

## **BAIL DE COURTE DUREE DEROGATOIRE (non soumis au statut des baux commerciaux)**

### **ENTRE LES SOUSSIGNES :**

- La **Communauté d'agglomération Chambéry métropole – Cœur des Bauges**

Représentée par Monsieur Alain THIEFFENAT, conseiller délégué auprès du président, chargé de l'économie, de la requalification des parcs d'activités et des pépinières d'entreprises, dûment habilité à la signature du présent bail par décision n°            devenue exécutoire le

Ci-après dénommée le « **Bailleur** »,  
D'une part,

Et,

- **La S.A.S V@SI** au capital de 22 500 euros.  
Dont le siège social est 93, Plan de la Prairie des Ecoles 34270 Saint-Mathieu-de-Trévières.  
Immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés sous le numéro 789 567 658  
Représentée par Madame HERBINET Aline en sa qualité de gérante.

Ci-après dénommée le « **Preneur** »,  
D'autre part.

### **Ensemble ci-après désigné les « Parties » ou individuellement la « Partie »**

#### **Il a été préalablement exposé ce qui suit :**

Dans le cadre de l'aménagement d'un pôle économique médical-santé au sein du Parc d'Activités Economiques des Massettes, 185 avenue des Massettes 73190 Challes-les-Eaux, le Bailleur a acquis un plateau de 667 m<sup>2</sup> au sein du bâtiment « Le Galien » en date du 8 décembre 2016.

Ce plateau a pour vocation d'accueillir des entreprises en création et en développement dans le domaine de l'autonomie de la personne et de la prévention.

Afin de développer son activité de société spécialisée dans l'enseignement en activités physiques adaptées sur le territoire et de s'insérer dans le pôle médical-santé, le Preneur a manifesté son souhait d'y créer un établissement secondaire par courrier du 4 janvier 2017.

Les parties se sont en conséquence rapprochées en vue de conclure un bail aux conditions et charges ci-après énoncées.

**Ceci exposé Le Preneur et le bailleur ont établi ainsi qu'il suit les conditions du bail, objet des présentes :**

### **Article 1 - OBJET**

---

Par les présentes, le bailleur donne à bail, au preneur qui accepte, les biens immobiliers ci-après désignés.

### **Article 2 - REGIME JURIDIQUE**

---

Compte tenu de la durée de la location, et conformément à la faculté offerte par l'article L. 145-5 du Code de commerce, les Parties conviennent expressément d'écarter l'application des articles L. 145-1 et suivants du Code de commerce.

Le preneur reconnaît qu'en conséquence, il ne pourra en aucun cas revendiquer le statut des baux commerciaux et bénéficier du droit au renouvellement ou d'une quelconque indemnité d'éviction à la fin du bail.

Cette clause constitue une condition essentielle et déterminante sans laquelle le présent bail de courte durée n'aurait pas été consenti par le bailleur.

### **Article 3 - DESIGNATION**

---

Dans le Parc d'Activités Economique des Massettes, sis avenue des Massettes 73190 Challes-les-Eaux:

- Un local B3 sis au rez-de-chaussée dépendant du bâtiment « LE GALIEN » (lot 29), d'une surface totale de 13.09 m<sup>2</sup>, identifié sur le plan ci-annexé (Annexe 1),
- outre l'accès aux parties communes suivantes :
  - hall d'accès
  - couloir intérieur du bâtiment
  - sanitaires

Tel que lesdits locaux existent avec toutes ses dépendances, y compris tous immeubles par destination y attachés, sans aucune exception ni réserve.

Le preneur déclare avoir une parfaite connaissance des lieux loués pour l'avoir préalablement visité.

### **Article 4 - DESTINATION**

---

Les lieux désignés ci-dessus objet du présent bail devront être exploités à usage exclusif de bureau, pour l'exercice de l'activité de l'enseignement de disciplines sportives et d'activités et loisirs à l'exclusion de tout autre usage et activité même temporairement

Le preneur devra faire son affaire personnelle de l'obtention de toutes les autorisations administratives requises par la réglementation en vigueur en fonction de l'utilisation projetée des locaux et de ses modalités. Il s'oblige à se conformer et à exécuter à ses frais, redevances, risques et périls pendant toute la durée du bail tous règlements et arrêtés, injonctions administratives ou toutes modification les concernant, le tout de manière que le Bailleur ne soit jamais ni recherché ni inquiété à ce sujet.

### **Article 5 – DUREE – RECONDUCTION – RESILIATION ANTICIPEE**

---

Le présent contrat est consenti pour une durée ferme de 36 mois à compter du 01/03/2017, soit jusqu'au 28/02/2020, sauf résiliation anticipée, à tout moment, à l'initiative du preneur en respectant un préavis d'un mois notifié par lettre recommandée avec accusé de réception.

Conformément aux dispositions de l'article L 145-5 du Code de Commerce, les Parties soussignées entendent expressément déroger, en toutes ses dispositions, au statut des baux commerciaux.

Le présent bail prendra fin de plein droit à la date d'expiration ci-dessus fixée, sans qu'il soit nécessaire pour le bailleur de le dénoncer à cette date.

Le preneur ne pourra se prévaloir d'un quelconque maintien dans les lieux, qu'il s'oblige irrévocablement à libérer au terme du bail.

Au cas où le preneur se maintiendrait dans les locaux loués à la fin du contrat, il pourra en être expulsé sur simple ordonnance de référé rendue à la demande du bailleur par le Président du Tribunal de Grande Instance de Chambéry.

Il sera en outre de plein droit débiteur envers le bailleur d'une indemnité journalière d'occupation ou d'immobilisation égale à 150 % du dernier loyer journalier en vigueur, augmentée de la taxe à la valeur ajoutée si le présent bail y est assujéti.

## **Article 6 - ETAT DES LIEUX**

---

Le preneur occupera les lieux loués dans l'état où ils se trouvent au jour de la signature des présentes.

Afin de le constater, il sera effectué un état des lieux d'entrée contradictoire entre les parties, ou à défaut par huissier, aux frais du preneur.

Le preneur confirme avoir une parfaite connaissance des lieux loués pour les avoir vus et visités préalablement à la signature des présentes.

En conséquence, il ne pourra être intentée par le preneur aucune action fondée sur le non-respect de l'obligation de délivrance du bailleur, tant lors de la prise d'effet du présent bail qu'au cours de son exécution.

Le preneur supportera les travaux nécessaires à leur mise en conformité des locaux loués à son activité.

## **Article 7 – DIAGNOSTIC TECHNIQUE**

---

### **7.1. *Etat des risques naturels, miniers et technologiques***

L'immeuble loué étant situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques naturels approuvés, et dans une zone de sismicité moyenne. Le bailleur remet au preneur qui le reconnaît un état des risques naturels, miniers et technologiques établi conformément à l'article L. 125-5 ainsi qu'aux articles R. 125-23 et suivants du Code de l'environnement, dont une copie figure en annexe du présent bail (Annexe 2).

### **7.2. *Sinistre antérieur lié à une catastrophe naturelle ou technologique***

Le bailleur précise que l'immeuble loué n'a pas, à sa connaissance, subi un sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité par une compagnie d'assurance au titre d'une catastrophe naturelle ou technologique, par application des articles L. 125-2 ou L. 128-2 du Code des assurances.

### **7.3. Diagnostic de performance énergétique (DPE)**

Conformément à l'article L 134-3-I du Code de la construction et de l'habitation, le bailleur remet au preneur, qui le reconnaît, le Diagnostic de Performance Energétique visé à l'article L 134-3-I du même code, effectué en date du 7 août 2009.

Ce document est annexé au présent bail (Annexe 3)

## **Article 8 – Entretien – Réparation - Amélioration**

---

### **8.1 Entretien et réparations**

Le preneur tiendra les lieux loués de façon constante en état normal d'entretien et de réparations locatives, le bailleur conservant à sa charge les grosses réparations mentionnées à l'article 606 du code civil ainsi que les honoraires liés, le cas échéant, à la réalisation de ces travaux, les travaux destinés à remédier à la vétusté, les travaux de mise en conformité avec la réglementation des locaux loués ou de l'immeuble dont ils dépendent dès lors qu'ils relèvent des grosses réparations de l'article 606.

À sa sortie, le preneur restituera les lieux en état normal d'entretien et de réparation locative.

Le preneur supportera, en outre, toutes les réparations qui deviendraient nécessaires par suite du défaut d'exécution des réparations locatives ou de menu entretien, des dégradations causées dans les lieux loués ou dans toute autre partie de l'immeuble et résultant de son fait, de celui de son personnel ou de sa clientèle.

Le preneur souffrira, sans indemnité ni diminution de loyer, tous travaux que le bailleur serait en droit de faire exécuter en vertu du présent bail, dans les lieux loués ou dans l'immeuble dont ils dépendent, quelles que soient l'importance et la durée de ces travaux.

### **8.2 Travaux imposés par l'administration**

Le preneur supportera seul la charge des travaux de toute nature qui seraient imposés au cours du bail par une quelconque disposition législative ou réglementaire ou norme à venir, en matière d'hygiène, de sécurité, de salubrité.

Le preneur est d'ores et déjà autorisé à effectuer de tels travaux, sous la réserve de justifier préalablement de leur caractère obligatoire au regard d'une injonction ou prescription réglementaire.

### **8.3 Améliorations**

Le preneur ne pourra effectuer dans les lieux loués les améliorations qui lui paraîtraient nécessaires à l'exercice de son activité qu'à la condition que celles-ci ne puissent ni changer la destination de l'immeuble, ni nuire à sa solidité, et sous réserve de l'agrément exprès, écrit et préalable du bailleur.

En conséquence, le bailleur se réserve le droit de demander, à tout moment, la remise en état des lieux loués, aux frais du Preneur, si des améliorations ont été réalisées par le preneur sans son agrément exprès, écrit et préalable.

Ces améliorations seront exécutées sous la surveillance de l'architecte du bailleur, aux frais, risques et périls du preneur.

#### **8.4. Travaux de Constructions et de démolitions**

Le preneur ne pourra effectuer dans les lieux loués aucuns travaux de construction ou de démolition sans autorisation expresse, écrite et préalable du bailleur.

Même autorisés, les travaux de construction ou de démolition seront exécutés, sous la surveillance de l'architecte du bailleur, aux frais, risques et périls du preneur.

#### **8.5 Propriété des Travaux**

Tous travaux, transformations, embellissements, améliorations, installations ou constructions faites pas le preneur et ayant le caractère d'immeuble au sens de l'article 525 du code civil, deviendront en fin de jouissance, à quelque époque et de quelque manière qu'elle arrive, la propriété définitive du Bailleur sans indemnité de part ni d'autre.

Toutefois, les améliorations qui pourraient être détachées sans dommage pour les lieux loués pourront être reprises par le preneur.

### **Article 9 - CONDITIONS FINANCIERES**

---

Le présente location est respectivement consentie par le bailleur et acceptée par le preneur moyennant les conditions financières précisées ci-dessous :

#### **9.1 Loyer - modalités de paiement**

Le montant du loyer mensuel est fixé à un montant de cent cinquante euros et cinquante-quatre centimes (150.54 €) hors taxes.

Ce loyer correspond à la valeur locative et s'entend hors droits, taxes et charges.

Le bailleur déclare avoir opté pour l'imposition des loyers à la taxe sur la valeur ajoutée, en conséquence, le preneur acquittera à l'occasion de chaque terme de loyer, le montant de ladite taxe grevant le loyer et ses accessoires.

Le preneur s'oblige à acquitter ce loyer d'avance le 1<sup>er</sup> jour de chaque mois.

Le paiement du loyer et de ses accessoires devra avoir lieu au domicile du bailleur ou tout autre endroit indiqué par lui par virement, prélèvement ou chèque libellé au nom du Trésor Public.

En cas de non-paiement à échéance ou dans le délai spécifié du loyer ou de toute autre somme due par le Preneur en vertu du présent bail, il sera dû au bailleur de plein droit et un mois après une mise en demeure préalable demeurée infructueuse, un intérêt de retard calculé sur la base de 12% par an.

Le paiement de cet intérêt de retard ne privera pas le bailleur du droit de faire jouer la Clause résolutoire prévue ci-après.

#### **9.2 Révision du loyer**

Les parties conviennent expressément que le loyer sera indexé chaque année, au premier janvier, en fonction de l'évolution de l'Indice des Loyers des Activités Tertiaires (I.L.A.T.) publié par l'INSEE.

L'indice de base pour cette indexation du loyer est celui du 1<sup>er</sup> trimestre de l'année n-1. L'indice de référence sera celui du même trimestre des années suivantes.

L'indexation prendra effet, sans que les parties soient tenues à aucune notification préalable. En cas de retard dans la publication de l'indice choisi, le preneur sera tenu de payer à titre provisoire un loyer égal au loyer alors en vigueur ; l'ajustement et le complément dû sera effectué dès la publication de l'indice.

En cas de cessation de publication ou de disparition de l'indice choisi avant l'expiration du Bail, et si un nouvel indice était publié afin de se substituer à celui actuellement en vigueur, le loyer se

trouverait de plein droit indexé sur ce nouvel indice et le passage de l'indice précédent au nouvel indice s'effectuerait en utilisant le coefficient de raccordement nécessaire.

Dans le cas où aucun indice de remplacement ne serait publié, les parties conviennent de lui substituer un indice choisi d'un commun accord entre elles.

A défaut d'accord entre les Parties, l'indice de remplacement sera déterminé par un expert désigné par les parties.

En cas de désaccord sur le nom de l'expert, celui-ci sera désigné par le juge des référés de Chambéry à la requête de la partie la plus diligente. L'avis de l'expert liera irrévocablement les parties.

Les frais d'expertise seront supportés pour moitié par les deux parties.

### **9.3 Charges – impôts - taxes**

En sus du loyer le preneur devra rembourser au bailleur, les dépenses engagées par ce dernier pour la réalisation des travaux visés à l'article 7 ci-dessus incombant au preneur ainsi que sa quote-part des charges, prestations et taxes de toutes natures afférentes à l'immeuble ou aux locaux loués.

Les charges communes et les prestations comprendront les dépenses exposées par le bailleur directement ou indirectement du fait de la propriété ou du fonctionnement du bâtiment et du parc d'activités dont dépendent les locaux loués.

Par ailleurs, le preneur supportera impôts, taxes et redevances liés à l'usage du local ou de l'immeuble ou à un service dont le preneur bénéficie directement ou indirectement tels que la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, la taxe de balayage, la taxe sur les bureaux ainsi que toute nouvelle contribution, taxe municipale ou autre légalement mise à la charge des locataires ou tous nouveaux impôts, taxes et redevances liés à l'usage du local ou de l'immeuble ou à un service dont le

Un inventaire des catégories de charges et d'impôts, taxes et redevances, incombant au preneur demeure annexé au présent bail.

Les charges et prestations communes afférentes à l'ensemble du parc d'activités et au bâtiment occupé par le preneur seront réparties en fonction de la surface occupée par rapport à la surface totale louée sur le parc d'activités et sur le bâtiment.

Le bailleur se réserve la possibilité de modifier la base de répartition notamment en cas de création ou de suppression des lots, de surfaces ou équipements de l'immeuble ou de l'ensemble immobilier dont dépendent les locaux.

L'ensemble de ces charges, taxes et impôts récupérables feront l'objet de provisions périodiques payables en même temps que chaque terme de loyer. Elles donneront lieu à une régularisation annuelle.

Cette provision périodique est actuellement fixée à quarante-trois euros et soixante-trois centimes (43.63 €) HT.

Le montant de cette provision pourra être réajustée à l'issue de chaque régularisation, en plus ou en moins, selon la somme des charges réelles.

La régularisation sera faite chaque année, par l'envoi au preneur, conformément aux dispositions du premier alinéa de l'article L 145-40-2, d'un état récapitulatif de ces charges, impôts, taxes et redevances qui lui incombent.

A la demande du preneur, le bailleur lui communiquera les justificatifs de ces charges impôts, taxes et redevances.

Lors de la régularisation annuelle, le preneur s'engage à verser au bailleur le complément dû en cas d'insuffisance des provisions versées. De son côté, le Bailleur s'engage à rembourser le preneur au cas où elle ferait apparaître un excédent de provisions versées. Ce versement ou remboursement devra être effectué dans le mois suivant l'approbation du décompte par les parties.

Durant le cours du bail, le Bailleur informera le preneur des charges, impôts, taxes et redevances nouveaux qui lui seraient imputables.

#### **9.4 Dépôt de garantie**

Pour garantir le paiement de toutes les sommes dues de même que l'exécution des obligations lui incombant au titre du présent bail, le Preneur verse au bailleur à la signature du présent bail, une somme de trois cent un euros et huit centimes (301.08 €) HT, représentant deux mois de loyer hors taxes et hors charges, à titre de dépôt de garantie.

Ce dépôt de garantie sera révisable dans la même proportion et suivant les mêmes modalités que le loyer. Son montant devra toujours correspondre à deux mois de loyer hors charges.

Ce dépôt ne sera pas productif d'intérêts ni imputable sur la dernière échéance de loyer et sera remboursable après le départ du preneur, sous réserves d'exécution par lui de toutes les clauses et conditions du bail et au plus tard deux mois après le départ du preneur, notamment après exécution des travaux de remise en parfait état locatif des locaux loués.

### **Article 10 - CHARGES ET CONDITIONS GENERALES D'OCCUPATION**

---

#### **10.1 Jouissance des lieux**

Le preneur s'engage vis-à-vis du bailleur à jouir des lieux loués raisonnablement en respectant leur destination et en prenant toutes les précautions nécessaires pour que l'exercice de son activité, ne puisse nuire en quoi que ce soit à la tranquillité, à l'hygiène, à la solidité ou à la bonne tenue des lieux loués, et ne puisse causer aux bâtiments voisins, ainsi qu'aux voisins eux-mêmes, ni incommodité, ni gêne, ni trouble, ni préjudice, que ceux-ci soient le fait du preneur, de son personnel, de ses clients ou de ses visiteurs.

A ce titre, le preneur répondra personnellement de toutes les dégradations et pertes infligées aux lieux loués et devra informer immédiatement le bailleur de tout sinistre ou dégradation s'étant produit dans lesdits lieux, quand bien même il n'en résulterait aucun dégât apparent ; et ce, sous peine d'être tenu personnellement de rembourser le montant du préjudice direct ou indirect résultant pour le bailleur de ce sinistre, ou d'être responsable vis-à-vis de lui du défaut de déclaration en temps utile dudit sinistre à sa compagnie d'assurance.

En outre, tout abus de jouissance pourra entraîner la résiliation des présentes, même si cet abus n'a été que provisoire et de courte durée.

Le cas échéant, le preneur devra rembourser au bailleur toutes les sommes que ce dernier aura eues à verser du fait du trouble de jouissance occasionné par le preneur.

Par ailleurs, le preneur exercera directement, sans recours contre le bailleur, les actions contre tous auteurs de troubles de jouissance dont il serait victime.

Ainsi, en cas d'expropriation pour cause d'utilité publique, le preneur ne pourra rien réclamer au bailleur, tous les droits dudit preneur étant réservés contre l'Administration ou l'organisme expropriant.

En cas de vol, de tentative de vol, de tout acte délictueux ou de toute voie de fait dont le preneur pourrait être victime dans les lieux loués, le preneur renonce expressément au bénéfice de l'article 1719 alinéa 3 du Code civil, le bailleur n'assumant aucune obligation de surveillance.

#### **10.2 Règlement intérieur du parc d'activités**

Le parc d'activités dont dépendent les locaux loués a fait l'objet d'un règlement intérieur établi par Chambéry métropole en date du 16 décembre 2015.

Une copie dudit règlement figure en Annexe 5 du présent bail.

Le preneur s'engage à respecter toutes les dispositions contenues dans ce règlement.

### **10.3 Conformité aux prescriptions, réglementations et ordonnances**

Le preneur devra se conformer strictement aux prescriptions, règlements et ordonnances en vigueur, notamment en ce qui concerne la voirie, la salubrité, la police, la sécurité, l'hygiène et le travail, et de manière générale, à toutes prescriptions relatives à son activité.

Il fera son affaire personnelle de tous agréments ou autorisations nécessaires pour l'exercice de son activité ainsi que de toute réclamation ou injonction qui pourrait émaner des autorités compétentes concernant les modalités de son occupation des lieux.

Il fera son affaire personnelle de toutes réclamations ou contestations qui pourraient survenir du fait de son activité dans les lieux loués.

Au cas où le bailleur aurait à payer certaines sommes du fait du preneur, celui-ci sera tenu de les lui rembourser sans délai, ainsi que tous frais de procédure et honoraires y afférant.

### **10.4 Obligation de garnir les lieux**

Le preneur tiendra les lieux loués constamment garnis de meubles, matériels et marchandises, en quantité et valeur suffisantes, et constamment exploités ou achalandés, pour répondre à tout moment du paiement des loyers et accessoires du bail.

Le preneur devra y exercer son activité de manière continue.

### **10.5 Contrats d'abonnement**

Le preneur souscrira personnellement aux abonnements téléphonie, internet, télécommunication et électricité.

Toutefois, il ne pourra prétendre à aucune diminution de loyer ou indemnité en cas de suppression temporaire ou réduction des services collectifs.

### **10.6 Signalétique**

Le preneur n'est pas autorisé à installer une signalétique propre, que ce soit sur les façades, couloir et porte, et aux abords du bâtiment sauf autorisation expresse et préalable et écrite du Bailleur, à titre exceptionnel, pour des manifestations ponctuelles.

### **10.7 Interdiction de changer la forme des lieux loués**

Sans préjudice de l'application des dispositions de l'article L.145-4 alinéa 2 du Code de commerce, le Bailleur s'interdit de changer la configuration des lieux loués ou de supprimer l'une de leurs prestations, à l'exception des modifications mineures et des modifications tendant à l'amélioration des lieux loués et ne remettant pas en cause leur destination.

### **10.8 Garantie des vices cachés**

Il est expressément convenu entre les parties que le bailleur ne garantira pas le preneur contre les vices cachés qui empêcheraient l'usage des lieux loués, et ce, par dérogation aux dispositions de l'article 1721 du Code civil.

### **10.9 Visite des lieux**

Le preneur devra laisser le bailleur, son représentant, son architecte, pénétrer dans les lieux loués, les visiter pour constater leur état, toutes les fois que cela paraîtra utile, sans que ces visites puissent être abusives et à charge, en dehors des cas urgents, de prévenir le Preneur au moins trois jours à l'avance. Il devra également laisser pénétrer dans les lieux loués les ouvriers ayant à effectuer des travaux.

Ces visites pourront intervenir entre 8 heures et 12 heures et 13 heures 30 et 17 heures 30, les jours ouvrables.

Il en sera de même en cas de relocation, mais seulement pendant la période de préavis.

### **10.10 Impôts et taxes**

Outre les impôts et taxes ci-dessus mis à sa charge, le preneur devra acquitter tous les impôts, contributions, droits, taxes, redevances et participations financières, fiscales et parafiscales, auxquels il est et sera assujéti et dont le bailleur pourrait être responsable pour lui au titre des articles 1686 et 1687 du Code général des impôts ou à un titre quelconque.

Il devra justifier de leur paiement à toute demande du bailleur.

### **10.11 Destruction de l'immeuble loué**

Si les locaux loués venaient à être détruits en totalité par un événement indépendant de la volonté du Bailleur, le présent bail serait résilié de plein droit sans indemnité.

En cas de destruction partielle, le présent 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 le bailleur de son droit éventuel contre le preneur si la destruction peut être imputée à ce dernier.

## **Article 11 - RESPONSABILITE ET RECOURS**

---

Le preneur sera personnellement responsable vis-à-vis du bailleur et des tiers, des conséquences dommageables entraînées par les infractions aux clauses et conditions du présent bail de son fait, de celui de son personnel ou de ses préposés. Il sera en particulier de plein droit responsable des dégâts causés en cas d'emménagement, de livraison ou encore en cas d'exécution des travaux autorisés ou non.

Il sera également responsable de toute pollution liée à son activité, qu'elle ait été autorisée ou non par le Bailleur ou par les administrations compétentes.

En outre, le preneur renonce à tout recours contre le bailleur notamment pour les circonstances suivantes :

- incendie des locaux loués, dans les conditions déterminées par les articles 1733 et 1734 du Code civil ;
- guerre, émeute, troubles, mouvements de foule ou grève causant des dégâts aux locaux ou empêchant ou diminuant leur possibilité d'utilisation ;
- vol et tout acte délictueux commis dans les lieux loués, leur gardiennage et surveillance étant à la charge exclusive du Preneur ;
- interruption, mauvais fonctionnement ou irrégularités des services et équipements desservant les lieux loués, qu'ils leur soient propres ou communs avec d'autres et qu'ils soient publics, parapublics ou privés ;

- dégâts causés aux locaux loués et/ou à tous ses équipements et installations, par suite de fuites, infiltrations, humidités ou autres circonstances, dus à des événements climatiques ou autres ;
- accidents survenant dans les locaux loués ou causés par eux ;
- expropriation pour cause d'utilité publique, sauf au Preneur à faire valoir ses droits auprès de l'autorité expropriante ;
- travaux sur ou dans la voirie desservant les locaux loués, supprimant ou diminuant temporairement leurs conditions de jouissance, sauf au Preneur à demander un dédommagement à l'autorité les ayants prescrits ou à l'entreprise les effectuant.

Dans toutes ces circonstances, le preneur n'aura de recours ni contre le bailleur ou le mandataire de celui-ci, ni contre leurs assureurs, sauf faute ou négligence causale imputable à l'un d'eux.

### **Article 12- ASSURANCES**

---

Pendant le cours du bail et de sa prolongation éventuelle, le bailleur devra assurer l'immeuble loué et toutes les installations et agencements installés par lui ou pour son compte.

Dès la prise d'effet du présent bail et pendant toute sa durée comme celle de sa prolongation tacite, le preneur devra contracter auprès d'une compagnie d'assurance représentée en France, une ou plusieurs polices d'assurances garantissant notamment les risques d'incendie, de vol, d'explosion, de dégât des eaux, et de court-circuit, et couvrant les objets, mobiliers, matériels ou immatériels et marchandises lui appartenant, tous dommages immatériels consécutifs et notamment ses pertes d'exploitation, la perte totale ou partielle de son fonds de commerce, les risques locatifs, le recours des voisins, ainsi que sa responsabilité civile envers tous tiers.

L'assurance devra être souscrite pour une somme devant permettre de couvrir l'ensemble de ces divers risques.

Chaque année, il devra communiquer sa police et ses avenants éventuels et justifier du paiement régulier des primes.

Si le preneur exerce une activité entraînant, pour le bailleur ou les voisins, des surprimes d'assurances, il sera tenu d'en rembourser le bailleur et de garantir celui-ci de toutes réclamations des voisins.

Dès qu'il en aura connaissance, le preneur devra déclarer à sa compagnie d'assurance et au bailleur, tout sinistre ou dégradation se produisant dans l'immeuble loué. Il sera responsable des conséquences du défaut de déclaration en temps utile.

En cas de sinistre, les indemnités dues au preneur pourront être versées prioritairement au bailleur dans le cas de sommes dues au bailleur.

### **Article 13 – CESSION DU DROIT AU BAIL**

---

Toute cession du présent droit au bail ne pourra intervenir qu'en totalité et qu'après autorisation expresse et écrite du bailleur.

### **Article 14 – SOUS-LOCATION DE BAIL - DOMICILIATION**

---

Le preneur ne pourra sous-louer les lieux objet des présentes ni consentir une domiciliation, sauf agrément préalable et écrit du bailleur, et sous réserve de respecter les dispositions de l'article L.145-31 du Code de commerce.

Si elle est autorisée, la sous-location ou la domiciliation devra intervenir par acte sous seing privé ou notarié dont une copie, un exemplaire original ou une expédition, selon le cas, sera, en toute hypothèse, remis au bailleur, dans les plus brefs délais, sans frais pour lui.

En toute hypothèse, le preneur sera garant et répondant solidaire du sous-locataire ou du domicilié, pour le paiement des loyers, charges et accessoires ainsi que de l'exécution des stipulations du bail. Cet engagement sera maintenu pendant toute la durée du présent bail, sauf décharge expresse du bailleur. Il ne pourra donc être invoqué au cours de la tacite reconduction du bail ou lors de ses renouvellements.

## **Article 15 - STIPULATIONS DIVERSES**

---

### **15.1 Clause résolutoire**

A défaut de paiement à son échéance exacte, d'un seul terme de loyer, comme à défaut de remboursement des frais, taxes locatives, impositions, charges ou prestations qui en constituent l'accessoire, ou encore à défaut d'exécution d'une quelconque des clauses et conditions du présent bail ou des obligations imposées au preneur par la loi ou les règlements, et un mois après un commandement de payer ou une sommation d'exécuter par acte extrajudiciaire, précisant le manquement reproché et l'intention d'user de la présente clause résolutoire, resté sans effet, le présent bail serait résilié de plein droit, si bon semble au bailleur, sans qu'il ait besoin de formuler aucune demande en justice.

Toute offre de paiement ou d'exécution après l'expiration du délai susvisé sera réputée nulle et non avenue et ne pourra faire obstacle à la résiliation acquise.

Dans le cas où le preneur se refuserait à quitter les lieux, il sera débiteur d'une indemnité d'occupation établie forfaitairement sur la base du loyer global de la dernière année de location majoré de 10%.

Il suffirait alors d'une simple ordonnance en référé de Monsieur le Président du tribunal de grande instance de Chambéry, pour obtenir l'expulsion des lieux loués du preneur ou de tout occupant de son chef. Tous frais de procédure et de poursuites seront à la charge du preneur.

### **15.2 Clause pénale**

Sans qu'il soit dérogé de la clause résolutoire ci-dessus, et à défaut de paiement des loyers, charges et accessoires, à leur échéance exacte, le bailleur pourra appliquer sept jours après une mise en demeure préalable restée infructueuse, une pénalité allant jusqu'à 10% des sommes dues, et ce sans préjudice des frais judiciaires, dépenses et de toutes indemnités qui pourraient être mises à la charge du preneur, comme de la mise en jeu éventuelle de la clause résolutoire.

En cas de résiliation du bail, judiciaire ou de plein droit, ou de refus de renouvellement pour une cause quelconque imputable au preneur, le dépôt de garantie restera acquis au bailleur à titre de premiers dommages-intérêts, sans préjudice de tous autres.

Tous frais de procédure et de poursuites seront à la charge du preneur.

### **15.3 Restitution des lieux**

Quel que soit le motif de la cessation du bail, le preneur devra quinze jours avant la fin du bail, informer le bailleur de la date de son déménagement.

Le preneur ne pourra procéder à l'enlèvement, même partiel, des meubles ou matériels garnissant les lieux loués qu'après s'être acquitté auprès du bailleur de la totalité des loyers et accessoires lui restant dus, ainsi que des diverses charges lui incombant.

Il devra rendre les lieux loués dans un état conforme aux obligations d'entretien et de réparation lui incombant en vertu du présent bail. A cette fin, il supportera la remise en état des lieux loués si celle-ci s'avère nécessaire.

La remise des lieux loués sera constatée dans un état des lieux contradictoire, aux frais du Preneur.

En cas d'absence de l'une ou l'autre des parties au jour fixé, l'état des lieux sera établi par un huissier aux frais de la partie défaillante.

La restitution des clés s'effectuera à l'issue de l'état des lieux.

#### **15.4 Frais**

Le cas échéant, tous les frais, droits et honoraires de rédaction, ainsi que tous ceux qui en seraient la suite ou la conséquence seront à la charge du preneur.

#### **15.6 Election de domicile**

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, chacun du bailleur et du preneur fait élection de domicile en son siège social respectif mentionné en entête des présentes.

Chacun d'eux s'oblige à informer l'autre de toute modification d'adresse intervenant au cours du bail par rapport à celle indiquée en tête des présentes.

**Fait en trois originaux,  
A Chambéry  
Le**

**LE BAILLEUR**

Représenté par Alain THIEFFENAT, conseiller délégué auprès du président, chargé de l'économie, de la requalification des parcs d'activités et des pépinières d'entreprises.

**LE PRENEUR**

Mme HERBINET Aline société V@SI

## LISTE DES ANNEXES

- Annexe 1 : Plan des locaux (lot 29)
- Annexe 2 : Etat des risques naturels et technologiques majeurs
- Annexe 3 : Diagnostic de Performance Energétique (DPE)
- Annexe 4 : Inventaire des charges et travaux à la charge du Preneur
- Annexe 5 : Règlement intérieur du bâtiment (*en cours d'élaboration au moment de la signature*)

PROJET