



BAIL DEROGATOIRE DE COURTE DUREE

Entre les soussignés :

La Communauté de Communes Le Grand Charolais, 32 rue Louis Desrichard, 71600 Paray- le-Monial représentée par Monsieur Gérald GORDAT Président agissant, ès qualité, en vertu d'une décision du président n° 2024- en date du 2024, ci-après dénommée « La CCLGC » ou « le Bailleur », d'une part,

Et

M. VEBRE Fabien André, gérant de la société VEBRE BTP, immatriculé au Registre du Commerce et des Sociétés de Mâcon n° 950 781 088 RCS, dont le siège est situé 1596 route de la Loire, 71 160, GILLY-SUR-LOIRE, ci-après dénommé « Le Preneur », d'autre part,

Il est convenu ce qui suit :

La présente convention a pour objet la mise à disposition à titre temporaire de locaux désignés ci-après au profit du Preneur, et de préciser les dispositions obligatoires s'imposant à chacune des parties et leurs engagements réciproques.

Ce bail est consenti et accepté en vertu des dispositions de l'article L.145-5 du Code de commerce.

En conséquence, il ne confère aucun droit au bénéficiaire du statut des baux commerciaux tel qu'il résulte des articles L.145-1 et R.145-1 et suivants du Code de commerce, auxquels les parties ont entendu déroger.

ARTICLE 1: DESIGNATION

1-1 - Désignation des locaux

Une cellule, dite n°2, au sein de l'hôtel des entreprises, sis Parc d'activité du Charolais 71 120 Vendennes les Charolles, d'une surface totale de de 101,67m² répartis comme suit :

- Un atelier de 70,54 m²
- Un bureau de 14,98 m²
- Un sanitaire homme de 8,08 m²
- Un sanitaire femme de 8,07 m²

Les locaux sont situés au sein de l'Hôtel des entreprises, équipement composé de 6 cellules.

Le site est clôturé et dispose d'un parking commun, d'une zone de livraison commune, utilisables par l'occupant.

Le Preneur déclare parfaitement connaître les lieux loués pour les avoir vus et visités en vue du présent bail.

Le Preneur déclare avoir pris connaissance des caractéristiques principales de l'immeuble.

Toute modification non substantielle de l'immeuble tel qu'il est décrit dans les plans ne saurait justifier réduction ou augmentation future du loyer.

Le plan de l'immeuble est joint en annexe.

1-2 - Indivisibilité

Les parties conviennent que les locaux objets du bail, même ceux de nature différente forment un tout juridiquement et conventionnellement indivisible, pour toute la durée du bail, de ses renouvellements, tacites reconductions et même en cas d'éventuelles cessions.

1-3 - Destination - usage

Les locaux, objet du présent bail, sont exclusivement destinés à l'activité de : **VRD, terrassement, travaux publics, maçonnerie, électricité générale**

Le Preneur doit faire son affaire personnelle, à ses frais et risques, de l'obtention de toutes les autorisations nécessaires à l'exercice de ses activités dans les lieux loués.

Il s'oblige à respecter toute prescription légale, administrative ou autre relative aux activités qu'il exerce dans les lieux loués.

Toutefois, le Preneur s'interdit toute activité bruyante ou susceptible d'apporter un trouble quelconque de voisinage dans l'immeuble et aux immeubles voisins, de telle sorte que la CCLGC ne puisse jamais être inquiétée ou recherchée au sujet de tels troubles. Le Preneur s'interdit tout stockage sur le parking commun et la zone de livraison commune.

Le Preneur prend toute précaution pour ne donner lieu à aucune contravention, ni aucune plainte ou réclamation de la part de qui que ce soit. Il fait son affaire personnelle de toutes réclamations ou contestations qui pourraient survenir du fait de ses activités, de telle sorte que la CCLGC ne soit jamais inquiétée, ni recherchée à ce sujet.

ARTICLE 2 : DUREE DU BAIL

Le bail est consenti et accepté pour une durée de 24 mois.

Il commencera à courir à compter du 1^{er} octobre 2024 pour se terminer le 30 septembre 2026.

Ainsi, à défaut de congé, le bailleur organisera dans le mois précédent l'échéance, une rencontre avec le preneur pour faire le point sur sa situation et l'évolution de son projet d'entreprise. Les parties acteront lors de cette rencontre de la nécessité éventuelle de proroger le bail pour une durée de 12 mois.

En tout état de cause, la durée totale du présent bail ne pourra pas excéder une durée totale de 36 mois.

Le présent bail pourra prendre fin à tout moment à la demande de l'une ou l'autre des parties, moyennant un préavis d'un mois, notifié par lettre recommandée avec accusé de réception, sans que cette demande ait besoin d'être motivée.

ARTICLE 3: CONDITIONS FINANCIERES

3-1 - Loyer

3-1-1 - Montant

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel de 4 200 euros HT, auquel s'ajoute le taux de TVA en vigueur soit 5 040 € TTC pour la première année soit 350 € HT et 420 € TTC par mois pour chacune des cellules.

Pour la seconde année, le loyer annuel sera de 5400 € HT, auquel s'ajoute le taux de TVA en vigueur soit 6 480 € TTC pour la seconde année soit 450 € HT et 540 € TTC par mois.

Les montants précités trouvent à s'appliquer dans la mesure où le preneur a déjà bénéficié d'un bail d'une durée d'un an dans d'autres cellules de l'hôtel d'entreprises.

3-1-2 - Paiement du loyer

Le loyer mensuel convenu est payable mensuellement à terme échu auprès du Trésor Public de Charolles.

En cas de non-paiement à échéance du loyer dû ou de toute autre somme due en vertu du présent bail et qui n'aurait pas été réglée dans les délais requis, la CCLGC percevra de plein droit et quinze jours après une mise en demeure préalable demeurée infructueuse, un intérêt de retard sur la base du taux légal en vigueur.

3-1-3 - Indexation et progressivité du loyer

Indexation sans objet dans la mesure où il s'agit d'une convention d'une durée inférieure à trois ans, le loyer étant défini par la délibération n°22-10-2016 qui fixe un loyer progressif.

La première année : 250,00 € HT **par module et par mois.**

En cas de prorogation n°1 la seconde année : 350,00 € HT **par module et par mois.**

En cas de prorogation n°2 la troisième année : 450,00 € HT **par module et par mois.**

En cas de prorogation, à l'issue du 12^{ème} mois d'occupation, le loyer annuel passera à 4 200,00 euros HT, et ce jusqu'à la fin du 24^{ème} mois d'occupation. Il s'établira alors à 5 400,00 euros HT par an la 3^{ème} année.

3-2 - Charges

- Charges prises en charges directement par le Preneur :

Le Preneur aura la charge de l'entretien et de la surveillance des locaux loués.

Il souscrit les contrats d'entretien relatifs aux équipements et aux locaux loués (tels que l'entretien des extincteurs), ainsi que les contrats afférents aux contrôles rendus obligatoires par une disposition législative ou réglementaire notamment au regard du Code du travail et des établissements recevant du public (ERP).

Il souscrit tous abonnements à l'eau, l'électricité, au téléphone, etc. Il sera tenu d'en payer régulièrement les primes et d'acquitter directement toutes consommations individuelles selon les indications de ses compteurs et relevés, de sorte que la CCLGC ne soit en rien recherchée à ce sujet.

- Charges refacturées au Preneur :

La CCLGC assure le nettoyage du parking et l'entretien des espaces verts. Une refacturation sera effectuée deux fois par an au prorata de la surface occupée.

3-3 - Impôts et taxes

Le Preneur devra payer tous impôts, contributions, ou taxes lui incombant et dont la CCLGC pourrait être responsable à un titre quelconque, étant ici précisé que la taxe foncière est mise à la charge du Preneur.

Il devra en justifier à toute réquisition de la CCLGC, notamment à l'expiration du bail, avant tout déménagement.

ARTICLE 4 : CONDITIONS RELATIVES A LA JOUISSANCE DES LOCAUX

4-1 - Conditions générales de jouissance

4-1-1 - Règles d'occupation

Le Preneur jouira des lieux loués en bon père de famille conformément aux articles 1728 et 1729 du Code civil.

Le Preneur est tenu de se soumettre à toutes les mesures d'ordre et de propreté de l'immeuble.

D'une façon générale, il doit se conformer aux prescriptions, recommandations et injonctions émanant de l'inspection du travail, des commissions d'hygiène et de sécurité et plus généralement de tous services administratifs concernés, de façon que la CCLGC ne puisse en aucun cas encourir une quelconque responsabilité.

4-1-2 - Droit d'accès et de visite

Le Preneur autorise l'accès des lieux loués à la CCLGC ainsi qu'à son représentant, son architecte et ses entreprises mandatés par elle aussi souvent qu'il est nécessaire pour en constater l'état et exécuter des travaux sur les parties communes ou équipements communs, sous la seule réserve pour la CCLGC, sauf en cas d'urgence, de l'en aviser quarante-huit heures à l'avance. Lorsqu'un congé est délivré, la CCLGC est libre de poser tous panneaux, enseignes ou écriteaux qu'il juge nécessaire et aux emplacements de son choix.

Dans le cas de vente ou de mise en location des locaux, le Preneur est tenu de laisser visiter les lieux loués de 8 heures à 19 heures pendant tous les jours ouvrables.

S'il ne se conformait pas à cette règle, le Preneur pourrait être redevable envers la CCLGC de tous dommages et intérêts liés au préjudice subi par ce dernier.

4-2 - Enseignes - signalétique

Le Preneur installe à ses frais l'enseigne extérieure portant son nom et activité. Le Preneur veille à ce qu'elles soient solidement maintenues, à les entretenir en parfait état et demeure seul responsable des accidents que leur pose ou leur existence pourraient occasionner. L'installation doit être préalablement validée par le Bailleur et impérativement s'intégrer dans le caisson installé à cet effet au-dessus de l'entrée de la cellule. Toute autre signalétique extérieure devra être montable et démontable sans altération de l'immeuble. Le Preneur aura à sa charge le démontage de sa signalétique en fin de bail.

4-3 - Troubles de jouissance : interruption des services

Le Preneur ne peut prétendre à aucune diminution du loyer ou indemnité en cas d'interruption ou réduction, même prolongée, des services collectifs tels que l'eau, le chauffage, l'électricité ou le téléphone.

4-4 - Protection de l'environnement

La CCLGC déclare qu'à sa connaissance le bâtiment dans lequel se trouvent les locaux objets des présentes et son terrain d'assiette n'ont pas été utilisés à des fins d'une activité nuisible pour l'environnement ou réglementée dans ce cadre, et notamment qu'ils n'ont accueilli aucune installation classée autorisée ou simplement déclarée.

De son côté, le Preneur devra informer la CCLGC de tout projet qui, bien que conforme à la destination convenue entre les parties, pourrait avoir une incidence sur la législation ou la réglementation applicable en matière d'environnement.

Pendant toute la durée des relations contractuelles constituées par les présentes, le Preneur restera seul responsable de tous dommages causés à l'environnement par son exploitation.

Enfin, le Preneur ayant l'obligation de remettre à la CCLGC en fin de bail le bien loué exempt de substances dangereuses pour l'environnement, supportera en tant que de besoin toutes les conséquences juridiques et financières d'une éventuelle remise en état des locaux

ARTICLE 5: CONDITIONS RELATIVES A LA MAINTENANCE DES LOCAUX

5-1 - Etat des lieux d'entrée

Le Preneur reconnaît que ces locaux présentent toutes les caractéristiques nécessaires à l'activité qu'il entend y exercer précisée aux conditions particulières et qu'ils sont conformes à toutes les normes applicables pour les locaux et l'activité considérée.

Un état des lieux sera établi contradictoirement entre les parties à la date de prise d'effet du bail.

Concernant plus particulièrement le matériel mis à la disposition du Preneur dont la liste figure en annexe, celui-ci dispose d'un délai d'un mois à compter de la prise d'effet du bail pour informer la CCLGC des éventuels dysfonctionnements constatés ou des réparations qui s'avèreraient nécessaires. Passé ce délai, le Preneur demeurera seul responsable de l'entretien, des réparations ou encore du renouvellement du matériel mis à disposition, conformément à l'article 5-4-1 du présent bail.

5-2 - Entretien

5-2-1

Le Preneur sera tenu d'effectuer dans les lieux loués pendant toute la durée du bail sans délai et à ses frais, les travaux d'entretien, le nettoyage et en général toute réfection ou réparation qui s'avèreraient nécessaires, et qui sont à sa charge en vertu du présent bail. Le Preneur devra notamment entretenir en bon état les ferrures, portes, fenêtres, devantures, volets roulants, installations électriques et informatiques, robinetterie, appareils sanitaires, de chauffage, canalisations, etc. ces travaux d'entretien étant à la charge du Preneur et sous sa responsabilité.

Il devra rendre les revêtements de sols et murs en état normal d'entretien.

5-2-2

Le Preneur prendra toutes précautions utiles pour éviter le gel de tous les appareils, conduits et canalisations ; il supportera les frais de réparations

ou de dégâts de tout espèce, causés par l'inobservation des conditions ci-dessus.

Tous excédents de consommation et toutes réparations nécessaires lui seront imputés.

5-2-3

Le Preneur devra avertir par écrit et sans retard le Bailleur des réparations nécessaires à l'immeuble et étant à la charge de la CCLGC, dont il serait à même de constater la nécessité, sous peine d'être tenu responsable de toute aggravation résultant de son silence.

5-2-4

Pendant toute la durée du bail, le Preneur devra laisser le Bailleur, son architecte et tous mandataires visiter les lieux loués durant les heures ouvrables pour s'assurer de leur état et fournir à première demande du Bailleur, toutes les justifications qui pourraient lui être demandées de la bonne exécution des conditions du bail.

5-2-5

Le Preneur est seul responsable de la destruction, dès leur apparition, de tous insectes, rongeurs ou autres parasites.

Il informe sans délai la CCLGC de toute apparition de parasites.

5-3 - Travaux

5-3-1 - Travaux que le Preneur doit subir - Indemnisation en cas de travaux durant plus de 40 jours

Le Preneur souffrira sans indemnité, toutes les constructions, surélévations et travaux quelconques qui seront exécutés dans les locaux loués ou dans l'immeuble et il ne pourra demander aucune diminution de loyer quelles qu'en soient l'importance et la durée. Il devra également souffrir tous travaux et réparations intéressant les parties communes, rendus nécessaires pour leur amélioration, ainsi que tous travaux et réparations relatifs à l'aménagement d'autres parties privatives de l'immeuble ; le tout sous réserve des dispositions de l'article 1724 du Code civil.

En application de ce texte, si les travaux durent plus de quarante jours, le loyer sera diminué en fonction de la durée des travaux et du degré de privation de jouissance.

Le Preneur supportera sans indemnité de la part du Bailleur, tous travaux qui seraient exécutés sur la voie publique, alors même qu'il en résulterait une gêne pour son exploitation.

5-3-2 - Travaux que le Preneur peut effectuer

Le Preneur pourra effectuer dans les lieux loués tous les travaux de mise en place de nouveaux équipements ou installations qui lui paraîtraient nécessaires, à la condition que ces travaux ne puissent ni changer la destination de l'immeuble, ni nuire à sa solidité.

Il est interdit au Preneur :

- de procéder à des modifications dans les circuits électriques, de surcharger les réseaux, d'ajouter notamment des prises électriques,
- de faire supporter des charges incompatibles avec la résistance du bâtiment,
- de faire usage d'appareils à combustion lente ou produisant des gaz nocifs,
- de procéder à toute modification ou installation de gaz ou d'introduire des bouteilles de gaz dans les locaux,
- d'encombrer ou d'occuper, même temporairement, les parties de l'immeuble non comprises dans la présente mise à disposition.

Tous les travaux comportant changement de distribution, démolition ou percement de murs, de bardages, de poutres ou de planchers, devront faire l'objet d'une autorisation préalable et écrite du Bailleur.

Il en sera de même de toute installation nouvelle de stores, bannes, marquises, véranda ou autres en saillie.

Outre l'accord du Bailleur, le Preneur devra justifier qu'il a reçu toutes les autorisations nécessaires.

Tous les travaux, embellissements, améliorations, installations et constructions quelconques, y compris, le cas échéant, ceux qui pourraient être imposés par les dispositions législatives ou réglementaires, faits par le Preneur en cours de bail, deviendront lors du départ du Preneur, ou de ses ayants cause, la propriété du Bailleur sans indemnité. Le Bailleur ne pourra exiger la remise des lieux, en tout ou partie, dans l'état primitif, aux frais du Preneur, que pour les travaux non autorisés par lui et qui n'auraient pas été imposés par des dispositions réglementaires.

Il est toutefois précisé, en tant que de besoin, que les équipements, matériels et installations, tels que le cloisonnement par exemple, non fixés à demeure, et qui de ce fait ne peuvent être considérés comme immeubles par destination, resteront la propriété du Preneur et devront être enlevés par lui, lors de son départ, à charge pour lui de remettre les lieux en état, après cet enlèvement.

5-3-3 - Travaux de mise en conformité

La charge de tous les travaux qui seraient rendus nécessaires, pour mettre l'immeuble en conformité avec la réglementation applicable à l'activité du Preneur, est exclusivement supportée par le Preneur.

Le Preneur fera en sorte que la CCLGC ne puisse à aucun moment être inquiété ou recherché à ce sujet.

Toutefois, en cas de changement de la réglementation en matière de sécurité et d'accessibilité applicable aux lieux loués ou à l'immeuble, la CCLGC fera exécuter sous son entière responsabilité et à ses frais exclusifs les travaux nécessaires, afin de satisfaire à l'ensemble des prescriptions législatives ou réglementaires résultant de cette nouvelle réglementation.

5-4 - Réparations - Application du Code civil

5-4-1

Le Preneur ne sera tenu d'effectuer que les seules réparations locatives et d'entretien. Toutes les autres réparations seront à la charge du Bailleur.

Toutefois, le Preneur devra assurer l'entretien, la maintenance et le renouvellement des équipements dont la liste figure en annexe du présent bail, de telle sorte que le niveau quantitatif et qualitatif de ces équipements soit identique pour le Bailleur à l'échéance du bail.

5-4-2

Le Preneur comme le Bailleur s'oblige à effectuer les réparations leur incombant au fur et à mesure qu'elles deviendront nécessaires.

À défaut d'exécution par l'une ou l'autre des parties des obligations de réparations lui incombant soit en vertu de la loi soit en vertu du présent bail, l'autre partie pourra se faire autoriser judiciairement à les exécuter aux frais de la partie défaillante, dans les conditions fixées par le juge.

5-5 - Parachèvement de l'immeuble

Les lieux loués correspondant à un immeuble dont la construction est achevée, le Preneur doit supporter les inconvénients résultant des malfaçons et autres défauts inhérents à cette situation, sans pouvoir réclamer à la CCLGC une quelconque indemnité, ni diminution du loyer.

S'agissant toutefois d'un bâtiment neuf, bénéficiant d'une garantie de parfait aménagement pendant une durée de un an, le Preneur veillera à informer le Bailleur de tous dysfonctionnements ou malfaçons qui viendraient à apparaître, et ce dans les plus brefs délais.

5-6 - Travaux extérieurs à l'immeuble

En outre, le Preneur exerce directement son recours contre l'administration, les entrepreneurs ou les propriétaires voisins, pour les travaux qui seraient exécutés sur la voie publique, ou dans les immeubles voisins, s'il en résulte une gêne pour l'exploitation de ses activités, sans qu'il puisse à aucun moment intenter une action contre la CCLGC pour ces événements extérieurs.

5-7 - Restitution des lieux

A l'occasion de l'expiration du bail, le Preneur devra prévenir la CCLGC de la date de son déménagement trois mois à l'avance.

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

A son départ, le Preneur rend les lieux loués en état normal d'entretien et de bon fonctionnement, notamment en ce qui concerne le matériel mis à sa disposition.

A cet effet, il est procédé au plus tard le jour de l'expiration du bail ou en fin de jouissance, en présence du Preneur dûment convoqué, à l'état des lieux à la suite duquel le Preneur doit remettre les clés à la CCLGC, le coût de l'établissement de l'état des lieux est supporté par le Preneur qui s'y oblige.

Si le Preneur est absent aux jours et heures fixées pour l'état des lieux, celui-ci est établi par un huissier, au besoin avec l'assistance d'un serrurier aux frais exclusifs du Preneur.

L'état des lieux comporte, s'il y a lieu, le relevé des réparations à effectuer. Dans le cas où des travaux se révèlent nécessaires, la CCLGC fait établir un chiffrage sur lequel le Preneur doit donner son accord dans les dix jours de la notification de leur coût.

A défaut de réponse de sa part, le montant de la remise en état est réputé agréée par le Preneur, et la CCLGC peut faire exécuter les travaux par des entreprises de son choix, leur coût restant à la charge exclusive du Preneur.

ARTICLE 6 : GARNISSEMENT ET OBLIGATION D'EXPLOITER

Le Preneur devra maintenir les lieux loués constamment utilisés conformément aux usages de sa profession. Il devra en outre les garnir et les tenir constamment garnis de matériel et objets mobiliers en quantité et de valeur suffisantes pour répondre en tout temps du paiement des loyers et paiement ou remboursements divers qui en sont l'accessoire.

ARTICLE 7 : GARDIENNAGE

Le Preneur fera son affaire personnelle du gardiennage et de la surveillance de ses locaux, la CCLGC 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.

ARTICLE 8: SOUS-LOCATION

Toute sous-location, totale ou partielle, ou plus généralement toute mise à disposition des lieux au profit d'un tiers de quelque manière et sous quelque forme que ce soit, même à titre gratuit et précaire, sont interdites.

ARTICLE 9 : CESSION

Toute cession du présent droit au bail, totale ou partielle, sous quelque forme que ce soit, est interdite.

ARTICLE 10 : CHANGEMENT D'ÉTAT OU DE STATUT JURIDIQUE DE LE PRENEUR

Le changement d'état du Preneur, qu'il soit une personne physique ou morale, devra être notifié à la CCLGC, dans le mois de l'événement.

En cas de modification des statuts de la société preneuse (transformation, changement de dénomination ou de raison sociale, changement de siège social, changement de gérant, etc.), elle devra signifier à la CCLGC dans le mois de la modification, le changement intervenu.

ARTICLE 11 : DESTRUCTION DES LIEUX LOUES

Si les locaux loués viennent à être détruits en totalité par un événement indépendant de la volonté de la CCLGC, le bail sera résilié de plein droit, sans indemnité.

En cas de destruction partielle, le bail pourra être résilié sans indemnité à la demande de l'une ou l'autre des parties et ce par dérogation aux dispositions de l'article 1722 du Code Civil, mais sans préjudice, pour la CCLGC, de ses droits éventuels contre le Preneur si la destruction peut être imputée à ce dernier.

ARTICLE 12 : ASSURANCE

12-1 - Assurance du Bailleur

La police collective de la CCLGC assure ce bâtiment en tant que propriétaire

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

12-2 - Assurance du Preneur

Le Preneur devra pendant toute la durée du contrat, faire assurer la chose louée auprès d'une compagnie notoirement solvable contre les risques qui lui incombent en sa qualité de locataire, ainsi que le matériel, en valeur à neuf, qui est la propriété de la CCLGC.

Le Preneur s'engage à alerter immédiatement la CCLGC de tout sinistre.

UNE ATTESTATION D'ASSURANCE ANNUELLE SERA FOURNIE A LA CCLGC.

ARTICLE 13: RECLAMATIONS DES TIERS OU CONTRE DES TIERS

Le Preneur devra faire son affaire personnelle à ses risques, périls et frais, sans que la CCLGC puisse être inquiétée ou recherchée, 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 la CCLGC aurait à payer des sommes quelconques du fait du Preneur, 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 la CCLGC puisse être recherchée.

ARTICLE 14 : DEPOT DE GARANTIE

Le preneur verse à la CCLGC une somme de 450,00 €, à titre de dépôt de garantie. Cette somme est affectée à titre de nantissement, en garantie de l'exécution par le Preneur de l'ensemble des obligations lui incombant, tant en vertu de la loi qu'en vertu du présent bail.

Ce dépôt de garantie ne sera pas productif d'intérêts. Le Preneur ne sera pas en droit de l'imputer sur la dernière échéance de loyer. Il sera remboursable après le départ du Preneur, sous réserve d'exécution par lui de toutes les clauses et conditions du bail, notamment après exécution des travaux de remise en parfait état locatif des locaux loués.

En cas de résiliation du présent bail, à la suite de l'inexécution de l'une ou l'autre de ses conditions, pour une cause quelconque imputable au Preneur, le dépôt de garantie restera acquis à la CCLGC à titre de premiers dommages et intérêts.

ARTICLE 15 : CLAUSE RESOLUTOIRE

15-1

À défaut de paiement à son échéance exacte d'un seul terme de loyer ou de tout rappel de loyer consécutif à une augmentation de celui-ci, comme à défaut de remboursement de frais, taxes locatives, imposition, charges, ou frais de poursuite, et prestations qui en constituent l'accessoire, et notamment du commandement destiné à faire jouer la présente clause, ou enfin à défaut de l'exécution de l'une ou l'autre des clauses et conditions du présent bail, ou encore d'inexécution des obligations imposées aux locataires par la loi ou

les règlements, et un mois après un commandement de payer ou une sommation d'exécuter restés sans effet et contenant déclaration par la CCLGC de son intention d'user du bénéfice de la présente clause, le présent bail sera résilié de plein droit.

15-2

Si dans ce cas, le Preneur se refusait à quitter les lieux loués, il encourrait une astreinte de 30 euros par jour de retard. Il serait en outre débiteur d'une

indemnité d'occupation établie forfaitairement sur la base du loyer global de la dernière année de location majoré de 50 %.

Enfin son expulsion, ainsi que celle de tous occupants de son chef, pourrait avoir lieu sans délai en vertu d'une simple ordonnance de référé rendue par le Président du tribunal de grande instance territorialement compétent, à qui compétence de juridiction est expressément attribuée.

15-3

Dans le cas où la CCLGC n'exécuterait pas les obligations qui lui sont imparties par le présent bail ou par la législation ou la réglementation en vigueur, le Preneur pourrait également, s'il estime y avoir intérêt, se prévaloir de la clause résolutoire de plein droit. Un mois après un commandement d'exécuter ou une injonction de faire, resté sans effet, le présent bail serait résolu de plein droit. La résiliation serait constatée par simple ordonnance de référé rendue par le Président du tribunal de grande instance territorialement compétent, à qui compétence de juridiction est expressément attribuée.

Article 16: AVENANT

Toute modification des conditions ou modalités d'exécution du présent bail, définie d'un commun accord entre les parties, fera l'objet d'un avenant.

ARTICLE 17: CLAUSE PENALE

17-1

À défaut de paiement du loyer, des accessoires et des sommes exigibles à chaque terme, quinze jours après réception par le locataire d'une lettre recommandée avec demande d'avis de réception demeurée sans effet, le dossier sera transmis à l'huissier et les sommes dues automatiquement majorées de 10 % à titre d'indemnité forfaitaire de frais contentieux, et indépendamment de tous frais de commandement et de recette.

En outre, toute somme due en vertu du présent bail qui ne serait pas payée à son échéance exacte, porterait intérêt au taux de base de l'intérêt légal, majoré de 8 points, et ce sans qu'aucune mise en demeure préalable soit nécessaire, le Preneur se trouvant en demeure par le seul effet de la survenance du terme.

17-2

En cas de résiliation de plein droit ou judiciaire, le montant total des loyers d'avance ainsi que le dépôt de garantie, resteront acquis à la CCLGC à titre d'indemnisation forfaitaire du dommage causé par cette résiliation. La CCLGC se réserve le droit de demander le remboursement de tous autres dus et des dommages et intérêts en réparation des préjudices de tous ordres qu'il aura éprouvés de ce chef.

ARTICLE 18 : DROIT A L'IMAGE

Pendant toute la durée du bail, la CCLGC concède à titre gratuit au Preneur le droit d'utilisation, de reproduction et de représentation de l'image et de l'aspect extérieur et intérieur de l'immeuble sous quelque forme que ce soit sans pour autant desservir son image.

Ces dispositions ne peuvent pas faire obstacle aux droits de reproduction par la CCLGC dudit immeuble, ainsi qu'au droit d'indiquer le Preneur comme utilisateur du bâtiment.

Toute autre indication devra recueillir le consentement exprès de la CCLGC.

ARTICLE 19 : FRAIS DIVERS

Le Preneur ou ses ayants droit devra, en outre, rembourser au Bailleur les frais des actes d'huissier, des mises en demeure et des frais de justice, motivés par des infractions aux clauses et conditions du présent bail ou aux dispositions réglementaires ou légales.

L'enregistrement des présentes est requis au droit fixe.

ARTICLE 20 : ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile, savoir :

- ▶ la CCLGC en son domicile sus-indiqué,
- ▶ le Preneur à l'adresse sus-indiquée,

ARTICLE 21: ANNEXES

Sont annexés au présent bail les documents suivants :

- le plan des locaux,
- l'état des lieux.

Fait en deux exemplaires

A Paray le Monial, le

Le Preneur
Fabien VEBRE

Le Bailleur,
Gérald GORDAT
Président du Grand Charolais