

BAIL CIVIL

Entre les soussignés

La CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL CENTRE-EST, Caisse de Crédit Agricole Mutuel, immatriculée au registre du commerce et des sociétés sous le numéro 399 973 825 RCS Lyon, dont le siège social est à CHAMPAGNE AU MONT D'OR (69410) 1 rue Pierre de Truchis de Lays,

Représentée à l'acte par Monsieur Jean-Jacques DUMONTET en vertu du pouvoir qui lui a été conféré ;

Ayant pour mandataire la société **INTERIMOB SARL** au capital de 250.000 € immatriculée au registre du commerce et des sociétés sous le numéro 302 527 114 RCS Lyon, Administrateur de Biens, dont le siège social est à Lyon 69001, 8 quai Jean Moulin,

ci-après dénommée le « Bailleur »
d'une part,

Et

La Commune d'AUTUN, collectivité territoriale, place du Champ de Mars à AUTUN (71400).

Représentée à l'acte par son Maire en exercice, Monsieur **Vincent CHAUVET**,

ci-après dénommée le « Preneur »,
d'autre part,

Il a été exposé ce qui suit :

Le Preneur s'est déclaré intéressé par la prise à bail des locaux décrits ci-après.

Au terme de discussions qui se sont déroulées par échanges mail et visite des locaux, qu'elles ont menées directement et avec l'intermédiaire de la société Guy Hoquet, les parties ci-dessus sont convenues de conclure le bail dont les termes sont ci-après arrêtés.

Cela exposé, il a été convenu ce qui suit :

Article 1 - Objet - Régime juridique

Par le présent acte, le Bailleur donne à bail au Preneur, qui accepte, les locaux ci-après désignés, aux clauses et conditions suivantes étant précisé que

le présent bail est soumis aux dispositions du code civil dans la mesure où les Parties n'entendent pas y déroger

Le Preneur s'engage également à respecter les prescriptions des lois et règlements ainsi que, le cas échéant, celles du règlement de copropriété ou de jouissance ou du règlement intérieur de l'immeuble qui pourrait être ultérieurement créé.

Article 2 - Durée

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de **1 an**.

à compter du **01/09/2026**.

Cette durée ne sera susceptible d'aucune reconduction automatique et expirera effectivement le 31/08/2027.

Dans tous les cas, le Preneur ne pourra se prévaloir d'aucun maintien dans les lieux après la cessation du bail.

En conséquence, à l'expiration du contrat, le Preneur s'oblige irrévocablement à libérer les locaux loués, à défaut de quoi il pourra être expulsé sur simple ordonnance de référé rendue à la demande du Bailleur par le président du tribunal judiciaire du lieu de situation de l'immeuble. Il sera en outre, de plein droit débiteur envers le Bailleur d'une indemnité journalière d'occupation ou d'immobilisation égale à 120 % du dernier loyer journalier en vigueur, augmentée de la taxe à la valeur ajoutée si le présent bail y est assujéti.

Article 3 - Désignation

Le Bailleur donne à bail au Preneur, qui accepte, les locaux ci-après désignés :

L'ensemble immobilier donné à bail est situé au **156 avenue de la République 71400 AUTUN**

Il comprend :

- Le **lot n° 5** d'une surface de 66.64 m².

Représentant 115/1000èmes des charges communes générales.

Le Preneur déclare avoir une parfaite connaissance desdits locaux pour les avoir visités et les accepte en conséquence dans l'état où ils se trouvent, sans recours d'aucune sorte contre le Bailleur.

Aucune erreur dans la désignation ou la contenance indiquées ou toute différence entre les surfaces indiquées aux présentes et les dimensions réelles des locaux loués ne pourra justifier ni réduction ni augmentation de loyer, ni indemnité.

De convention expresse entre les Parties, les locaux loués forment un tout unique et indivisible.

Article 4 - Destination

Les locaux loués sont destinés à l'usage d'entrepôts et bureaux dans le cadre de son activité . Le Preneur ne pourra pas modifier, même partiellement, cet usage ou y adjoindre une autre activité ; il ne pourra exiger aucune exclusivité, ni réciprocité de la part du Bailleur en ce qui concerne les autres locations de l'immeuble.

Article 5 - Délivrance - État des lieux initial

Le Preneur déclare avoir reçu, préalablement à la conclusion du présent acte, toutes les informations utiles sur l'état des locaux et de l'immeuble et accepter de se faire délivrer les locaux dans l'état où ils se trouvent au jour de

l'entrée en jouissance en renonçant expressément à demander au Bailleur d'y effectuer des travaux d'aménagement ou des réparations.

Le Preneur reconnaît que les locaux loués lui permettent en l'état l'exercice de l'activité autorisée en vertu du présent bail.

Un état des lieux contradictoire sera dressé à l'amiable à la remise des clés. Si l'état des lieux de sortie ne peut être établi à l'amiable, 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.

TRAVAUX DE MISE EN CONFORMITE DES LIEUX AVEC LA DESTINATION DEFINIE PAR LE PRENEUR :

Le Bailleur ne peut garantir que les lieux loués sont conformes à la réglementation applicable à l'activité du preneur puisqu'ils n'ont été ni conçus, ni construits spécifiquement pour celle-ci.

En conséquence, et par dérogation aux dispositions des Articles 1719 et 1720 du Code Civil, formellement acceptée par le preneur et sans laquelle le présent bail ne lui aurait pas été consenti, le preneur s'engage à faire exécuter à ses frais exclusifs et personnels, et sans aucun recours contre le Bailleur, tous les travaux de mise aux normes des locaux loués régissant son activité, et ce, tant à son entrée dans les lieux que pendant toute la durée de son occupation, tels qu'ils pourront être exigés par les différentes administrations concernées ou les compagnies d'assurances.

C'est ainsi qu'il devra faire réaliser à ses frais exclusifs tous les travaux exigés par les administrations compétentes pour assurer la sécurité de sa clientèle et de tous autres occupants de l'ensemble ainsi que les voisins, mais aussi tous les travaux exigés pour le respect de la réglementation du travail en ce qui concerne notamment la sécurité des travailleurs, l'ambiance des lieux de travail, l'hygiène, la protection contre le bruit, etc...

Le preneur déclare avoir une parfaite connaissance de la réglementation applicable à son activité et conscience de ses obligations compte tenu de l'état actuel des locaux loués.

Tous travaux que le preneur souhaiterait faire réaliser ou qu'il serait tenu de réaliser compte tenu de son activité ou de son occupation des lieux seront réalisés à ses frais et sous sa seule responsabilité comme indiqué ci-dessus, le Bailleur s'engageant seulement à ne pas s'opposer à la réalisation des travaux exigés par les administrations concernées

Article 6 - Modalités d'accès aux locaux loués

Les modalités d'accès aux locaux loués sont ainsi fixées : portail automatique à l'entrée du site

Le preneur partagera la jouissance du parking avec les autres occupants de l'ensemble immobilier. Il est ici rappelé que les espaces extérieurs sont réservés aux aires de circulation, manœuvres, stationnement des véhicules et espaces verts. En aucun cas, il ne sera toléré d'entreposage de marchandises, matériaux, bennes ou emballages sur les parties communes. Toutefois, l'entreposage d'une benne est autorisé au droit des locaux loués par le preneur. Elle devra être fermée de manière à ne pas générer de déchets sur les espaces extérieurs du site.

Article 7 - États des risques et pollutions

En application des articles L. 125-5 et R. 125-26 du code de l'environnement, un état des risques et pollutions établi depuis moins de 6 mois avant la date de conclusion du présent bail, ainsi que, le cas échéant, la liste des dommages consécutifs à la réalisation desdits risques et des indemnisations versées à ce titre sont annexés au présent contrat.

Le Preneur déclare se satisfaire de cette information, en faire son affaire personnelle sans recours contre le Bailleur et reconnaît ainsi que le Bailleur a pleinement rempli son obligation d'information prévue par l'article précité.

Le Bailleur déclare qu'à sa connaissance, l'immeuble dont dépendent les locaux n'a subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles, minières ou technologiques ou sismiques.

Article 8 - Accidents de pollution

Le Preneur s'engage à utiliser les lieux loués et les parties communes de l'immeuble dans le strict respect des lois et règlements protégeant l'environnement, à faire cesser et enlever toute éventuelle pollution accidentelle de son fait ou de celui de ses préposés, mandataires, clients, fournisseurs ou visiteurs et à rendre les lieux loués, à son départ, exempts de tout matériau, matériel ou substance présentant un caractère dangereux ou polluant ou susceptibles de le devenir.

Le Preneur s'oblige également à informer le Bailleur, sans délai, de tout événement porté à sa connaissance, de nature à justifier la prise de mesures destinées à prévenir ou réparer des pollutions dans les lieux loués ou l'immeuble.

Article 9 - Diagnostic de performance énergétique (DPE)

Conformément aux dispositions des articles L. 126-26 et L. 126-29 (anc. art. L. 134-1 et L. 134-3-1) du code de la construction et de l'habitation, est annexé au bail le diagnostic de performance énergétique des locaux. Le Preneur s'engage à communiquer au Bailleur, chaque année et pendant toute la durée du bail, une copie des factures qui lui seront adressées par son fournisseur d'énergie, afin de permettre au Bailleur d'actualiser ce dossier.

Article 9 bis - Dossier technique amiante (DTA)

Le dossier technique amiante a été communiqué au Preneur avant la conclusion du présent bail ainsi qu'il le reconnaît. Il restera tenu à sa disposition par le Bailleur.

Le Preneur déclare avoir pris connaissance des éléments contenus dans ce dossier, ainsi que des consignes de sécurité à respecter en cas de présence d'amiante, et s'il y a lieu pour la gestion des déchets amiantés, et s'engage à en aviser toute entreprise mandatée par ses soins ou par ses préposés ou mandataires amenée à effectuer des travaux dans les locaux loués.

Conformément à l'article R. 1334-29-5 du code de la santé publique, est annexée au présent bail la fiche récapitulative du dossier technique amiante relative aux locaux loués ainsi qu'aux parties communes dont le Preneur à l'usage. Cette fiche récapitulative est établie conformément aux prescriptions réglementaires de l'annexe 2 de l'arrêté du 2 décembre 2012 et contient les recommandations générales de sécurité établies selon l'annexe 1 dudit arrêté.

Le dossier technique amiante restera à la disposition du Preneur.

Article 10 - Loyer

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel de **CINQ MILLE QUARANTE EUROS (5 040 €)** hors charges auquel s'ajoutera la TVA au taux légal en vigueur que le Preneur s'oblige à payer d'avance au Bailleur en douze termes égaux à chaque début de mois de chaque année par virement.

En sus du loyer, le preneur remboursera au Bailleur la totalité des prestations et charges afférentes aux lieux loués, une provision de **SOIXANTE QUATORZE EUROS (74 €)** devant être versée à ce titre par le preneur, à chaque échéance mensuelle de loyer. Cette provision sera réévaluée en fonction de l'évolution réelle des charges

Toute somme due à titre de loyer, charges ou accessoires et non payée à son échéance exacte sera de plein droit et à dater de ladite échéance productive au profit du Bailleur d'un intérêt conventionnellement fixé à 12 % par mois de retard jusqu'à complet paiement.

Article 11 - Charges, prestations et taxes

Le preneur remboursera au Bailleur sa quote-part, au prorata des millièmes loués, de toutes charges, fournitures et prestations relatives à l'usage et à l'entretien des parties communes selon l'inventaire précis et limitatif des catégories de charges, taxes, impôts et redevances ci-après, conformément à l'article L.145-40-2 du code de commerce.

- chauffage et, s'il en existe, climatisation des locaux loués et des parties communes ;
- gardiennage de l'immeuble, s'il existe ;
- nettoyage des parties communes de l'immeuble ;
- éclairage et chauffage des parties communes ;
- honoraires de gestion technique de l'immeuble ; honoraires de syndic
- charges de copropriété, d'ASL ou d'AFUL de l'immeuble ;
- consommation d'eau chaude et froide ;
- travaux d'entretien des parties communes, réparations à l'exception de celles relevant de l'article 606 du code civil
- travaux de mise en conformité qui ne relèvent pas des grosses réparations de l'article 606 du code civil ;
- impôts et taxes
- taxe d'enlèvement des ordures ménagères et taxe foncière ;
- primes d'assurance de l'immeuble ;

Le Bailleur se réserve le droit de modifier à tout moment les services de l'immeuble, soit pour réduire les charges, soit pour améliorer le niveau de services fournis aux occupants de l'immeuble.

Le Bailleur informera le Preneur des charges, impôts taxes et redevances nouveaux.

Ces remboursements seront faits au Bailleur en même temps que chacun des termes de loyer au moyen d'acomptes provisionnels le compte étant soldé une fois l'an en fonction du relevé établi par le Bailleur ou son mandataire.

Le Bailleur se réserve également la possibilité de modifier la base de répartition, notamment en cas de création ou de suppression de lots, de surfaces ou équipement dans l'immeuble dont dépendent les locaux loués.

Le présent bail étant soumis à la TVA, cette taxe sera payée au Bailleur en sus des charges et taxes récupérables au fur et à mesure de leur exigibilité.

Le Preneur s'entendra directement avec toute compagnie pour l'usage et la consommation de l'eau, du gaz, de l'électricité, et plus généralement, de tout fluide, et ce, sans garantie du Bailleur.

En ce qui concerne sa propre consommation d'eau, le Preneur s'engage à rembourser au Bailleur, sur sa demande, la consommation d'eau froide, si le local est desservi par un compteur général. S'il existe un compteur divisionnaire, la consommation d'eau à rembourser sera celle indiquée par ledit compteur, et s'il n'existe pas de compteur divisionnaire, la dépense d'eau de l'immeuble sera répartie au prorata des mètres carrés loués ; le Preneur devant supporter les frais d'entretien, de location et de relevé dudit compteur, et ne réclamer aucune indemnité au Bailleur en cas d'arrêt ou de manque de pression dans la distribution d'eau.

Le coût de toute modification, changement ou aménagement de canalisations, appareils ou autres installations nécessités par l'activité du Preneur ou de mesures réglementaires postérieures à la conclusion du présent bail, et qui aurait été réglé par le Bailleur, sera remboursé par le Preneur au Bailleur, sur justificatif.

Indépendamment des remboursements qu'il aura à effectuer au Bailleur, le Preneur satisfera à toutes les charges de ville, de police ou de voirie, toutes les taxes nationales, régionales, départementales, municipales ou autres de quelque nature que ce soit, dont les locataires sont ordinairement tenus, le tout de manière que le Bailleur ne puisse être inquiété à ce sujet, et en particulier acquittera les contributions personnelles et mobilières, les taxes locatives dont le Bailleur pourrait être responsable à un titre quelconque, et il devra en justifier à toute réquisition du Bailleur, notamment à l'expiration du bail, avant tout déménagement.

Le Preneur remboursera en outre au Bailleur tout droit ou taxes afférents aux locaux liés à leur usage ou à un service dont il bénéficie directement ou indirectement, alors même qu'ils seraient en principe à la charge du Bailleur, et notamment la taxe sur les locaux commerciaux, la taxe foncière, la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, les frais de rôle y afférents, ainsi que tout impôt qui pourrait être créé ultérieurement de telle sorte que le loyer perçu soit net de tous impôts et taxes.

Ces remboursements seront faits au Bailleur en même temps que chacun des termes de loyer au moyen d'acomptes provisionnels, le compte étant soldé une fois l'an en fonction du relevé établi par le Bailleur ou son mandataire.

Le décompte de régularisation des charges sera adressé au Preneur qui disposera d'un délai d'un mois, à compter de la réception de la facture correspondante, pour le contester, délai pendant lequel les pièces justificatives sont tenues à sa disposition dans les locaux du Bailleur. A défaut de contestation dans ce délai, le Preneur est réputé avoir accepté le décompte de régularisation.

Le Bailleur se réserve le droit de modifier à tout moment les prestations de l'immeuble, soit pour réduire les charges, soit pour améliorer le niveau de service fourni aux occupants de l'immeuble.

Le Bailleur se réserve également la possibilité de modifier la base de répartition, notamment en cas de création ou de suppression de lots, de surfaces ou équipements dans l'immeuble dont dépendent les locaux loués.

Le présent bail étant soumis à la TVA, cette taxe sera payée au Bailleur en sus des charges et taxes récupérables au fur et à mesure de leur exigibilité.

Article 12 – Dépôt de garantie

Le Bailleur reconnaît avoir reçu du Preneur la somme de **MILLE DEUX CENT SOIXANTE EUROS (1 260 €)**, correspondant à trois mois de loyer hors taxes et hors charges en garantie du paiement des loyers, charges, taxes et accessoires de la bonne exécution des clauses et conditions du présent bail, des réparations et travaux à sa charge et des sommes dues par le Preneur dont le Bailleur pourrait être rendu responsable.

Ce montant, équivalent à trois mois de loyer HT variera dans les mêmes proportions que le loyer principal par application de la clause d'indexation susvisée de manière à être égal en permanence à trois mois de loyer.

Il pourra être immédiatement affecté par le Bailleur, en tout ou partie, au paiement de toutes sommes dues par le Preneur en vertu du présent bail et demeurées impayées. En ce cas, il devra être immédiatement reconstitué par le Preneur entre les mains du Bailleur, dans un délai maximum de trois mois.

Ce dépôt de garantie ne sera pas productif d'intérêt au profit du Preneur.

En cas de transfert de la propriété de l'immeuble, le montant du dépôt de garantie en possession du Bailleur sera transféré au nouveau propriétaire sur simple notification au Preneur, ce que ce dernier reconnaît et accepte expressément.

Au départ du Preneur après cessation du bail, le dépôt de garantie lui sera restitué sous réserve de vérification de l'exécution par le Preneur des travaux à sa charge, déménagement, libération de tous occupants, remise des clés et production par le Preneur de l'acquit de ses contributions et taxes ou droits quelconques, et sous déduction de toutes sommes dues par lui au titre du présent bail.

Article 13 - Garnissement

Le Preneur devra maintenir les locaux loués constamment garnis de matériel, de marchandises (si la destination contractuelle les autorise) et d'objets mobiliers en quantité et de valeur conformes aux usages de sa profession et dans le respect de la destination des locaux loués.

Article 14 – Assurances

Le Preneur fera son affaire personnelle de tous dommages causés aux aménagements qu'il effectuera et à ses mobiliers, matériels et marchandises.

Le Preneur devra faire assurer auprès de compagnies d'assurances notoirement solvables les biens ci-dessus visés, contre l'incendie, les risques d'explosion, foudre, ouragans, tempêtes, chutes d'avions et les risques professionnels, le recours des voisins, dégâts des eaux, explosions, bris de glaces et généralement tous autres risques et pertes d'exploitations liés à son activité professionnelle ; il devra renouveler ces assurances pendant toute la durée du bail et de ses renouvellements, acquitter régulièrement les primes et cotisations et justifier du tout à toute réquisition du Bailleur.

Le Preneur devra informer le bailleur de toute aggravation des risques, notamment des modifications et altérations pouvant être portées au système de prévention ou de protection contre l'incendie.

Si l'activité exercée par le Preneur entraînait, soit pour le bailleur, soit pour les autres locataires ou occupants de l'ensemble immobilier comprenant les lieux loués, des surprimes d'assurances, le Preneur devra rembourser aux intéressés le montant de ces surprimes.

Le Bailleur assurera ses biens immobiliers contre l'incendie, les dégâts des eaux, l'explosion, la tempête, la grêle, le choc des véhicules terrestres, la chute d'appareils de navigation aérienne, les émeutes, les mouvements populaires, les actes de terrorisme et de sabotage et maintiendra ces assurances pendant toute la durée du bail.

Le Bailleur et le Preneur, ainsi que leurs assureurs respectifs, conviennent de renoncer l'un envers l'autre à tout recours.

En conséquence, toutes les polices d'assurance qui seront établies devront faire référence à cette « renonciation à recours réciproque ». Si des sous-locations étaient réalisées, des renonciations à recours réciproques devraient figurer dans les contrats d'assurances de toutes les parties en cause.

Article 15 - Règles générales d'occupation des locaux

Le Preneur devra occuper les locaux loués par lui-même, paisiblement et raisonnablement, conformément aux articles 1728 et 1729 du code civil.

Il devra les utiliser constamment conformément aux usages de sa profession et dans le respect de la destination contractuelle, de la destination de l'immeuble et des lois et règlements.

Il devra les tenir en état d'exploitation permanente et effective.

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 et, de manière générale, à toutes prescriptions légales ou réglementaires relatives à son activité, de façon que le Bailleur ne puisse être inquiété ou recherché, ce dont il garantit ce dernier.

S'il existe ou s'il vient à exister un règlement de jouissance ou un règlement de copropriété pour l'immeuble, le Preneur devra s'y conformer, comme il devra se conformer à toute décision régulièrement prise par l'assemblée des copropriétaires dont le Bailleur devra lui avoir donné connaissance.

En toute hypothèse il lui est interdit :

- d'embarrasser ou d'occuper, même temporairement, les parties d'immeuble non comprises dans la présente location ;
- d'exposer aucun objet aux fenêtres, portes, murs extérieurs ou dans les parties communes, y compris stores, plaques et enseignes non expressément autorisés, et d'une manière générale tout ce qui intéresse tant la sécurité des occupants ou des tiers que l'aspect extérieur ou intérieur de l'immeuble. Toutefois, le Preneur pourra apposer des plaques ou enseignes d'un modèle agréé par le Bailleur et, s'il y a lieu, par la copropriété et l'administration, aux endroits indiqués par le Bailleur ;
- de faire usage d'appareils à combustion lente ou produisant des gaz nocifs ;
- de faire supporter aux planchers une charge supérieure à leur résistance normale, dont il devra s'informer préalablement.

Article 16 - Respect des prescriptions administratives

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, le cas échéant la réglementation relative aux établissements recevant du public si l'activité autorisée par le bail y est assujettie et, de manière générale, à toutes les prescriptions relatives à son activité, de façon que le Bailleur ne puisse être ni inquiété ni recherché.

Le Preneur fera son affaire personnelle de l'obtention et du maintien en vigueur de toute autorisation administrative requise par la législation et la réglementation applicables à la destination contractuelle des locaux loués.

Article 17 - Gardiennage - Services collectifs

Le Preneur fera son affaire personnelle du gardiennage et de la surveillance des 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.

Le Bailleur ne pourra être rendu responsable des irrégularités ou interruptions dans le service des eaux, du gaz, de l'électricité ou dans tout autre service collectif, et le Preneur renonce à ce titre à tous recours ou réclamations à l'encontre du Bailleur.

Article 18 - Visite des locaux

Le Preneur devra laisser en permanence libre accès aux locaux au Bailleur, à ses représentants et à tous techniciens désignés par lui, afin d'y effectuer tous travaux nécessaires ou utiles, vérifier leur bon entretien ou la bonne exécution des travaux à la charge du Preneur, ou encore effectuer toutes constatations et mesures destinées à la constitution et/ou à l'actualisation des diagnostics légaux et réglementaires obligatoires.

Sauf urgence manifeste, le Bailleur devra aviser le Preneur de ces visites au moins 48 heures à l'avance.

Dans les 3 mois qui précéderont l'expiration du bail, le Preneur devra également laisser visiter les locaux, tous les jours non fériés de 9 heures à 11 heures et de 14 heures à 17 heures par toute personne munie de l'autorisation du Bailleur, 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 ou de l'immeuble dont ils dépendent.

Article 19 - Réclamations 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 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 locaux 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 et au contraire en garantissant ce dernier de toutes conséquences des réclamations.

Article 20 - Occupation et exploitation - Interdiction de cession et de sous-occupation

Le Preneur devra occuper et exploiter personnellement les locaux loués.

Il lui est interdit de :

- concéder directement ou indirectement la jouissance des locaux loués à qui que ce soit, sous quelque forme que ce soit, même temporairement et à titre gratuit et précaire, notamment par domiciliation, prêt ou location-gérance ;
- céder ou apporter son droit au présent bail ;
- de sous-louer en totalité ou partiellement les locaux loués.

Article 21 - Entretien des locaux

Le Preneur aura la charge des réparations locatives et d'entretien des locaux et devra les faire exécuter dans le respect des règles de l'art dès qu'elles se révéleront nécessaires ou utiles.

En outre, le Preneur aura la charge d'effectuer dans les locaux les travaux qui seraient prescrits en matière d'hygiène, de santé, de sécurité et de prévention contre l'incendie par les lois et règlements actuels ou futurs.

Il s'oblige également à procéder aux contrôles, vérifications et travaux qui pourraient être prescrits par la réglementation présente ou à venir relative à la protection de l'environnement.

Il devra faire entretenir et, au besoin, remplacer les équipements et installations à son usage personnel, ainsi que les fenêtres, portes et volets, glaces, vitres, parquets, revêtements de sol, boiseries.

Il assumera les conséquences, et garantit le Bailleur, de toutes dégradations et des troubles de jouissance que les travaux qu'il serait ainsi tenu de faire effectuer seraient susceptibles d'entraîner.

Le Preneur devra aviser immédiatement le Bailleur de toute dégradation touchant aux locaux ou aux parties communes.

A sa sortie, il devra rendre les locaux en bon état après avoir fait procéder à ses frais et sous sa responsabilité aux travaux ci-dessus définis.

Le Bailleur est tenu de faire procéder à l'exécution à ses frais des grosses réparations mentionnées à l'article 606 du code civil ainsi que des autres travaux qui n'incombent pas au Preneur en vertu de la loi ou des stipulations qui précèdent.

Le Preneur sera néanmoins responsable de toutes réparations normalement à la charge du Bailleur si elles sont nécessitées soit par le défaut d'exécution de celles dont il a la charge comme il est dit ci-dessus, soit par des dégradations résultant de son fait, du fait de son personnel ou de ses visiteurs dans les locaux ou dans d'autres parties de l'immeuble, soit enfin par un manquement à son obligation d'information envers le Bailleur.

Les Parties s'engagent à coopérer, chaque fois qu'elle sera nécessaire ou utile, à la mise en œuvre des mesures et travaux de toute nature tendant à améliorer les caractéristiques techniques, les performances énergétiques et les qualités environnementales de l'immeuble et des locaux.

A cet effet, elles se fourniront mutuellement toutes informations utiles pour permettre la prise en compte des objectifs ci-dessus définis dans l'exécution des travaux relevant de leurs obligations respectives.

Article 22 - Travaux à l'initiative du Bailleur ou de tiers

Le Preneur devra supporter la gêne que lui causeraient les réparations, reconstructions, surélévations et travaux qui pourront être exécutés dans l'immeuble ou à l'extérieur de celui-ci, sans pouvoir demander au Bailleur aucune indemnité ni diminution de loyer, quelles qu'en soient l'importance et la durée, alors même que cette dernière excéderait 21 jours et ce, par dérogation à l'article 1724 du code civil, à la condition toutefois que le Bailleur fasse tous ses efforts pour limiter la gêne que de tels travaux pourraient causer au Preneur et pour lui assurer en permanence un libre accès aux locaux loués.

Le Preneur devra déposer dans les plus brefs délais tous coffrages, aménagements et installations qu'il aurait réalisés avec l'autorisation du Bailleur 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. Les frais correspondants seront à la charge de la Partie à laquelle seront reconnus imputables les travaux qui les auront nécessités.

Le Preneur devra également déposer dans les plus brefs délais, puis reposer à ses frais, lors de l'exécution du ravalement, toutes enseignes et, d'une manière générale, tous agencements qu'il aura installés et dont l'enlèvement sera utile pour l'exécution des travaux.

Article 23 - Transformations et améliorations des locaux par le Preneur - Accession

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 et après avoir obtenu s'il y a lieu toutes autorisations administratives requises.

En cas d'autorisation, les travaux devront être soumis préalablement pour avis à l'architecte du Bailleur dont les honoraires seront à la charge du Preneur.

Le Preneur devra en outre exécuter les travaux à ses frais dans les règles de l'art et dans le respect de toutes normes légales et réglementaires par des entreprises qualifiées. Les travaux touchant à la structure des locaux ou à des éléments d'équipement intéressant les parties communes ne pourront être menés que par les entreprises autorisées par le Bailleur ou le syndic et sous le contrôle d'un maître d'œuvre diplômé. Le Preneur s'engage en outre à n'utiliser ou ne laisser utiliser aucun matériau susceptible de présenter un danger pour la santé ou la sécurité des personnes.

Le Preneur fera son affaire personnelle toutes réclamations formulées par des tiers et autres occupants de l'immeuble et s'engage en conséquence à en garantir le Bailleur.

Tous embellissements, améliorations et installations faits par le Preneur dans les lieux loués deviendront, à la fin du présent bail, la propriété du Bailleur sans indemnité à la charge de celui-ci.

Le Bailleur se réserve le droit de demander, au départ du Preneur, le rétablissement des lieux dans leur état primitif aux frais du Preneur.

Article 24 - Destruction des locaux loués

Par dérogation de l'article 1722 du Code Civil, en cas de destruction par suite d'incendie ou autre événement de la majeure partie en superficie des lieux loués, le présent bail sera résilié de plein droit si bon semble au propriétaire, le preneur renonçant expressément à user de la faculté de maintenir ledit bail moyennant une diminution du prix.

Article 25 - Restitution des locaux

Le Preneur devra prévenir le Bailleur de la date de son déménagement au plus tard un mois à l'avance afin de permettre au Bailleur de faire à l'administration fiscale les déclarations nécessaires.

Il devra rendre les clés le jour de son déménagement, après avoir libéré les locaux de toute occupation, les avoir vidés de tout encombrement et les avoir remis en bon état de tous travaux et réparations à sa charge et le cas échéant après leur remise en état primitif conformément à l'article 23 ci-dessus. Les Parties pourront établir un pré-état des lieux afin de déterminer si certains éléments peuvent rester dans les locaux.

Les parties dresseront amiablement un état des lieux contradictoire lors de la restitution des locaux, à défaut de quoi l'état des lieux sera établi par un huissier de justice à l'initiative de la partie la plus diligente et à frais partagés par moitié entre le Bailleur et le Preneur.

A défaut d'exécution par ce dernier des travaux à sa charge, le Bailleur pourra, après vaine mise en demeure, y procéder aux lieux et place du Preneur, conformément aux dispositions de l'article 1222 du code civil.

Article 26 - Clause résolutoire

A défaut de paiement par le Preneur à son échéance exacte d'un seul terme de loyer ou de remboursements de frais, charges, contributions, taxes ou prestations dus en vertu du présent bail, ou encore à défaut d'exécution par le Preneur de l'une ou l'autre des conditions du présent bail ou de ses annexes, et un mois après un commandement de payer, délivré par acte extrajudiciaire contenant déclaration par le Bailleur de son intention d'user du bénéfice de la présente clause et resté sans effet, le présent bail sera résilié de plein droit si bon semble au Bailleur.

Dans le cas où le Preneur se refuserait à évacuer les locaux, son expulsion pourrait avoir lieu sans délai sur une simple ordonnance de référé rendue par le président du tribunal judiciaire.

Dans tous les cas, le Preneur sera de plein droit débiteur envers le Bailleur d'une indemnité journalière d'occupation égale à 120 % du dernier loyer journalier en vigueur, augmentée de la taxe à la valeur ajoutée, si le présent bail y est assujéti.

Article 27 – Déclarations

Les parties déclarent et reconnaissent expressément que les clauses et conditions du présent bail ont été discutées et négociées entre elles préalablement à la signature, chacune d'elle ayant pu appréhender la nature exacte de ses obligations ; chaque partie déclare avoir fourni à son cocontractant l'ensemble des informations en sa possession, notamment sur la possible exécution du contrat à court et moyen terme et les caractéristiques des lieux loués.

Le Preneur reconnaît avoir donné son consentement au présent contrat après avoir recueilli auprès du Bailleur toutes les informations et précisions déterminantes de ce consentement, et après avoir vérifié que le bail ne comportait aucun déséquilibre dans les obligations respectives des parties.

Il reconnaît enfin avoir conscience et assumer le risque des changements qui peuvent affecter son exploitation, au cours du présent bail, par des événements indépendants de la volonté des parties et imprévisibles à la date à laquelle est signé le présent contrat : contexte économique, modifications de l'environnement commercial de l'immeuble dont dépendent les lieux loués, contraintes sécuritaires, environnementales, attentats etc...

Article 28 - Tolérances

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

Article 29 - Frais

Tous les frais, droits et honoraires de rédaction du présent acte et ceux qui en seront la suite et la conséquence seront supportés et acquittés par le Preneur qui s'y oblige.

Article 30 - Élection de domicile

Pour l'exécution du présent bail et de ses suites, le Preneur et le Bailleur font élection de domicile en leurs sièges sociaux respectifs.

Annexes

- Plans des locaux ;
- État des lieux ;
- État des risques et pollutions ;
- Diagnostic de performance énergétique ;
- Fiche récapitulative du diagnostic technique amiante (DTA) ;

Fait à LYON, le 01 septembre 2026 en deux exemplaires dont un original a été remis à chacune des Parties qui le reconnaît.

LE PRENEUR :
COMMUNE D'AUTUN, représentée par Vincent CHAUVET, pris en sa qualité de Maire
P/O *Cathy Nicolas-Vendevue*, Première adjointe

LE BAILLEUR
CREDIT AGRICOLE MUTUEL CENTRE-EST représenté par son mandataire INTERIMOB SARL