

BAIL DE COURTE DUREE
Article L145-5 du Code de commerce

Entre

La Société SCI FUTURALLIANCE

Et

Le Syndicat Mixte du Pôle Image Magelis

ENTRE-LES SOUSSIGNES

- **La société dénommée SCI FUTURALLIANCE**

Société Civile Immobilière au capital de 150 000 €

Siège social : rue André et Guy Picoty 23300 La Souterraine

Immatriculée au registre du commerce et des sociétés sous le numéro 905 208 401 RCS GUERET

Représentée par Monsieur Dominique Poupeau, Gérant, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes ainsi qu'il le déclare,

Ci-après dénommés "le Bailleur"

D'UNE PART

ET

- **Syndicat Mixte du Pôle Image Magelis**

Siège social : 3 rue de la Charente 16000 ANGOULEME

Immatriculée au Répertoire INSEE sous le numéro 251 602 595

Représenté par Monsieur Philippe BOUTY, Président, habilité par délibération en date du 4.10.2022 ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes ainsi qu'il le déclare, représenté par Monsieur Frédéric CROS, Directeur Général des Services, habilité par arrêté du 15.09.2021.

Ci-après dénommée "le Preneur"

D'AUTRE PART

TERMINOLOGIE :

Pour la compréhension et la simplification de certains termes utilisés aux présentes, il est préalablement déterminé ce qui suit :

- « Les Locaux » désigneront les lieux loués, objet des présentes, tels que définis et décrits à l'article 1er des présentes.
- « Le Bailleur » et « le Preneur » désigneront respectivement les personnes identifiées en tête des présentes, sous ces terminologies.

Le Bailleur et le Preneur pourront être désignés individuellement par le terme « la Partie » ou ensemble par le terme « les Parties ».

- « Le Bail » désignera les présentes dans leur globalité.

IL A ETE PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIIT :

Le Bailleur, est régulièrement propriétaire de locaux sis à ANGOULEME (16000) Impasse Leroy, ZI des Agriers, ci-après désignés faisant l'objet du présent Bail en vertu d'un acte reçu le 28/02/2022 par Maître Jean Edouard DAMBIER-COUPILLAUD Notaire à Angoulême.

Les Locaux sont à usage commercial et dépendent d'un immeuble collectif non soumis au statut de la copropriété.

Les Parties déclarent et reconnaissent que la phase précontractuelle au cours de laquelle ont eu lieu les échanges et négociations entre elles, a été conduite de bonne foi et chacune des Parties reconnaît avoir bénéficié, durant cette phase, de toutes les informations nécessaires et utiles pour lui permettre de s'engager en toute connaissance de cause.

Chacune des Parties déclare avoir communiqué toute information susceptible de déterminer le consentement de l'autre Partie et qu'elle ne pouvait légitimement ignorer.

Chacune des Parties déclare avoir reçu communication de tous les éléments demandés, de toutes les informations sollicitées auprès de l'autre Partie et avoir pris connaissance et examiné toute pièce utile.

En toute connaissance de cause, suffisamment informées, les Parties ont soumis leurs engagements aux dispositions de l'article L 145-5 du Code de commerce, entendant expressément déroger, en toutes ses dispositions, au statut des baux commerciaux édicté par le Code de commerce mesurant exactement les conséquences de leur choix.

Les dispositions de l'article L 145-5 du Code de commerce sont ci-après retranscrites :

« Les parties peuvent, lors de l'entrée dans les lieux du preneur, déroger aux dispositions du présent chapitre à la condition que la durée totale du bail ou des baux successifs ne soit pas supérieure à trois ans. A l'expiration de cette durée, les parties ne peuvent plus conclure un nouveau bail dérogeant aux dispositions du présent chapitre pour exploiter le même fonds dans les mêmes locaux.

Si, à l'expiration de cette durée, 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 présent chapitre.

Il en est de même, à l'expiration de cette durée, en cas de renouvellement exprès du bail ou de conclusion, entre les mêmes parties, d'un nouveau bail pour le même local.

Les dispositions des deux alinéas précédents ne sont pas applicables s'il s'agit d'une location à caractère saisonnier.

Lorsque le bail est conclu conformément au premier alinéa, un état des lieux est établi lors de la prise de possession des locaux par un locataire et lors de leur restitution, contradictoirement et amiablement par les parties ou par un tiers mandaté par elles, et joint au contrat de location.

Si l'état des lieux ne peut être établi dans les conditions prévues à l'avant-dernier alinéa, il est établi par un huissier de justice, sur l'initiative de la partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre le bailleur et le locataire. »

Le Bailleur déclare qu'il n'existe aucun pacte de préférence qui aurait été conféré conventionnellement à un tiers, sur la jouissance des Locaux et les droits y attachés.

CECI EXPOSE IL A ETE ARRETE ET CONVENU CE QUI SUIT :

Par les présentes, le Bailleur donne à bail à loyer, dans le cadre des dispositions de l'article L145-5 du Code de commerce, au Preneur qui accepte les Locaux ci-après désignés.

Article 1 : Désignation

Les Locaux loués dépendent d'un immeuble collectif sis à **Impasse Leroy, ZI des Agriers 16000 ANGOULEME** et sont situés au **R-1, secteur P44, face à l'entrée « Manutention »**.

Ils sont composés de :

- *Trois espaces distincts,*
- *Une entrée principale,*
- *Espace raccordé à l'électricité,*
- *Accès direct au couloir principal.*

Soit une superficie de **627 m²**

Figurant au cadastre **DN 162 rue des Argentiers**

Cette description correspond aux parties privatives données à bail lesquelles représentent soit **5,95 % de la superficie du R-1 et 1,76 % de la superficie totale des bâtiments**, au regard de l'ensemble de l'Immeuble. A ces parties privatives est attaché le droit accès partagé des parties communes de l'immeuble.

Un plan cadastral est ci-après annexé aux présentes (**annexe 1**).

Il est précisé que toute différence entre les cotes de la surface indiquée ci-dessus et les dimensions réelles des Locaux ne saurait justifier ni réduction, ni augmentation de loyer, les Parties déclarant se référer à la consistance des Locaux tels qu'ils existent.

Ainsi que lesdits Locaux se poursuivent et comportent, dans l'état où ils se trouvent le jour de l'entrée en jouissance, le Preneur déclarant les connaître parfaitement pour les avoir vus et visités et les trouver propres à l'usage auquel ils sont destinés et s'engageant à les rendre à son départ dans l'état d'origine, sauf ce qui est dit ci-après.

Article 2 : Durée

Conformément aux dispositions de l'article L145-5 du Code de commerce, les Parties soussignées entendent déroger, en toutes ses dispositions, au statut des baux commerciaux édicté par le Code de commerce.

Le Bail est accepté et consenti pour une durée ferme de **DEUX (02) ans** à compter du **05.10.2022**, aucune des Parties ne pouvant y mettre fin avant l'expiration du délai ainsi convenu.

Les Parties n'entendant pas conditionner leur engagement à un délai de réflexion, le présent contrat prend effet le **05.10.2022**.

A l'arrivée du terme des présentes, à défaut de congé signifié par l'une ou l'autre des Parties par lettre recommandée avec demande d'avis de réception trois (03) mois avant le terme, le bail sera reconduit tacitement par période d'un an identique à la durée initiale des présentes sans

pouvoir dépasser trois ans. Le bail ainsi reconduit sera résiliable par les Parties par un congé adressé à l'autre partie par lettre recommandée avec avis de réception trois (03) mois à l'avance.

A l'arrivée du terme, le Preneur devra spontanément quitter les lieux et les libérer de tout occupant de son chef. Il devra procéder à l'enlèvement de ses mobiliers et objets personnels, à ses frais. Il disposera d'un délai d'un (01) mois à compter du terme contractuel pour s'exécuter volontairement, étant précisé qu'il sera redevable du montant du loyer et des charges jusqu'à son départ effectif matérialisé par la restitution des clés au Bailleur.

En cas de maintien dans les Locaux au-delà du délai d'un mois après le terme contractuel, le Bailleur pourra contraindre le Locataire à les libérer, par tous moyens.

Article 3 : Destination des lieux loués - Activités autorisées

Les Locaux devront exclusivement être consacrés par le Preneur à l'exercice des activités du PRENEUR de ***stockage d'éléments de décors cinématographiques et autres accessoires***.

Le Preneur est autorisé à adjoindre aux activités ci-dessus énumérées des activités connexes ou complémentaires à condition qu'elles restent accessoires et ne modifient aucunement la destination principale des Locaux.

Toutefois, le Preneur s'interdit toute activité bruyante ou pouvant entraîner des trépidations, des odeurs, des émanations ou des fumées, et toute activité susceptible d'apporter un trouble quelconque de voisinage dans l'immeuble ou aux immeubles voisins, de telle sorte que le Bailleur ne puisse jamais être inquiété ou recherché au sujet de tels troubles.

Le Preneur fera son affaire personnelle de l'obtention de toute autorisation administrative, de sécurité ou autre, nécessaire à l'exercice de ses activités dans les Locaux.

Le Preneur s'oblige à respecter toute prescription légale, administrative ou autre relative aux activités qu'il exercera dans les Locaux.

Article 4 : Charges et conditions

Le Bail est consenti et accepté sous les charges et conditions ordinaires et de droit et en outre sous celles suivantes que le Preneur s'oblige à exécuter sans pouvoir exiger aucune indemnité, ni diminution du loyer ci-après fixé :

4-1 . Etat des lieux

Le Preneur prendra les Locaux, dans l'état où ils se trouveront lors de son entrée en jouissance.

Un état des lieux sera dressé sur intervention d'un huissier de justice au jour de la prise de possession des Locaux par le Preneur. Il sera annexé aux présentes (**annexe 2**).

Lors de la restitution des Locaux au Bailleur, un état des lieux sera dressé sur intervention de d'un huissier de justice.

L'intégralité des frais engendrés se verront partagé par moitié entre les parties.

4-2 . Diagnostics techniques immobiliers

Le Bailleur a remis au Preneur, préalablement aux présentes, ce que ce dernier reconnaît expressément, le dossier technique immobilier les prestataires selon description ci-dessous, (**annexe 3**), contenant :

4-2-1 . Un rapport de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante

A cet égard chacune des Parties reconnaît être informées des dispositions légales imposant au propriétaire d'immeuble dont le permis de construire a été délivré avant le 1er juillet 1997 l'obligation de rechercher sous peine de sanctions pénales, la présence de flochage ou de calorifugeages contenant de l'amiante notamment dans les immeubles renfermant des locaux à usage commercial, et l'obligation de procéder le cas échéant, à un contrôle périodique, à une surveillance par un organisme agréé ou à des travaux appropriés dans les délais tenant compte de la date de construction de l'immeuble en cause.

Les Locaux objet des présentes ayant fait l'objet d'un permis de construire délivré avant le 1er juillet 1997, ils entrent dans le champ d'application des articles R 1334-14 et suivants du Code de la santé publique.

Le rapport établi par la société **APAVE** le **30/06/2021** conclut :

« Présence de matériaux et produits (RDJ – plancher) non dégradés et à risque de dégradation faible avec recommandation de type EP (évaluation périodique) ».

L'attention du Preneur est attirée sur le fait que toute personne physique ou morale appelée à effectuer des travaux dans les Locaux doit se voir remettre par le propriétaire l'entier dossier technique amiante préalablement à tous travaux, et ce par application de l'article R 1334-28 du Code de la santé publique.

4-2-2 . Un diagnostic de performance énergétique

Le rapport établi par la société **APAVE** le **21/12/2020** conclut :

« Bâtiment classé C en consommations énergétiques (295 kwh.ep / m².a et Bâtiment classé D en émissions de gaz à effet de serre, (69 kg.eqCO₂ / m².an) »

A cet égard, le Preneur reconnaît avoir été parfaitement informé des dispositions prévues par les articles L 134-1 et suivants du Code de la construction prescrivant l'établissement d'un rapport de performance énergétique des Locaux, mais que, selon ce même texte, il « *ne peut se prévaloir à l'encontre du bailleur des informations contenues dans le diagnostic de performance énergétique* ».

Le Preneur reconnaît en conséquence que ce diagnostic n'a qu'une valeur indicative et décharge le Bailleur de toute responsabilité à cet égard.

4-3 . Etat des risques et pollutions

Les Locaux entrent dans le champ d'application des articles L 125-5, L 125-7, R 125-23 à R 125-27 du Code de l'environnement relatifs aux aléas naturels, miniers ou technologiques, sismiques.

Il est annexé aux présentes un état des risques et pollutions prévu par les articles L 125-5 et suivants du Code de l'environnement (**annexe 4**), dont il résulte que les Locaux faisant l'objet de la présente convention :

- Plan de prévention des risques naturels : Sont situés dans le périmètre d'un Plan de prévention des risques naturels prévisibles (PPRN) prescrit ou approuvé ;

Plan de prévention des risques technologiques : Ne sont pas situés dans une zone couverte par un plan de prévention des risques technologiques (PPRT) prescrit ou approuvé ;
- Plan de prévention des risques miniers : Ne sont pas situés dans une zone couverte par un plan de prévention des risques miniers (PPRM) prescrit ou approuvé ;
- Zonage réglementaire à potentiel radon : Ne sont pas situés dans une commune à potentiel radon classée en niveau 3 ;
- Information relative à la pollution des sols : Sont situés dans un secteur d'information sur les sols ;
- Sismicité : Sont situés dans une zone de sismicité faible zone 2.

Le Bailleur déclare également que les Locaux objet des présentes n'ont subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles (article L 125-2 du Code des assurances) ou technologiques (article L 128-2 du Code des assurances) depuis qu'il en est le propriétaire ni n'a eu connaissance de tels sinistres survenus antérieurement.

Sont également ci-après annexés avec l'état des risques et pollutions ci-avant mentionné :

- Arrêté préfectoral n°16-2020-12-10-004 du 10/12/2022 ;
- Fiche communale d'informations sur les risques naturels et technologiques ;
- Descriptif sommaire du risque sismique ;
- Carte du zonage sismique réglementaire en Charente ;
- Etat des risques et pollutions établi par *Préfecture de la Charente* le 10/12/2020

Le Preneur prend acte de ces informations, déclare s'en satisfaire et en faire son affaire personnelle sans recours contre le Bailleur.

Il renonce à se prévaloir des dispositions de l'article L 125-5, V du Code de l'environnement, renonçant ainsi à poursuivre la résolution du présent contrat ou à demander en justice une diminution du prix.

4-4 . Entretien - Réparations

Le Preneur tiendra les Locaux et leurs équipements de façon constante en parfait état de réparations locatives et de menu entretien au sens de l'article 1754 du Code civil, le Bailleur s'obligeant de son côté à exécuter et prendre en charge toutes autres dépenses d'entretien, de remplacements, de réparations et de travaux des Locaux et de leurs équipements. Le Preneur supportera les charges entraînées par les services et les éléments d'équipement des Locaux.

En outre, le Preneur supportera la charge de menu entretien et de réparations locatives au sens de l'article 1754 du Code civil, des parties communes de l'ensemble de l'immeuble et de ses équipements selon répartition relatif à l'article susnommé. Le Preneur supportera la quote-part afférente aux Locaux des charges entraînées par les services collectifs de l'immeuble.

Cependant, si les réparations dont a la charge le Bailleur sont rendues nécessaires par la faute ou la négligence du Preneur, elles seront exécutées du consentement et sous l'autorité du Bailleur, et le Preneur en supportera la charge financière par remboursement des frais engagés par le Bailleur.

Le Bailleur conservera la charge de tous travaux rendus nécessaires par l'application de la réglementation actuelle et future, concernant les normes et obligations de sécurité, hygiène, salubrité et conformité des Locaux, à l'exception de ceux qui pourraient être spécifiques aux activités du Preneur, par exception à la limitation de ses obligations en matière d'entretien et de réparation telles que définies ci-dessus, ce qui est accepté par le Preneur.

Le Bailleur conservera à sa charge les travaux de mise en conformité des parties communes de l'immeuble dont dépendent les Locaux, l'obligation du Preneur ne concernant que les parties privatives des Locaux.

4-5 . Améliorations

Le Preneur supportera la charge de toutes les transformations ou améliorations nécessitées par l'exercice de ses activités.

Il ne pourra toutefois faire dans les Locaux sans l'autorisation expresse et par écrit du Bailleur aucune démolition, aucun percement de mur ou de cloison, aucun changement de distribution, ni aucune surélévation ; ces travaux, s'ils sont autorisés, auront lieu sous la surveillance de l'architecte du Bailleur dont les honoraires seront à la charge du Preneur.

Les travaux de transformation ou d'amélioration qui seront faits par le Preneur, avec ou sans l'autorisation du Bailleur, ne donneront pas lieu de la part du Bailleur à une quelconque indemnisation au profit du Preneur.

En toute hypothèse, le Preneur ne pourra, en fin de jouissance, reprendre aucun élément ou matériel qu'il aura incorporé aux Locaux à l'occasion d'une amélioration ou d'un embellissement.

4-6 . Constructions

Le Preneur ne pourra édifier sur les Locaux aucune construction nouvelle sans l'autorisation expresse et par écrit du Bailleur.

En cas d'autorisation, les travaux auront lieu sous la surveillance de l'architecte du Bailleur dont les honoraires seront à la charge du Preneur.

Toute construction nouvelle qui serait faite par le Preneur, même avec l'autorisation du Bailleur, deviendra la propriété du Bailleur en fin de bail, sans indemnité.

4-7 . Occupation – Jouissance

Le Preneur devra jouir des Locaux raisonnablement suivant leur usage et destination prévus ci-dessus.

Il veillera à ne rien faire ni laisser faire qui puisse apporter un quelconque trouble de jouissance au voisinage, notamment quant aux bruits, odeurs et fumées et, d'une façon générale, ne devra commettre aucun abus de jouissance.

Il devra satisfaire à toutes les charges de Ville et règlements sanitaires, de voirie, d'hygiène, de sécurité, de salubrité ou de police, ainsi qu'à celles qui pourraient être imposées par tous les plans d'urbanisme ou d'aménagement, de manière que le Bailleur ne puisse jamais être inquiété ou recherché à ce sujet.

Il ne pourra rien faire ni laisser faire qui puisse détériorer les Locaux et devra sous peine d'être personnellement responsable prévenir le Bailleur sans retard et par écrit de toute atteinte qui serait portée à sa propriété et toutes dégradations et détériorations qui viendraient à être causées ou à se produire aux Locaux et qui rendraient nécessaires des travaux incombant au Bailleur.

Il ne pourra placer aucun objet, ni étalage fixe ou mobile à l'extérieur des Locaux.

Il ne pourra faire dans les Locaux aucune vente publique, même par autorité de justice.

Il ne fera supporter aux planchers aucune charge supérieure à leur résistance normale ; en cas de doute, il s'assurera du poids autorisé auprès de l'architecte de l'immeuble.

Il ne fera aucune installation en saillie de marquises, vérandas, auvents, stores quelconques, sans le consentement exprès et écrit du Bailleur et après avoir obtenu les autorisations administratives nécessaires. Dans le cas où une telle autorisation lui serait accordée, il maintiendra l'installation en bon état d'entretien et veillera à sa solidité pour éviter tout accident.

Les autorisations qui lui seraient données par le Bailleur ne pourront, en aucun cas, engager la responsabilité de celui-ci, en raison des accidents qui pourraient survenir, à qui que ce soit, du fait de ces installations.

Le Preneur ne pourra installer d'enseigne sur la façade extérieure des Locaux sans avoir obtenu l'autorisation du Bailleur et à la condition qu'elle soit placée de manière à ne provoquer aucune gêne et qu'elle ne déborde pas la façade.

Cette enseigne ne pourra pas être lumineuse, il appartiendra au Preneur de se soumettre aux prescriptions administratives qui réglementent la pose et l'usage et à acquitter toutes taxes pouvant être dues à ce sujet.

L'installation sera effectuée aux frais et aux risques et périls du Preneur ; celui-ci devra veiller à ce que l'enseigne soit solidement maintenue. Il devra l'entretenir constamment en parfait état et sera seul responsable des accidents que sa pose ou son existence pourrait occasionner. Lors de tous travaux de ravalement, il devra déplacer à ses frais, toute enseigne qui aurait pu être installée.

Le Preneur ne pourra en aucun cas apposer d'affiches, des calicots ou inscriptions sur la façade ou sur les vitrines, sans avoir obtenu, au préalable, l'autorisation du Bailleur, laquelle, à défaut de durée déterminée précisée, conservera un caractère précaire et révocable.

Il fera son affaire personnelle de la surveillance des Locaux et ne pourra exercer aucun recours contre le Bailleur ni lui demander une indemnité quelconque en cas de suppression du gardiennage, de vol, cambriolage, d'actes délictueux qui pourraient être commis dans les Locaux ou dans les dépendances de l'Immeuble.

Il pourra utiliser les installations électriques, de gaz s'il en existe, ainsi que de la distribution d'eau, si bon lui semble, à ses frais, risques et périls ; il pourra dès lors souscrire tous contrats d'abonnement, mais acquittera directement sa consommation ainsi que les frais supplémentaires qui pourront en découler auprès des compagnies concessionnaires.

Les consommations d'électricité et d'eau du Preneur sont à sa charge exclusive.

Il devra tenir les Locaux constamment garnis de meubles, objets mobiliers et marchandises en quantité et de valeur suffisantes pour répondre en temps opportun du paiement des loyers et de l'entière exécution des charges et conditions du Bail.

Au moment de son départ, il ne devra enlever aucun objet garnissant les Locaux, sans avoir au préalable effectué toutes les réparations nécessaires et avoir acquitté l'intégralité des loyers et charges dus.

S'il en existe ou s'il vient à en exister, le Preneur se devra d'observer les termes du règlement d'usage de l'Immeuble

4-8 . Abus de jouissance – Tolérances

Toutes les tolérances de la part du Bailleur quelles qu'en aient pu être la fréquence et la durée, ne constitueront aucun droit acquis au profit du Preneur.

D'une façon générale, le Preneur ne pourra commettre aucun abus de jouissance, sous peine de résiliation immédiate du Bail, alors même que cet abus n'aurait été que provisoire et de courte durée.

Toutes modifications du Bail ne pourront résulter que d'avenants établis par actes sous signature privée. Ces modifications ne pourront, en aucun cas, être déduites soit de la passivité du Bailleur, soit même de simples tolérances, quelles qu'en soient la fréquence et la durée. Le Bailleur restera toujours libre d'exiger la stricte application des clauses et stipulations qui n'auraient pas fait l'objet d'une modification expresse.

4-9 . Renonciation à recours contre le Bailleur

Le Preneur renonce à tout recours et à toute réclamation contre le Bailleur, son mandataire :

- ✓ en cas d'interruption dans les services des eaux, du gaz, de l'électricité, du chauffage, des fluides, des téléphones et de tous autres services et équipements pouvant exister ou être installés dans les Locaux ;

- ✓ en cas de vol ou autre acte délictueux commis dans les Locaux ou l'immeuble, sur les aires de stationnement, le Bailleur n'assumant aucune obligation de surveillance;
- ✓ en cas de troubles apportés à la jouissance des Locaux ou de dégradations ou destructions dans lesdits lieux, par le fait de tiers, quelle que soit leur qualité, le Preneur devant agir directement contre eux, sans pouvoir mettre en cause le Bailleur ;
- ✓ en cas de modifications dans le gardiennage, lorsqu'il en existe, décidées par le Bailleur ou son mandataire ;
- ✓ au cas où les Locaux se révéleraient impropres à l'exercice des activités Nature de l'activité du Preneur.

Le Preneur renonce également à réclamer au Bailleur, son mandataire, en cas de dommages matériels ou immatériels, des indemnités pour privation de jouissance et/ou perte d'exploitation du fait de l'arrêt total ou partiel de son activité, et fera son affaire personnelle de la souscription de toute garantie auprès de ses assureurs couvrant ces risques avec renonciation à recours.

4-10 . Maintien de l'exploitation

Le Preneur maintiendra les Locaux en état permanent et continu d'exploitation effective et normale, sans pouvoir cesser, sous aucun prétexte et même momentanément de les employer et de les exploiter dans les activités autorisées, hormis les périodes de congés usuelles.

4-11 . Indivisibilité des Locaux - Cession - Sous-location

Il est expressément stipulé que les Locaux forment un tout indivisible. De la même manière, le Bail est déclaré indivisible au seul bénéfice du Bailleur. En cas de co-preneurs par l'effet du Bail, de cession ou de décès, l'obligation des co-preneurs sera réputée indivisible et solidaire.

Le droit au présent Bail est incessible et intransmissible, sous quelque forme que ce soit.

Le Preneur ne pourra sous-louer en tout ou en partie les Locaux sans l'autorisation expresse et écrite du Bailleur.

Le Preneur ne pourra confier son fonds en location-gérance, ni consentir un mandat-gérance.

Il ne pourra se substituer dans la jouissance des locaux ni y domicilier qui que ce soit.

4-12 . Contributions et charges diverses

Le Preneur paiera les contributions personnelles, mobilières, la Contribution Economique Territoriale, toute contribution de toute nature le concernant personnellement ou relatives à ses activités, auxquelles les locataires sont ou pourront être assujettis et à son exploitation dans les Locaux, auxquelles il est ou pourra être assujetti en sa qualité d'exploitant et de locataire et devra justifier de leur acquit à toute réquisition du Bailleur et huit jours au moins avant son départ en fin de Bail.

Notamment, il réglera toutes taxes, redevances et droits liés à l'occupation qu'il pourra faire, après autorisations spécifiques qui lui seraient accordées, du domaine public.

Il supportera les charges, taxes et redevances d'enlèvement des ordures ménagères, et s'il y a lieu, celles relatives à l'enlèvement et la gestion des déchets spécifiques liés à ses activités, de balayage, de voiries et d'urbanisme, de déversement des égouts, sur l'eau (pollution, traitement, modernisation des réseaux et collectes...), sur les fluides et sources d'énergie, le coût de location des conteneurs de déchets ménagers et/ou d'activités et de manière générale toutes charges, taxes, redevances, impositions liées à l'exploitation et l'occupation des Locaux et aux services y attachés.

Il supportera selon la quote-part attachée aux locaux les charges suivantes :

- l'eau et l'électricité des parties communes,
- l'accès aux sanitaires communs et à la salle de restauration commune,
- le parking et la télésurveillance et la maintenance du portail avec accès sécurisé,
- chariots élévateurs et transpalettes des communs.

Au surplus, le Preneur supportera dans leur intégralité les taxes et impositions liées aux Locaux eux-mêmes et à l'immeuble dont ils dépendent qui sont normalement à la charge des propriétaires, tel que l'impôt foncier selon la quote-part attachée aux locaux.

Si les Locaux venaient à être soumis à une taxe, redevance, contribution ou imposition spécifique en raison de leur nature, leur situation, leur composition et caractéristiques, leur destination, leur exploitation, le Preneur supporterait ces taxes, redevances, contributions, impositions, sous quelque dénomination que ce soit.

Enfin, de manière générale, le Preneur satisfera à toutes les charges de Ville, de police et de voirie, dont les locataires sont ordinairement tenus, le tout de manière que le Bailleur ne puisse aucunement être inquiété ni recherché à ce sujet.

Le Preneur réglera en sus du loyer ci-dessous prévu, à chaque terme convenu, une somme mensuelle forfaitaire fixée pour la durée du bail à **Trois cent quatre-vingt-sept Euros et quatre-vingt-quinze centimes (387,95 €)**, au titre de sa contribution aux charges telles que définies ci-dessus. Ce règlement s'effectuera mensuellement sur facturation à chaque terme convenu.

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

4-13 . Assurances

Les Locaux devront être assurés auprès de compagnies d'assurances notoirement solvables, des manières respectives suivantes :

Le Preneur fera son affaire personnelle de tous dommages causés aux aménagements qu'il effectuera dans les locaux donnés à bail, ainsi que ceux causés aux mobiliers, matériels, marchandises, tous objets lui appartenant ou dont il sera détenteur à quelque titre que ce soit, en renonçant et faisant renoncer sa ou ses compagnies d'assurances à tous recours contre le Bailleur ses assureurs.

Il assurera les risques propres à son exploitation auprès d'une compagnie notoirement solvable (incendie, explosion, dégâts des eaux, vol, etc ...).

Le Preneur devra déclarer dans un délai de trois (03) jours ouvrés à son propre assureur d'une part, au Bailleur d'autre part, tout sinistre affectant les locaux, quelle qu'en soit l'importance et même s'il n'en résulte aucun dégât apparent.

Il fera garantir les conséquences pécuniaires des responsabilités qu'il pourrait encourir à l'égard des voisins et des tiers en général.

Le Bailleur s'engage de son côté à renoncer et à faire renoncer ses assureurs subrogés à tous recours contre le Preneur et ses assureurs sous réserve de réciprocité.

Il est rappelé, d'autre part, que les abandons de recours réciproques indiqués ci-dessus seront sans effet si le responsable des dommages a commis une faute dolosive, intentionnelle ou lourde.

Les polices d'assurance du Preneur devront prendre effet à compter de la date d'entrée en jouissance ci-dessus convenue, quelle que soit la date d'entrée effective du Locataire dans les lieux. Elles devront être maintenues de manière continue pendant toute la durée du Bail et jusqu'au départ effectif du Locataire, quand bien même il occuperait les Locaux sans droit ni titre, pour quelle que cause que ce soit.

Le Preneur devra justifier de l'ensemble de ses contrats ou des notes de couverture dans le mois de son entrée en jouissance. Il devra adresser au Bailleur, chaque année, les justificatifs de ses quittancements d'assurance.

Dans le cas où les activités professionnelles du Locataire ou les marchandises entreposées dans les locaux entraîneraient par leur nature, pour le Bailleur, le paiement d'une surprime d'assurance, celle-ci lui serait remboursée par le Preneur.

4-14 . Visite des lieux

Le Preneur devra laisser le Bailleur, pénétrer dans les Locaux pour constater leur état, en présence du Preneur durant les jours et aux heures d'ouverture du Preneur et à tout moment en cas d'urgence.

Il devra laisser visiter les Locaux par le Bailleur ou d'éventuels locataires en fin de Bail ou en cas de résiliation, pendant une période de six (6) mois précédant la date prévue pour son départ - aux mêmes horaires; il devra souffrir l'apposition d'écriteaux ou d'affiches aux emplacements convenant au Bailleur pendant la même période.

Article 5 : Loyer

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel de **Vingt-deux mille cent quarante Euros (22 140 €)** hors charges et hors taxe, soumis à TVA au taux en vigueur, que le Preneur s'oblige à payer en douze (12) termes égaux payables le 1er de chaque mois d'un montant de **mille huit quarante-cinq Euros (1 845 €)** hors charges et hors taxes chacun, par virement bancaire sur le compte du Bailleur et pour la première fois, le **05/10/2022**.

Les loyers, charges, accessoires, et plus généralement toutes sommes dues par le Preneur au Bailleur sont payables entre les mains du Bailleur ou du mandataire qu'il désignera, en leur domicile ou en tout autre endroit indiqué par eux.

Lorsque le Preneur en fera la demande, le Bailleur lui délivrera une quittance gratuitement.

Elle portera le détail des sommes versées par le Preneur et mentionnera la ventilation de ces mêmes sommes.

Article 6 : Dépôt de garantie

Pour garantir l'exécution des obligations incombant au Preneur, celui-ci verse au Bailleur, une somme de **1 845 Euros** correspondant à UN (1) terme de loyer hors charges et hors taxes. Cette somme est remise au Bailleur à titre de nantissement.

Elle restera entre les mains du Bailleur jusqu'à la fin du Bail en garantie du règlement de toutes sommes que le Preneur pourrait devoir au Bailleur à sa sortie, étant précisé que le dernier terme de loyer ne sera pas imputable sur le dépôt.

De convention expresse, la somme versée à titre de dépôt de garantie ne sera productive d'aucun intérêt.

En aucun cas, le Locataire ne pourra imputer le loyer, les charges et les taxes, dont il est redevable, sur le dépôt de garantie.

Dans le cas de résiliation du Bail par suite d'inexécution d'une des conditions ou pour une cause quelconque imputable au Preneur, le dépôt de garantie restera acquis au Bailleur à titre d'indemnité de résiliation, sans préjudice du paiement des sommes dues au titre des présentes (loyers, charges, taxes, entretien et réparations...) et de tous autres droits et actions en dommages et intérêts.

Article 7 : Imprévision

En considération des négociations préalables, des informations nécessaires et utiles fournies par et à chacune des Parties pour leur permettre un engagement en toute connaissance de cause, nonobstant les aléas économiques et financiers liés aux activités économiques et professionnelles, chacune des Parties déclare renoncer expressément à se prévaloir des dispositions de l'article 1195 du Code civil et d'invoquer le régime de l'imprévision, s'engageant à assumer ses obligations et à supporter toutes les conséquences économiques et financières, quand bien même des circonstances imprévisibles à la date de conclusion des présentes, rendraient l'exécution excessivement onéreuse pour l'une ou l'autre des Parties. Cette renonciation des Parties aux dispositions de l'article 1195 du Code civil trouvera son application au cours du Bail et lors de sa reconduction éventuelle.

En outre, les Parties reconnaissent que les conditions des présentes ont été négociées et établies en tenant compte de la situation économique actuelle et de toutes les contraintes sanitaires, administratives, financières, logistiques connues à ce jour, liées à la Covid-19.

Article 8 : Résiliation

Toutes les charges, clauses et conditions du Bail sont des clauses essentielles et déterminantes, sans lesquels les Parties n'auraient pas contracté.

Cependant, dans le cas où une clause du Bail serait ou deviendrait nulle, annulable, ou non exécutoire, la validité des autres clauses du Bail et de la convention locative dans son entier, ne serait pas remise en cause.

A défaut d'exécution parfaite par le Preneur de l'une quelconque, si minime soit-elle, de ses obligations issues du présent contrat, comme à défaut de paiement à son échéance d'un seul terme de loyer, charges, taxes et/ou accessoires, ainsi que des frais de commandement et autres frais de poursuites, celui-ci sera résilié de plein droit un mois après la délivrance d'un commandement d'exécuter resté infructueux, reproduisant cette clause avec volonté d'en user, sans qu'il soit besoin d'autre formalité, ni de former une demande en justice, même dans le cas de paiement ou d'exécution postérieurs à l'expiration du délai ci-dessus.

L'expulsion du Preneur et de tout occupant de son chef, sera, dans ce cas, obtenue par ordonnance de référé rendue par Monsieur le Président du Tribunal judiciaire, immédiatement exécutoire par provision, nonobstant appel.

Le refus pour le Preneur de quitter les lieux au jour de la résiliation, comme d'ailleurs à l'échéance des présentes, l'oblige au profit du Bailleur à une indemnité d'occupation sans titre qui sera fixée à la somme équivalente à deux fois le montant journalier du dernier loyer exigible par jour de retard. Dans ce cas, le montant du dépôt de garantie versé, resterait acquis à titre d'indemnité forfaitaire et non susceptible d'une réduction judiciaire par application de l'article 1231 du Code civil, sans préjudice du droit du Bailleur à tous dommages-intérêts.

Article 9 : Frais - Droits – Honoraires

Les frais, droits et honoraires qui en seront la suite ou la conséquence, y compris les frais et honoraires que le Bailleur engagerait pour sauvegarder ses intérêts en cas de défaillance ou de défaut d'exécution du Preneur, seront à la charge exclusive du Preneur qui s'oblige à les payer.

Article 10 : Enregistrement

Les Parties ne requièrent pas l'enregistrement des présentes.

Article 11 : Titres des articles et des paragraphes

Les titres des articles et des paragraphes du présent contrat ont été insérés pour des raisons de commodité uniquement et ne seront pas pris en considération pour l'interprétation des présentes. En cas de contradiction entre le titre et le corps d'un article ou d'un paragraphe, il est entendu que le corps de l'article prévaut.

Article 12 : Litiges

Le présent contrat est soumis à la Loi française.

Seuls les tribunaux du ressort de la Cour d'appel de BORDEAUX seront compétents pour régler les différends survenant entre les parties.

Article 13 : Documents annexes

De convention expresse, tous les documents annexés au présent contrat en font partie intégrante et forment, avec celui-ci, un ensemble indivisible dans l'esprit des Parties. Sont ci-après annexés au présent contrat :

Annexe 1	Plan cadastral.
Annexe 2	Etat des lieux
Annexe 3	Dossier technique immobilier
Annexe 4	Etat des risques et pollutions ; Arrêté préfectoral n°16-2020-12-10-004 du 10/12/2020 ; Fiche communale d'informations sur les risques naturels et technologiques ; Descriptif sommaire du risque sismique ; Carte su zonage sismique réglementaire en Charente ;

Article 14 : Election de domicile

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

- Le Bailleur : à son domicile ci-avant mentionnée en entête des présentes ;
- Le Preneur : à son siège social.

Fait à ANGOULEME
Le 5 octobre 2022

Le Bailleur

Pour la SCI FUTURALLIANCE
Monsieur Dominique POUPEAU

Le Preneur

Pour le Syndicat Mixte du Pôle Image Magelis
Monsieur Frédéric CROS