



BAIL COMMERCIAL DEROGATOIRE BUREAU N°1 – GÎTE D'ENTREPRISES DE LHERAT

Entre les soussignés :

La communauté de communes Plaine Limagne, autre collectivité territoriale, personne morale de droit public située dans le département du Puy-de-Dôme, dont l'adresse est à AIGUEPERSE (63260), 158 Grande rue, identifiée au SIREN sous le numéro 200 071 199,

Représentée par Claude RAYNAUD, Président, dûment habilité à cet effet par la délibération n°2020-56 du conseil communautaire en date du 22 juillet 2020,

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

Et

L'entreprise individuelle Maxime RACHEZ, domiciliée à Vendegre, commune de LUZILLAT (63350), identifiée au SIREN sous le numéro 840 132 377,

Représentée par son dirigeant Monsieur Maxime RACHEZ,

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

LESQUELS ont convenus de recourir à un bail dérogatoire et ainsi de déroger au statut des baux commerciaux.

BAIL DEROGATOIRE

Le bailleur loue, en application dispositions de l'article L 145-5 du Code de commerce, au preneur qui accepte les locaux dont la désignation suit.

Le preneur déclare avoir pris connaissance des dispositions de cet article qui s'applique aux présentes et qui n'ouvre pas droit au bénéfice du statut des baux commerciaux à son profit, à la condition que la durée totale du ou des baux successifs ne soit pas supérieure à trois ans.

Ceci étant exposé, il est convenu ce qui suit :

Article 1 - Désignation des locaux :

La communauté de communes Plaine Limagne est propriétaire et bailleur des biens et droits immobiliers ci-après désignés :

Sur la zone d'activités de Lhérat, au lieu des Bois des Planisses, commune de RANDAN (63310),

La cellule B1 d'un ensemble immobilier figurant au cadastre sous la référence suivante :

Section	Numéro	Lieu-dit	Contenance en m2
AD	54	Bois des Planisses	4 519

Comprenant :

- un bureau de 12,2 m², d'un second bureau de 12 m², d'un troisième bureau de 9,7 m², d'un vestiaire de 6,4 m², de sanitaires PMR de 4,2 m² et d'espaces de dégagement de 7,9 m², le tout accessible de plain-pied formant un ensemble 54.3 m²,
- un espace de stationnement partagé situé à l'avant des bureaux.

Article 2 - Destination des locaux :

Les locaux faisant l'objet de la présente location devront exclusivement être consacrés par le preneur à l'exercice de son activité de travaux d'installation d'eau et de gaz en tous locaux sans qu'il puisse en faire d'autre usage, connexe ou complémentaire, même temporairement.

Il devra se conformer aux prescriptions administratives et autres concernant ladite exploitation.

Les parties sont convenues que le preneur ne pourra, sous aucun prétexte, se prévaloir des dispositions de l'article L 145-47 du Code de commerce pour adjoindre à l'activité ci-dessus prévue des activités connexes ou complémentaires, ou signifier au propriétaire une demande aux fins d'être autorisé à exercer dans les lieux loués une ou plusieurs activités différentes de celle prévue ci-dessus.

Le bailleur ne garantit aucune exclusivité ou non-concurrence.

Article 3 - Durée :

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de UNE (1) année qui commence à courir le 1^{er} octobre 2024 et s'achève le 30 septembre 2025.

Si, à l'expiration d'une durée de trois ans, et au plus tard à l'issue d'un délai d'un mois à compter de l'échéance, le preneur reste et est laissé en possession, il s'opère un nouveau bail dont l'effet est réglé par les dispositions du statut des baux commerciaux, de même en cas de renouvellement du bail ou de conclusion d'un nouveau bail entre les parties.

Pour rappel, l'une des particularités du présent bail est qu'à son terme, le preneur ne bénéficie pas du droit au renouvellement du bail comme il existe pour les baux commerciaux ni d'une indemnité d'éviction si le bailleur ne veut pas le reconduire.

Article 4 - Loyers :

La présente location est consentie et acceptée moyennant un loyer annuel de :

- MILLE TROIS CENT VINGT HUIT EUROS ET QUARANTE CENTIMES HORS TAXES (1 328,40 € HT), soit MILLE CINQ CENT QUATRE-VINGT QUATORZE EUROS ET HUIT CENTIMES TOUTES TAXES COMPRISES (1 594,08 € TTC) ;

Le loyer comprend :

- la mise à disposition des locaux,
- l'entretien des systèmes de ventilation, de chauffage et de climatisation,
- L'enlèvement des ordures ménagère,
- Les impôts locaux.

Ce loyer sera payable par mois et d'avance, sur réception d'un titre de recette, dans un délai maximum de 15 jours.

Article 5 - Indexation :

Aucune indexation du loyer ne sera appliquée.

Article 6 - Dépôt de garantie :

Il n'est pas exigé de dépôt de garantie.

Article 7 - Etat des Lieux :

Le preneur prendra les locaux loués dans l'état où ils se trouveront au moment de l'entrée en jouissance, sans pouvoir exiger du bailleur aucune réparation ni remise en état.

En outre le preneur ne pourra élever aucune réclamation, ni exercer aucun recours contre le bailleur pour vices de construction, apparents ou cachés, erreur dans la désignation ou dans la contenance, mauvais état du sol, sous-sol, dégradations, insalubrités, cas de force majeure, ou autre cause.

Toutefois en raison du bénéfice des diverses garanties afférentes aux travaux de constructions prévues par les articles 1792 et suivants du Code Civil, auxquelles peut prétendre le bailleur, le preneur s'oblige à informer sans délai le bailleur de tout fait de nature à mettre en jeu l'exercice de ces garanties, à peine d'en être responsable, s'il y avait négligence ou rétention d'informations de sa part.

Un état des lieux a été dressé directement entre les parties lors de l'entrée dans les lieux du preneur. L'état des lieux est complété contradictoirement lors de la libération des lieux.

Article 8 - Charges et conditions :

La présente convention est faite sous les charges et conditions ordinaires et de droit en pareille matière, et notamment sous celles suivantes, que le preneur s'oblige à exécuter, à peine de tous dépens et dommages et intérêts, et même de résiliation des présentes.

Diagnostic de performance énergétique :

Les biens et droits immobiliers objet du présent contrat entrent dans le champ d'application du diagnostic de performance énergétique visé à l'article L 134-1 du Code de la construction et de l'habitation.

Les deux parties renoncent à l'établissement du diagnostic de performance énergétique lors de la signature du présent bail.

Amiante :

Les deux parties renoncent à l'établissement du diagnostic amiante lors de la signature du présent bail.

Vigilance environnementale :

Le bailleur déclare qu'à sa connaissance le bâtiment dans lequel se trouvent les locaux et son terrain d'assiette n'ont pas été utilisés aux 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 le bailleur 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.

Le preneur restera seul responsable de tous dommages causés à l'environnement par son exploitation.

Le preneur ayant l'obligation de remettre au bailleur en fin de bail le bien loué exempt de substances dangereuses pour l'environnement, supportera toutes les conséquences juridiques et financières d'une éventuelle remise en état des locaux fondée sur le non-respect de cette obligation.

Etat des risques :

Conformément aux dispositions de l'article L 125-5 du Code de l'environnement, un état des risques est annexé.

Le bailleur, conformément aux dispositions de l'article L 125-5 du Code de l'environnement, déclare que l'immeuble dans lequel se trouvent les locaux loués n'a pas subi de sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité au titre d'une catastrophe naturelle.

Entretien :

Le preneur entretiendra les lieux mis à disposition en bon état de réparations locatives, pendant la durée de la présente convention, et il les rendra de même à la fin de ladite convention.

Il supportera toutes les réparations qui seraient nécessaires par suite du défaut d'exécution des réparations locatives ou d'entretien, ou de dégradations résultant de son fait, ou de celui de sa clientèle ou de son personnel.

Le preneur sera responsable de tous avaries et accidents quelconques, qui pourraient résulter de tous services et installations de l'immeuble.

Le preneur fera son affaire personnelle de façon que le bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet, de toutes réclamations ou contestations qui pourraient survenir du fait de son activité professionnelle dans les lieux mis à sa disposition.

Il aura à sa charge toutes les transformations, améliorations et aménagements nécessités par l'exercice de son activité professionnelle tout en restant, vis à vis du bailleur, garant de toute action en dommages et intérêts de la part des voisins que pourrait provoquer l'exercice de cette activité.

Il devra faire son affaire personnelle, et à ses frais, de toutes mise aux normes notamment de sécurité qui seraient prescrites par des dispositions législatives, réglementaires ou administratives, sans recours contre le bailleur à ce sujet.

Le preneur ne pourra emmagasiner ou entreposer dans quelque partie que ce soit des lieux loués des marchandises ou objets qui dégageraient des exhalations ou odeurs malsaines, ou qui présenteraient des risques sérieux quels qu'ils soient et, notamment, d'incendie.

Le preneur devra prévenir immédiatement le bailleur de tous dommages et dégradations qui surviendraient dans le local loué et qui rendraient nécessaires des travaux qui, aux termes du bail, seraient à sa charge.

Faute de satisfaire à cette obligation, il serait responsable des préjudices de tous ordres engendrés par son silence ou par son retard.

Le preneur devra maintenir les lieux constamment utilisés sous réserve d'une éventuelle fermeture pendant la période des congés payés ou pour travaux.

Garantie :

Le preneur devra tenir le fonds constamment exploité et garnir les lieux mis à disposition de matériel, mobilier, marchandises, et stocks en quantité et de valeur suffisantes pour répondre en tout temps du paiement de l'indemnité, ainsi que des accessoires, et de l'exécution de toutes les conditions de la présente convention.

Le bailleur se réserve le droit de vérifier sur place et à tout moment ce garnissement. Au moment de son départ, le preneur ne devra enlever aucun objet garnissant les lieux loués sans avoir effectué au préalable toutes les réparations nécessaires et avoir acquitté l'intégralité des loyers et charges dus.

Il veillera à ne rien faire qui puisse apporter un trouble de jouissance aux voisins, notamment quant aux bruits, odeurs et fumées et il ne devra commettre aucun abus de jouissance.

Le preneur devra satisfaire à toutes les charges de ville et de police, règlement sanitaire, voirie, salubrité, hygiène, sécurité, ainsi qu'à celles qui pourraient être imposées par tous les plans d'urbanisme ou d'aménagement et, de manière générale, à toutes prescriptions légales ou réglementaires relatives à son activité, et ce afin que le bailleur ne puisse aucunement être inquiété ni recherché à ce sujet.

En aucun cas, même après le décès du preneur ou en vertu d'une décision de justice, il ne pourra être procédé dans les locaux mis à disposition à une vente publique de meubles ou autres.

Le preneur devra prendre toutes les précautions nécessaires pour éviter toute détérioration qui serait causée par le gel aux installations d'eau.

Dans le cas d'installations effectuées par le preneur dans les lieux ouverts au public, la responsabilité du bailleur ne pourra en aucun cas être engagée pour une cause d'accident ou autre qui pourrait survenir du fait de ces installations.

Modification des lieux :

Le preneur ne pourra faire, dans les lieux loués, aucune construction ou démolition, aucun percement de murs, de cloisons ou planchers, aucun changement de distribution ni aucune surélévation pouvant mettre en péril la solidité de l'immeuble.

Les travaux qui seraient autorisés par le bailleur seront faits, aux frais du preneur, sous la surveillance et le contrôle d'un architecte ou maître d'œuvre du bailleur et les honoraires de ce dernier seront supportés par le preneur.

Améliorations :

Tous travaux, embellissements, améliorations, installations et décors, qui seraient faits par le preneur dans les lieux mis à sa disposition, même avec l'autorisation du bailleur deviendront en fin des présentes, de quelque manière et à quelque époque qu'elle arrive, la propriété du bailleur sans aucune indemnité. Pour les travaux qu'il aura autorisés le bailleur ne pourra exiger le rétablissement des lieux dans leur état primitif.

Pour les travaux effectués sans son autorisation, le bailleur aura toujours droit d'exiger le rétablissement des lieux dans leur état primitif, aux frais exclusifs du preneur.

Le preneur supportera la charge de toutes les transformations ou améliorations nécessitées par l'exercice de son activité. Il s'engage à n'utiliser ou ne laisser utiliser aucun matériau susceptible de présenter un danger pour la santé ou la sécurité des personnes. En toute hypothèse, le preneur ne pourra, en fin de jouissance, reprendre aucun élément ou matériel qu'il aura incorporé au bien loué à l'occasion d'une amélioration ou d'un embellissement.

Grosses réparations :

De son côté, le bailleur s'oblige à tenir le bien loué clos et couvert, selon l'usage.

Le bailleur n'aura à sa charge que les grosses réparations telles qu'elles sont définies par l'article 606 du Code civil (réfection en leur entier des couvertures, des poutres et des gros murs). Toutes les autres réparations sont à la charge du preneur, même dans le cas où elles seraient rendues nécessaires par la vétusté ou par des vices cachés ou encore par cas fortuit ou de force majeure, sauf si elles relèvent de l'article 606 du code civil.

Impôts :

Le preneur acquittera ses contributions personnelles, taxe locative, taxe locale sur la publicité extérieure et la contribution économique territoriale, et généralement tous impôts, contributions et taxes auxquels il est assujéti professionnellement et dont le bailleur pourrait être responsable pour lui et à titre quelconque, et il devra justifier de leur acquit au bailleur, et notamment à l'expiration de la présente convention, avant tout enlèvement des meubles et objets mobiliers.

Taxe foncière :

Il est précisé que la taxe d'enlèvement des ordures ménagères et l'impôt foncier sont à la charge du bailleur.

Charges locatives diverses :

Le preneur satisfera à toutes les charges de ville et de police auxquelles les preneurs sont ordinairement tenus.

Consommation d'eau, de gaz, et d'électricité :

Le preneur s'acquittera des frais d'abonnement et de consommation de gaz, d'électricité, de chauffage, etc... de manière qu'aucun recours ne puisse être exercé contre le bailleur.

Visite des lieux :

Le Preneur devra laisser le bailleur ou son architecte visiter les lieux loués à tout moment pendant le cours de la présente convention afin de s'assurer de leur état ou si des réparations urgentes venaient à s'imposer. Sauf urgence, le bailleur devra aviser le preneur de ces visites au moins vingt-quatre heures à l'avance. Le preneur devra également laisser pénétrer dans les lieux les ouvriers ayant à effectuer les travaux. Il devra également les laisser visiter par les amateurs éventuels, aux heures d'ouverture des bureaux, à condition qu'ils soient accompagnés du bailleur ou de son représentant en cas de mise en vente ou en vue d'une location, et ce pendant les six derniers mois de la présente convention. Le preneur devra, pendant le même temps, laisser le bailleur apposer un écriteau ou une enseigne pour indiquer que le local est à vendre ou à louer.

Assurances :

Le preneur devra faire assurer, et tenir constamment assurés, pendant tout le cours de la présente convention, à une compagnie notoirement solvable, son mobilier personnel, les risques locatifs, les risques professionnels, les recours des voisins, le dégât des eaux, les explosions, les bris de glace, et généralement tous autres risques. Le preneur adressera au bailleur dans les quinze jours de la remise des clefs des lieux loués, une copie certifiée conforme de ses polices.

Il devra maintenir et renouveler ces assurances pendant toute la durée de la présente convention, et acquitter régulièrement les primes et cotisations et justifier du tout à première réquisition du propriétaire.

Le preneur devra s'assurer dans la classe correspondant à son activité, sans recours possible contre le propriétaire ou son assurance.

En cas de sinistre ayant entraîné la destruction des biens meubles constituant le gage du bailleur, les sommes dues au preneur par les compagnies d'assurances seront versées au bailleur, à due concurrence des indemnités, charges et taxes dues par le preneur. Tous pouvoirs sont donnés au porteur d'une copie exécutoire des présentes pour faire signifier ce transport.

En cas de perte des biens mis à disposition, pour quelque cause que ce soit, qu'elle soit totale ou partielle, la résiliation de la présente convention aura lieu de plein droit, si bon semble au bailleur, sans indemnité à sa charge, et sans qu'il puisse être tenu de reconstruire ou de remettre les lieux en état.

Il est stipulé que si les primes d'assurances contre l'incendie étaient augmentées, par suite d'aggravation du risque résultant d'une exploitation différente de celle prévue initialement, mais autorisée, le preneur devra rembourser au bailleur la majoration de prime que ce dernier aurait à payer pour cette cause.

Le preneur est tenu de laisser libre l'accès des lieux aux assureurs du bailleur afin de leur permettre une bonne appréciation des risques à courir.

Cession - sous-location :

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

Toute sous-location, totale ou partielle, et 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, est interdite.

Démolition de l'immeuble – expropriation :

- Démolition

Dans le cas où pour une cause quelconque, notamment vice de construction, servitude de reculement, et pour toute autre cause indépendante de la volonté du bailleur, l'immeuble venait à être démoli ou détruit entièrement, le présent bail sera résilié purement et simplement si bon semble au bailleur et sans indemnité à sa charge.

Si toutefois, les locaux loués n'étaient détruits ou rendus inutilisables que partiellement, le preneur ne pourrait obtenir qu'une réduction de loyer en fonction des surfaces détruites, à l'exclusion de la résiliation du bail.

- Expropriation

La présente convention sera également résiliée purement et simplement sans indemnité à la charge du preneur en cas d'expropriation pour cause d'utilité publique.

Changement d'état :

Tout changement d'état du Preneur devra être notifié au bailleur dans le mois de l'événement sous peine de résiliation des présentes.

Lois et usages locaux :

Pour tout ce qui n'est pas prévu aux présentes, les parties entendent se soumettre aux lois et usage locaux.

Enseignes :

Le preneur pourra installer une enseigne extérieure portant son nom commercial et la nature de son commerce. Cette enseigne pourra être apposée sur la ou les façades sous réserve du respect de la réglementation applicable en la matière, que cette réglementation soit d'origine légale ou conventionnelle.

Il veillera à ce que les enseignes qu'il aura placées soient toujours solidement maintenues, et il sera seul responsable des accidents que leur pose ou leur existence pourrait occasionner, devant s'assurer en conséquence et en justifier auprès du bailleur.

Lors de tous travaux de ravalement, le preneur pourra déplacer, à ses frais, toute enseigne qui aurait pu être installée.

Fin de bail - Remise des clefs :

Le bail prendra fin à son terme convenu ci-dessus.

Le preneur devra remettre les clés des lieux mis à disposition dès son déménagement effectué, et au plus tard au terme du présent bail.

Il devra prévenir le bailleur au moins un mois à l'avance de son départ afin que puisse être établi un état des lieux contradictoire ou en cas d'impossibilité par voie d'Huissier à frais communs et à l'initiative de la partie la plus diligente.

La remise des clefs par le preneur et leur acceptation par le bailleur ne portera aucune atteinte à son droit de répéter contre le preneur le coût des réparations de toute nature dont ce dernier est tenu suivant la loi et les clauses de la convention.

Si les lieux loués n'étaient pas effectivement rendus libres du fait du preneur pour la date d'expiration du présent bail, ce dernier supportera une astreinte par jour de retard, sans que ce règlement l'autorise à différer son départ.

Si le preneur se maintenait en possession des lieux après la date d'expiration du bail malgré la volonté expresse du bailleur d'y mettre fin, il sera considéré comme preneur sans titre ni droit, et son expulsion aura lieu en vertu d'une ordonnance de référé rendue par le Président du Tribunal de grande instance de CLERMONT-FERRAND, exécutoire par provision. Pour se prévaloir de cette clause, le bailleur devra manifester dès avant l'expiration du bail auprès du preneur sa volonté de mettre fin aux présentes, et ce par exploit d'huissier.

Signification :

Toutes significations, demandes et autres ne seront valablement faites qu'à la personne du bailleur et à son domicile, et ce exclusivement par voie d'Huissier.

Non responsabilité du Propriétaire :

Le bailleur ne garantit pas le preneur, et par conséquent, décline toute responsabilité en cas de vol, cambriolage et tous troubles apportés par les tiers par voie de fait, en cas d'interruption dans le service des installations de l'immeuble, en cas d'accident pouvant survenir du fait de l'installation desdits services dans les lieux mis à disposition notamment en cas d'inondation, fuite d'eau.

Le preneur devra faire son affaire personnelle des cas ci-dessus, et généralement de tous autres cas fortuits, sauf son recours contre qui de droit.

Pour plus de sécurité le preneur devra contracter toutes assurances nécessaires de façon que la responsabilité du bailleur soit entièrement déchargée.

Article 10 - Clause de résiliation anticipée :

De convention expresse entre les soussignés, chaque partie peut donner congé à l'autre en cours de bail en respectant un préavis d'un mois.

Article 11 - Clause de résolutoire :

A défaut de paiement à son échéance d'un seul terme du loyer, ainsi que des frais de commandement et autres frais de poursuites, ou en cas d'inexécution d'une seule des conditions du présent bail, et un mois après un commandement de payer ou une sommation d'exécuter contenant déclaration par le bailleur de son intention d'user du bénéfice de la présente clause, demeuré infructueux, la présente convention sera résiliée de plein droit, même dans le cas de paiement ou d'exécution postérieurs à l'expiration du délai ci-dessus.

Si dans ce cas le preneur refusait de quitter les lieux mis à disposition, il suffirait pour l'y contraindre d'une simple ordonnance de référé rendue par le Président du Tribunal de grande instance de la situation de l'immeuble, exécutoire nonobstant opposition ou appel et sans caution. Le preneur sera de plein droit débiteur envers le bailleur d'une indemnité journalière d'occupation égale au double du dernier loyer journalier en vigueur, augmentée de la taxe sur la valeur ajoutée si le présent bail y est assujéti.

Article 11 - Election de domicile :

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

- le bailleur à la Maison Nord Limagne à Aigueperse (siège social de la communauté de communes Plaine Limagne),
- Le preneur à l'adresse du local loué objet du présent contrat.

Article 12 – conclusion du contrat :

Les parties déclarent que les dispositions de ce contrat ont été, en respect des dispositions impératives de l'article 1104 du Code civil, négociées de bonne foi, et qu'en application de celles de l'article 1112-1 du même Code, toutes les informations connues de l'une dont l'importance est déterminante pour le consentement de l'autre ont été révélées.

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

FAIT A
Le

<p>Le bailleur P/ La communauté de communes Plaine Limagne</p> <p>Le Président Claude RAYNAUD</p>	<p>Le preneur, P/ El Maxime RACHEZ</p> <p>Maxime RACHEZ</p>
---	---