Les diagnostics du bâtiment et le plan des locaux sont annexés au présent bail.

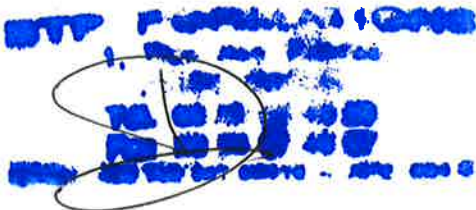
Fait à Autun le : AUTUN

« lu et approuvé » « Lu et approuvé »

Le locataire :

BTP Formation

Monsieur le Directeur Pascal Darbier



Le Maire

Par obligation, l'adjoint.