

**SAINT-CHAMOND**

**CENTRE D'ACTIVITES ARTISANALES ET INDUSTRIELLES  
C.A.A.I.**

-----

**BAIL PRECAIRE**

**POUR LA MISE A DISPOSITION DE LOCAUX INDUSTRIELS**

**Entre**

La Commune de Saint-Chamond avenue Antoine Pinay CS 80148 – 42403 Saint-Chamond Cedex représentée par son Maire Monsieur Hervé REYNAUD, en vertu de la décision du maire n°2023 ..... du ..... 2023, dénommée le bailleur, d'une part,

**Et**

La société à responsabilité limitée « Les Ateliers Galopin » immatriculée sous le numéro 951 511 872 déclarée le 11 avril 2023 à Saint-Etienne représentée par Monsieur Clément, né le 3 août 1989 à Vénissieux, domiciliée sis 35 rue de l'Andéolaise à La Valla en Gier dûment habilitée à l'effet des présentes. Ci-après dénommée "le preneur", d'autre part,

**IL A ETE CONVENU CE QUI SUIV**

**ARTICLE 1 - OBJET**

Par les présentes, le bailleur donne à bail au preneur, qui accepte, les biens et droits immobiliers ci-après désignés dépendant d'un immeuble situé au Centre d'Activités Artisanales et Industrielles, 1, rue Gaspard André à Saint-Chamond.

**ARTICLE 2 - DESIGNATION**

Le bail porte sur les locaux n°9 pour 95 m<sup>2</sup> du plan de division de l'immeuble.

**ARTICLE 3 - DUREE**

Le bail est consenti et accepté pour une durée de 12 mois renouvelable 2 fois par tacite reconduction. Il prendra effet à sa signature.

Le retour du bail signé est la condition pour l'entrée en jouissance des locaux.

De convention expresse, en application de l'article L 145-5 du code de commerce, la présente convention est exclue du statut des baux commerciaux réglementé par ledit code.

A la fin de chaque période de 1 an, chaque partie pourra dénoncer le bail, moyennant un préavis de trois mois. Dans le cas d'absence de dénonciation de bail au-delà de la 3<sup>ème</sup> année, le présent bail sera automatiquement transformé en bail commercial de 9 années.

#### **ARTICLE 4 - DESTINATION**

Le preneur devra occuper les lieux loués par lui-même, paisiblement, conformément aux articles 1728 et 1729 du Code Civil.

**Le preneur exercera dans les lieux loués une activité de stockage de matériels de charpente, couverture, ossature bois et menuiserie.**

**Destination des locaux : stockage**

La présence de public, autre que le personnel de l'entreprise, ne peut être autorisée dans les locaux du preneur sur le site du CAAI ( Annexe 1 – état des risques et pollutions).

Le preneur s'engage, avant toute modification ou addition à l'activité ci-dessus désignée, à en demander l'autorisation au bailleur et ne pourra exiger aucune exclusivité, ni réciprocité, de la part du bailleur, en ce qui concerne les autres occupants du Centre d'Activités Artisanales et Industrielles.

#### **ARTICLE 5 - LOYER – REGLEMENTS**

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer payable trimestriellement de **31€ / m<sup>2</sup> loué et par an ( soit 245,41 euros mensuels)** que le preneur s'oblige à payer au bailleur en quatre termes les 1<sup>er</sup> janvier, avril, juillet et octobre de chaque année.

Le preneur règlera au bailleur, en même temps que le loyer principal, sa participation aux charges diverses des parties communes et prestations récupérables. Le calcul des charges sera opéré à compter de la date de la mise à disposition effective des locaux.

Les paiements auront lieu auprès du SGC (service de gestion comptable) Loire Sud, comptable de la ville, domicilié à Firminy (42700), 14 rue de la Tour de Varan par chèque, espèces ou prélèvement. Tout retard de paiement donnera lieu de plein droit à intérêt moratoire à un taux annuel égal au taux d'escompte de la Banque de France, majoré de cinq points.

#### **ARTICLE 6 - CHARGES, PRESTATIONS ET TAXES**

Le preneur remboursera au bailleur sa quote-part des charges, prestations et taxes ci-après :

- nettoyage des parties communes de l'immeuble (personnel - produits d'entretien - etc )
- service des ascenseurs et monte-charge
- éclairage et chauffage des parties communes
- consommations d'eau chaude et froide des parties communes
- taxes intercommunales

Sauf dispositions légales contraires, la répartition s'effectuera au prorata des surfaces louées.

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.

Ces acomptes provisionnels sont fixés à **0,61 €/m<sup>2</sup> et par mois (soit 57,95 euros mensuels)**.

#### **ARTICLE 7 - INDEXATION- REVISION**

La révision des charges est prévue par délibération du conseil municipal.

Le loyer sera actualisé annuellement.

L'indexation (clause d'échelle mobile) interviendra annuellement et sera appliquée au loyer dû à compter de la date de départ du bail, en tenant compte du dernier indice national INSEE du coût de la construction connu et publié.

Cet indice de référence, pour le **1<sup>er</sup> trimestre 2023 est 2077**. C'est celui retenu d'un commun accord entre les parties lors de la signature du bail.

#### **ARTICLE 8 - ETAT DE LIVRAISON**

Le preneur prendra les lieux dans l'état où ils se trouveront au jour de l'entrée en jouissance. Il sera réputé les avoir reçus en bon état à défaut d'avoir fait établir, dans la quinzaine des présentes, à ses frais et en présence du bailleur, ou lui dûment appelé, un état des lieux (Annexe 2).

#### **ARTICLE 9 - ENTRETIEN**

Le preneur aura la charge des réparations locatives et d'entretien et devra rendre les lieux en bon état desdites réparations à l'expiration du bail, le bailleur n'étant tenu qu'à l'exécution des grosses réparations telles qu'elles sont définies à l'article 606 du Code Civil. Il devra notamment faire entretenir et remplacer si besoin est, tout ce qui concerne les installations à usage personnel, portes et volets, les glaces, vitres, parquets, carrelages, revêtements de sol, boiseries.

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

Il prendra toutes précautions contre le gel. Il fera procéder au ramonage annuel des conduits de fumée à son usage.

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

#### **ARTICLE 10 - REPARATIONS ET TRAVAUX DANS L'IMMEUBLE**

Le preneur souffrira quelque gêne qu'ils lui causent, les réparations, reconstructions, surélévations et travaux quelconques qui seront exécutés dans l'immeuble sans pouvoir demander aucune indemnité ni diminution de loyer, quelles qu'en soient l'importance et la durée et, par dérogation à l'article 1724 du Code Civil, alors même que cette dernière excéderait 21 jours (vingt et un jours).

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

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

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

#### **ARTICLE 11 - TRANSFORMATIONS ET AMELIORATIONS PAR LE PRENEUR**

Le preneur ne pourra opérer aucune démolition, construction ni aucun changement, distribution, cloisonnement, percement d'ouverture si ce n'est avec le consentement préalable et écrit du bailleur. En cas d'autorisation, les travaux devront être exécutés sous la surveillance de l'architecte du bailleur dont les honoraires seront à la charge du preneur.

Tous embellissements, améliorations et installations faits par le preneur dans les lieux loués resteront, à la fin du présent bail, la propriété du bailleur sans indemnité de sa part, ce dernier se réservant le droit de demander le rétablissement des lieux dans leur état primitif aux frais du preneur.

#### **ARTICLE 12 - GARNISSEMENT ET OBLIGATION D'EXPLOITER**

Le preneur devra maintenir les lieux loués constamment utilisés. Il devra, en outre, les garnir et les tenir constamment garnis de matériel, marchandises et objets mobiliers en quantité et de valeur suffisantes pour répondre en tout temps du paiement des loyers et paiements ou remboursements divers qui en sont l'accessoire.

#### **ARTICLE 13 – ASSURANCES**

Le preneur devra faire assurer contre l'incendie, les explosions, la foudre, le bris et les dégâts des eaux, à une compagnie notoirement solvable, ses mobiliers, matériel, marchandises et glaces, le déplacement et le remplacement desdits, ainsi que les risques locatifs et le recours aux tiers et voisins. Il devra payer les primes ou cotisations et justifier du tout à première demande, supporter ou rembourser toutes surprimes qui seraient réclamées de son fait au bailleur ou autres locataires ou copropriétaires.

Le preneur devra justifier de l'accomplissement de cette obligation.

Aux termes du contrat souscrit par la Ville, celle-ci renonce à tout recours envers les locataires en raison des dommages causés au bâtiment et aux biens mobiliers appartenant à la commune à la suite de la réalisation de l'un des événements suivants : incendie, explosions, dégâts des eaux, bris de glace. Les locataires seront tenus de s'engager, à titre de réciprocité, à une renonciation identique.

#### **ARTICLE 14 - RESPECT DES PRESCRIPTIONS ADMINISTRATIVES ET AUTRES**

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

S'il existe ou s'il vient à exister un règlement de jouissance ou un règlement de co-propriété pour l'immeuble, le preneur devra s'y conformer, comme il devra se conformer à toute décision régulièrement prise par l'assemblée des co-proprétaires.

A cet effet, le preneur s'oblige à respecter le règlement intérieur du centre artisanal et industriel.

#### **ARTICLE 15 - RECLAMATIONS DES TIERS OU CONTRE DES TIERS**

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

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

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

#### **ARTICLE 16 - VISITE DES LIEUX**

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

Dans les 3 mois qui précéderont l'expiration du bail, le preneur devra laisser visiter les lieux loués, tous les jours non fériés de 9 heures à 11 heures et de 14 heures jusqu'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 loués.

#### **ARTICLE 17 – GARDIENNAGE**

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

#### **ARTICLE 18 - DESTRUCTION DES LIEUX LOUES**

Si les locaux loués viennent à être détruits en totalité par un évènement indépendant de la volonté du bailleur, le présent bail sera 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 ses droits éventuels contre le preneur si la destruction peut être imputée à ce dernier.

#### **ARTICLE 19 - INTERRUPTION DANS LES SERVICES COLLECTIFS**

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 analogue extérieur à l'immeuble, le bailleur n'étant pas tenu, au surplus, de prévenir le preneur des interruptions.

#### **ARTICLE 20 - RESTITUTION DES LOCAUX**

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

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

#### **ARTICLE 21 – TOLERANCE**

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

#### **ARTICLE 22 - CESSION, SOUS-LOCATION**

Il est interdit au preneur :

- de concéder la jouissance des lieux loués à qui que ce soit, sous quelque forme que ce soit, même temporairement et à titre gratuit et précaire,
- de sous louer en tout ou en partie,
- de céder son droit au présent bail, si ce n'est en totalité à son successeur dans son fonds de commerce, et dans ce cas, à condition d'appeler le bailleur à ladite cession et non à une simple réitération de la cession du bail et de lui remettre une grosse ou un exemplaire de l'acte de cession pour lui servir de titre à l'égard du cessionnaire.

Le preneur restera garant, conjointement et solidairement avec son cessionnaire et tous cessionnaires successifs, du paiement des loyers et charges, échus ou à échoir et de l'exécution de conditions du présent bail.

Aucun apport ou cession ne pourra être fait s'il est dû des loyers et charges par le preneur.

**ARTICLE 23 - CLAUSE RESOLUTOIRE**

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

**ARTICLE 24 – SUBSTITUTION**

Le bailleur se réserve le droit de se substituer ou de mandater toute personne de son choix, pour la gestion et l'accomplissement de tout acte nécessaire à la gestion des immeubles et ce, sans que le preneur soit fondé à contester la décision et le choix du bailleur.

Le preneur sera tenu informé par le bailleur de toute décision en ce sens, par écrit, ainsi que les pouvoirs confiés à la personne que le bailleur s'est substituée ou qu'il a mandatée.

**ARTICLE 25 - DECLARATION POUR L'ENREGISTREMENT**

Le présent bail n'est soumis à enregistrement que si le preneur le désire et en ce cas à ses frais.

**ARTICLE 26 – REGLEMENT INTERIEUR**

Le preneur reconnaît avoir connaissance du règlement intérieur joint et de ses annexes et s'engage à le respecter (Annexe3).

**ARTICLE 27 – FRAIS**

Tous les frais, droits et honoraires de rédaction des présentes et ceux qui en seront la suite et la conséquence, seront supportés et acquittés par le preneur qui s'y oblige.

**ARTICLE 28 - ELECTION DE DOMICILE**

Pour l'exécution des présentes et de leur suite, y compris la signification de tous actes, le preneur fait élection de domicile à l'adresse de son siège social.

Fait à ..... le.....en 3 exemplaires originaux

Le preneur,

Le bailleur,

Pour la SARL « Les Ateliers Galopin »  
Clément GALOPIN

Le maire  
Hervé REYNAUD