

 <p>USSON-EN-FOREZ VILLAGE SPORT NATURE</p>	<p><b>COMMUNE USSON-EN-FOREZ</b></p>	<p><b>PARC ACCROBRANCHE BAIL COMMERCIAL 01.04.2025 AU 31.03.2034</b></p>
--	--	--

**ENTRE LES SOUSSIGNÉS :**

**La commune d'Usson-en-Forez,**

représentée par Mr Hervé BÉAL - Maire

dûment habilité à l'effet des présentes par la délibération du 17 mars 2025

Ci-après - dénommé le « **Bailleur** »

D'UNE PART,

ET :

**La société ANTOSADES**

au capital de 5 000 €

immatriculée N° 940 897 911 au RCS de Saint-Étienne

ayant son siège social Usson-en-Forez, 545 route d'Apinac, représentée par Mme Sandrine JOUMARD-DESSALCES dûment habilité à l'effet des présentes.

Ci-après - dénommé le « **Locataire** »

D'AUTRE PART,

**Il a été convenu et arrêté ce qui suit :**

Le bailleur loue, dans les conditions prévues par le présent contrat, au locataire qui les accepte, les locaux ci-après désignés. Le présent Bail constitue une location à usage commercial soumis au statut des baux commerciaux visé par les dispositions de l'article L 145-1 et suivants du code du commerce, conformément à la loi n° 2014-626 du 18 juin 2014 relative à l'artisanat, au commerce et aux très petites entreprises, dite loi « PINEL ».

## **Article 1 - Désignation des Locaux**

### **1.1 - Adresse et description des locaux donnés en location**

Les Locaux, objet du présent bail, sont situés lieu-dit La Chaux, parcelle cadastrée section A n° 433, 434 et pour partie 435-436.

Ils sont constitués d'un bâtiment d'accueil et de terrains pour une superficie d'environ 6 000 m<sup>2</sup>.

Le locataire déclare bien connaître les lieux loués pour les avoir vus et visités. Il déclare également que le bailleur lui a remis lors de la signature du présent contrat un état des lieux établi dans les conditions définies ci-dessous.

### **1.2 – Etat des lieux**

Un état des lieux sera établi en présence du bailleur et du preneur, au moment où les locaux seront mis à la disposition du preneur par la remise des clés. À défaut d'établissement de cet état des lieux du fait du preneur, le preneur sera réputé avoir reçu les locaux en parfait état.

## **Article 2 - Destination des locaux**

### **2.1 - Type d'usage**

Le bien sera loué à **usage commercial uniquement**.

### **2.2 - Activités commerciales autorisées**

Le Locataire ne pourra utiliser les lieux loués qu'à usage commercial et pour l'exercice d'activités de loisirs, en conformité avec les dispositions légales, réglementaires et conventionnelles applicables aux activités concernées :

- Gestion d'un parc accrobranche
- Petite restauration
- Autres activités de loisirs (location VTT, VTAE, etc...)

### **2.3 - Déspécialisation (changement d'activité en cours de bail)**

En cas de changement de l'activité en cours de bail, le Locataire devra en informer le Bailleur par lettre recommandée avec accusé de réception selon les conditions fixées par les articles L 145-47 et suivants du code de commerce.

## **Article 3 - Durée du bail**

### **3.1 - Durée initiale**

Le présent bail est conclu pour une durée de **9 ans**, à compter du **1<sup>er</sup> avril 2025**.

Le preneur a la faculté de donner congé à l'expiration d'une période triennale, au moins six mois à l'avance, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte extrajudiciaire.

### **3.2 - Renouvellement du bail**

Au terme de la période initiale du présent contrat de bail, celui-ci pourra être reconduit tacitement pour une durée au moins égale à neuf ans sous respect des conditions légales tenant au maintien du statut des baux commerciaux. A défaut, le Bailleur pourra refuser le renouvellement du bail sans indemnité.

Si l'une des parties souhaite s'opposer au renouvellement du bail, celle-ci devra donner congé à l'autre partie au moins six (6) mois à l'avance, selon les conditions fixées par les articles L145-9 et suivants du code de commerce.

En cas de refus de renouvellement de la part du Bailleur, celui-ci devra au Locataire, en vertu de l'article L 145-14, sauf dans les cas prévus à l'article article L 145-17 du code de commerce, une indemnité d'éviction.

## **Article 4 - Loyer**

### **4.1 - Loyer initial**

Le Locataire versera un loyer annuel fixe d'un montant de 1 500 euros, TVA non applicable.

Ce loyer sera payé courant 4<sup>ème</sup> trimestre de chaque année, et pour la première fois le 4<sup>ème</sup> trimestre 2026, la gratuité étant accordée pour l'année 2025, à titre exceptionnel, en vu d'accompagner le redémarrage de l'activité.

### **4.2 - Révision du loyer**

Le loyer fixe visé ci-dessus sera révisé, tous les 3 ans, en fonction des variations de l'indice des loyers commerciaux (ILC) publié par l'Institut national de la statistique et des études économiques (INSEE).

L'indice servant de base à la révision est l'indice ILC du 4<sup>ème</sup> trimestre 2024.

L'indice de comparaison sera le dernier indice publié au jour de la révision.

Le loyer révisé sera applicable au jour de la demande de révision.

Pour le cas où l'indice choisi viendrait à disparaître ou cesserait d'être publié, le nouvel indice qui lui serait substitué s'appliquerait de plein droit, en tenant compte des coefficients de raccordement officiels ou officieux publiés par l'INSEE.

Le Bailleur pourra appliquer un dé plafonnement du loyer en cas de dés spécialisation partielle de l'activité du locataire, ou justifié par des travaux.

## **Article 5 - Impôts - Taxes - Contributions et charges diverses**

### **5.1 - Inventaire des charges, impôts, taxes et redevances**

Le Bailleur fournira un inventaire précis et limitatif des catégories de charges, impôts, taxes et redevances lié au présent bail, comportant l'indication de leur répartition entre les Parties et selon les modalités définies par le décret n°2014-1317 du 3 novembre 2014.

## 5.2 - Répartition des charges

Conformément à la loi n° 2014-626 du 18 juin 2014, dit loi « PINEL », le **Bailleur** aura à sa charge le règlement :

- des dépenses relatives aux **grosses réparations** mentionnées à l'article 606 du code civil ainsi que, le cas échéant, les honoraires liés à la réalisation de ces travaux, ainsi que celles ayant pour objet de remédier à la vétusté ou de mettre en conformité avec la réglementation le bien loué ou l'immeuble dans lequel il se trouve, dès lors qu'ils relèvent des grosses réparations mentionnées à l'alinéa précédent, à l'exception des travaux d'embellissement dont le montant excède le coût du remplacement à l'identique ;

- des **impôts** dont le redevable légal est le bailleur ou le propriétaire du local ou de l'immeuble, notamment la contribution économique territoriale, les taxes et les redevances, mais **hors : la taxe foncière, les taxes additionnelles à la taxe foncière les impôts, taxes et redevances liés à l'usage du local ou de l'immeuble ou à un service dont le locataire bénéficie directement ou indirectement ;**

- des honoraires du bailleur liés à la gestion des loyers du local ou de l'immeuble faisant l'objet du bail.

Le Locataire supportera l'ensemble des autres charges dont le Bailleur lui fournira l'inventaire.

## Article 6 - Obligations du Locataire

### 6.1 - Obligations générales

Le Locataire devra

- jouir des biens loués suivant leur destination en bon père de famille, ne rien faire qui puisse apporter un trouble de jouissance aux voisins et à n'exercer aucune activité contraire aux bonnes mœurs ;
- satisfaire à toutes les charges de ville, de police, réglementation sanitaire, voirie, salubrité, hygiène, ainsi qu'à toutes celles pouvant résulter des plans d'aménagement de la ville, et autres charges, dont les locataires sont ordinairement tenus, de manière à ce que le Bailleur ne puisse aucunement être inquiété ni recherché à ce sujet.

### 6.2 - Entretien et réparation des locaux

Le locataire est tenu aux réparations d'entretien au sens de l'article 605 du code civil.

Le Locataire devra informer immédiatement le Bailleur de toute réparation qui deviendrait nécessaire en cours de bail, comme de tout sinistre ou dégradation s'étant produite dans les Locaux, même si aucun dégât n'est apparent et sous peine d'être tenu personnellement de lui rembourser le montant du préjudice direct ou indirect résultant pour lui du retard apporté à la réparation ou à sa déclaration aux assureurs.

### 6.3 - Assurances

Le Bailleur déclare avoir souscrit des assurances pour garantir l'immeuble, notamment contre les risques locatifs tels que les dégâts des eaux, les catastrophes naturelles, la responsabilité civile du propriétaire bailleur, les recours des voisins et des tiers, les honoraires d'expert, les aménagements spécifiques qu'il réalise lui-même dans l'immeuble, la renonciation à recours contre le Preneur et ses assureurs en cas de sinistre couvert par

les garanties contractées par le Preneur, ainsi que toutes autres assurances qui pourraient s'imposer au Bailleur.

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

Le Locataire prendra à sa charge l'éventuelle conséquence de son activité professionnelle sur le coût de l'assurance de l'immeuble dans lequel se trouvent les Locaux.

#### **6.4 - Sous-location et location-gérance**

Le Locataire ne pourra sous-louer tout ou partie des Locaux, ou donner son fonds en location-gérance sans le consentement préalable et par écrit du Bailleur.

### **Article 7 - Cession**

#### **7.1 - Cession du bail par le Bailleur**

En cas de vente des Locaux par le Bailleur, le Locataire bénéficie d'un droit de préemption. Le Bailleur doit dès lors en informer le Locataire par lettre recommandée avec accusé de réception en précisant le prix et les conditions de vente. Le Locataire bénéficie d'un délai d'un mois pour répondre, à défaut son silence vaut renonciation au droit de préemption.

#### **7.2 - Cession du bail par le Locataire**

Le Locataire ne pourra céder son droit au présent bail sans autorisation expresse et par écrit du Bailleur sauf à un acquéreur de l'intégralité de son fonds de commerce.

Conformément aux dispositions de l'article 1690 du Code civil, la cession devra être signifiée au bailleur, sauf en cas d'acceptation par acte authentique, à peine d'inopposabilité de la cession au bailleur.

En cas de cession du droit au bail, le cédant restera responsable solidairement avec le ou les cessionnaires successifs, du paiement des loyers, des charges et accessoires ainsi que de l'exécution des clauses et conditions du présent bail. Cet engagement solidaire garantira également le paiement des indemnités d'occupation, l'exécution des réparations locatives de même que, plus généralement, l'obligation de restituer les lieux dans un état conforme aux stipulations du bail.

Le Bailleur devra informer le cédant, par lettre recommandée avec accusé de réception, de tout défaut de paiement du locataire, dans le délai d'un mois à compter de la date à laquelle la somme dont il est débiteur aurait dû être acquittée par lui. En l'absence d'information du cédant ou en cas d'information tardive, l'engagement solidaire du cédant ne couvrira que les seuls défauts de paiement ou d'exécution postérieurs à la date à laquelle il en aura été effectivement et régulièrement avisé. La notification effectuée en une forme irrégulière sera assimilée à une absence d'information.

Conformément aux dispositions de l'article L 145-16-2 du Code de commerce, le bailleur ne pourra invoquer le bénéfice de la présente clause de garantie que pendant trois ans à compter de la date d'effet de la cession du bail, sans qu'il y ait à avoir égard à la date de naissance de la créance.

### **Article 8 - Clause résolutoire**

En cas de défaut de paiement d'un seul terme de loyer, charges et autres sommes accessoires comprises, ou de non-respect des obligations contractuelles du Locataire, le Bailleur pourra demander la résiliation de plein droit si le Locataire n'a pas régularisé sa situation après envoi mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception restée infructueuse après un mois, sans qu'il soit besoin de faire ordonner cette résiliation en justice.

### **Article 9 - Enregistrement**

Le présent contrat ne sera soumis à l'enregistrement qu'à la demande de l'une des Parties et à ses frais.

### **Article 10 - Tolérances**

Le présent bail est déclaré indivisible au seul bénéfice du Bailleur.

Toutes les tolérances relatives aux clauses et conditions du présent bail ne peuvent en aucun cas être considérées, ni comme une modification ou suppression de ces clauses et conditions, ni comme génératrices d'un droit quelconque. Toute modification des clauses et conditions du présent bail devra être convenue d'un commun accord entre les Parties par voie d'avenant.

### **Article 11 - Election de domicile**

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites et de la signification de tous actes, le Locataire fait élection de domicile dans les locaux loués et le Bailleur à son domicile.

En cas de modification par l'une des Parties de son domicile, celle-ci devra en informer l'autre par Lettre recommandée avec accusé de réception dans les plus brefs délais.

Fait à Usson-en-Forez Le 19 mars 2025

En DEUX originaux dont un est remis à chacune des parties qui le reconnaît.

<p>Pour le bailleur Hervé BÉAL – Maire « Faire précéder la signature de la mention "Lu et approuvé" »</p>	<p>Pour le locataire Nom – prénom - fonction « Faire précéder la signature de la mention "Lu et approuvé" »</p>
---	---

