

Le 3 août 2022

DÉPARTEMENT  
DE LA LOIRE

DECISION DU PRESIDENT  
DE ROANNAIS AGGLOMERATION

ROANNAIS  
AGGLOMERATION

63, rue Jean Jaurès  
42311 ROANNE

N° DP 2022-279

Numérique

Numériparc  
27 rue Lucien Langénieux  
Commune de Roanne

Résiliation amiable  
du bail dérogatoire au bail commercial  
avec Alexis MONTARDRE

et

Bail dérogatoire au bail commercial  
du 1<sup>er</sup> septembre 2022 au 31 août 2025  
avec la société L'HEUREUX TALENT  
représentée par Alexis MONTARDRE

Certifié exécutoire	08 AOUT 2022 05 AOUT 2022
Reçu en préfecture	
Publié	08 AOUT 2022

Le Président de Roannais Agglomération,

Vu l'article 1193 du Code Civil ;

Vu l'arrêté préfectoral du 5 avril 2022 portant statuts de Roannais Agglomération, et notamment la compétence obligatoire « Développement économique » et la compétence facultative « numérique » ;

Vu la délibération du Conseil communautaire du 10 juillet 2020 accordant au Président délégation de pouvoirs pour décider, en qualité de bailleur, ou accepter, en qualité de preneur, de conclure, de réviser, de renouveler toute promesse de bail, tout bail, toute convention d'occupation, de mise à disposition du domaine public ou du domaine privé, de répartition de charges et les avenants correspondants pour une durée inférieure ou égale à 3 ans, à l'exception des baux du Numériparc ;

Vu la délibération du Conseil communautaire du 16 décembre 2021 relative aux tarifs des locations immobilières du Numériparc à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2022 ;

Vu l'arrêté du Président du 30 juillet 2020, donnant à Eric PEYRON, subdélégation pour exercer la délégation de pouvoir précitée ;

Vu la décision du Président n° DP 2022-146 du 21 avril 2022, accordant à Alexis MONTARDRE, un bail dérogatoire au bail commercial pour l'occupation du bureau GP 7-1 du Numériparc ;

Considérant que Roannais Agglomération est propriétaire du Numériparc situé 27 rue Langénieux à Roanne, dont certains espaces de ce bâtiment, et notamment des bureaux, sont loués à des entreprises ;

Considérant que Monsieur Alexis MONTARDRE, locataire au sein du Numériparc, a souhaité opérer un changement de statut juridique de son entreprise par voie de création d'une société nouvelle dénommée « L'HEUREUX TALENT », tout en maintenant son activité de conseils aux entreprises en matière de ressources humaines au sein du Numériparc avec la nouvelle société ;

Considérant qu'une résiliation amiable du bail dérogatoire au bail commercial actuel avec Alexis MONTARDRE est nécessaire ;

Considérant qu'un bail dérogatoire au bail commercial est nécessaire pour formaliser les conditions d'occupation de ce bureau avec la nouvelle société « L'HEUREUX TALENT » ;

**DECIDE**

- d'accorder la résiliation amiable du bail dérogatoire au bail commercial avec Alexis MONTARDRE, entrepreneur individuel, domicilié 947 rue Pierre Dubreuil à Riorges ;
- de préciser que le bail dérogatoire au bail commercial se rapporte à l'occupation du bureau GP 7-1 d'une surface de 15,81 m<sup>2</sup>, situé au Numériparc, 27 rue Langénieux à Roanne ;
- d'indiquer que la résiliation amiable du bail dérogatoire au bail commercial prendra effet au 31 août 2022 ;
- de préciser que cette résiliation est convenue sans aucune indemnité de part et d'autre ;
- de spécifier que Monsieur Alexis MONTARDRE a souhaité opérer un changement de statut juridique de son entreprise par voie de création d'une société nouvelle dénommée « L'HEUREUX TALENT » et qu'il convient donc d'approuver le bail dérogatoire au bail commercial avec la société «L'HEUREUX TALENT», ayant son siège social au Numériparc, 27 rue Lucien Langénieux 42300 ROANNE ;
- de préciser que le bail dérogatoire au bail commercial concerne l'occupation du bureau n° GP 7-1 d'une surface de 15,81 m<sup>2</sup>, situé dans l'enceinte du Numériparc, 27 rue Langénieux à Roanne ;
- de dire que l'occupation du bureau est consentie exclusivement pour les activités de conseils aux entreprises en matière de ressources humaines et plus particulièrement de recrutement ;
- de préciser que ce bail dérogatoire au bail commercial prendra effet le 1<sup>er</sup> septembre 2022 et se terminera le 31 août 2025 inclus ;
- d'indiquer que le loyer de bureau et le prix des services sont fixés conformément à la grille tarifaire en vigueur.

*Par délégation du conseil communautaire  
Pour le Président et par subdélégation,  
Eric PEYRON*

Vice-Président délégué au patrimoine et à la voirie



**NUMERIPARC - ROANNE**

**BAIL DEROGATOIRE au BAIL COMMERCIAL**

**ROANNAIS AGGLOMERATION / L'HEUREUX TALENT**

**ENTRE LES SOUSSIGNES :**

**ROANNAIS AGGLOMERATION**, Etablissement Public de Coopération Intercommunale (EPCI), dont le siège est 63 rue Jean Jaurès – CS 70005 – 42311 ROANNE CEDEX, identifié au SIREN sous le n° 200 035 731, représenté par Yves NICOLIN, Président de Roannais Agglomération en exercice, domicilié en cette qualité audit siège, agissant en vertu de la « décision du Président » n° DP 2022-+++ du +++++ 2022.

**CI-APRES DENOMME "LE BAILLEUR"**

**D'UNE PART,**

**Et :**

La société **L'HEUREUX TALENT**, société à responsabilité limitée à associé unique, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Roanne sous le n° 917 950 453, ayant son siège social au Numériparc 27 rue Lucien Langénieux 42300 Roanne, représenté par Alexis MONTARDRE, agissant en sa qualité de gérant, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes, ainsi déclaré.

**CI-APRES DENOMME "LE PRENEUR"**

**D'AUTRE PART,**

**INTERVENANT**

Monsieur **Alexis MONTARDRE**, entrepreneur, domicilié 947 rue Pierre Dubreuil 42153 RIORGES.

**CI-APRES DENOMME "L'INTERVENANT"**

Le PRENEUR déclare :

- qu'il n'est pas et n'a jamais été en état de faillite personnelle, liquidation des biens, règlement judiciaire, redressement judiciaire ou cessation de paiement.

**IL EST PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIT**

Alexis MONTARDRE, intervenant aux présentes, bénéficie d'un bail dérogatoire au bail commercial pour l'occupation de locaux au sein du Numériparc depuis le 1<sup>er</sup> mai 2022, afin de

développer une activité de **conseil pour les affaires et autres conseils de gestion en matière de ressources humaines et plus particulièrement de recrutement**, en qualité d'entrepreneur individuel.

Depuis son installation, Alexis MONTARDRE a souhaité opérer un changement du statut juridique de son entreprise individuelle. Ce changement s'est effectué par voie de création d'une société nouvelle, dénommée « L'HEUREUX TALENT ».

La société dénommée « L'HEUREUX TALENT », société à responsabilité limitée à associé unique, prend la suite de Alexis MONTARDRE. Ce dernier a donc sollicité Roannais Agglomération pour continuer de bénéficier d'un bail dérogatoire au bail commercial au profit de sa nouvelle société.

Les parties ont donc convenu de résilier par anticipation le bail dérogatoire au bail commercial signé entre la Communauté d'agglomération et l'entreprise individuelle, au 31 août 2022.

### **CECI EXPOSE, IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :**

#### **ARTICLE 1 – RESILIATION AMIABLE**

##### **Article 1-1 - Rappel du bail dérogatoire au bail commercial**

Le PROPRIETAIRE a consenti à l'INTERVENANT, un bail dérogatoire au bail commercial, se rapportant à un local meublé à usage de bureau n° GP 7-1 de 15,81 m<sup>2</sup>, situé au sein du Numériparc, 27 rue Lucien Langénieux à Roanne, qui a pris effet le 1<sup>er</sup> mai 2022, et qui se termine le 30 avril 2025.

Ce bail dérogatoire au bail commercial a été fait sous diverses charges et conditions, bien connues des parties, qui se dispensent de les reproduire au présent acte.

##### **Article 1-2 – Résiliation des conventions**

Le bailleur et l'intervenant déclarent résilier purement et simplement le bail dérogatoire au bail commercial au 31 août 2022.

##### **Article 1-3 - Indemnité de résiliation**

La présente résiliation est convenue sans aucune indemnité de part et d'autre.

### **IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :**

#### **ARTICLE 2 – OBJET**

Le bailleur, donne à bail, au preneur, qui accepte, les biens et droits immobiliers ci-après désignés, dans les conditions prévues à l'article L145-5 du code de commerce.

Ce contrat a pour objet de conférer un droit d'occupation précaire de locaux à usage professionnel et/ou commercial, dans des conditions dérogatoires du droit commun.

Il est expressément convenu entre les parties que le présent bail est exclu du champ d'application du statut des baux commerciaux (tel que prévu par les articles L 145-1 et suivants du Code de Commerce) et de la législation relative aux baux professionnels (article 57 A de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986).

### **ARTICLE 3 - DESIGNATION**

Le présent bail porte sur les locaux ci-après désignés, tels que lesdits locaux existent et se comportent, sans aucune exception ni réserve, avec leurs annexes et servitudes apparentes ou occultes, le PRENEUR déclarant bien les connaître et ne pas en vouloir une plus ample désignation :

Dans un immeuble à usage de bureaux, comprenant quatre bâtiments (Bâtiment A, extension bâtiment A, bâtiment B, extension bâtiment B), dénommé NUMERIPARC, situé 27 rue Lucien Langénieux à ROANNE (42300) :

**Un local à usage de bureau d'une superficie de 15,81 m<sup>2</sup>, identifié sous le n° GP 7-1, situé au 1<sup>er</sup> étage - extension du bâtiment B du Numériparc.**

Un plan des locaux demeure ci-annexé.

Le PRENEUR déclare bien connaître l'état des lieux loués pour les avoir visités.

Toute erreur dans la désignation ou la contenance indiquées ou toute différence entre les surfaces indiquées aux présentes et les dimensions réelles des locaux loués ne peut justifier ni réduction ni augmentation de loyer, ni indemnité.

Le PRENEUR renonce expressément à tout recours ou réclamation pour toute erreur ou omission relative à la désignation.

De convention expresse entre les parties, les locaux loués forment un tout unique et indivisible.

### **ARTICLE 4 - ETATS DES LIEUX - DEPOT DE GARANTIE**

#### Etat des lieux d'entrée

Le PRENEUR prend les lieux loués dans l'état où ils se trouvent, sans pouvoir exiger aucune réfection, remise en état, adjonction d'équipements supplémentaires, ou travaux quelconques, même s'ils sont rendus nécessaires par l'inadaptation des locaux à l'activité envisagée, par la vétusté, ou par des vices cachés, sans recours d'aucune sorte contre le BAILLEUR.

Un état des lieux amiable et contradictoire est dressé préalablement à l'entrée du preneur.

#### Etat des lieux de sortie

Si l'état des lieux de sortie ne peut être établi à l'amiable, il est réalisé par un huissier de justice sur l'initiative de la partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre le bailleur et le preneur.

Le PRENEUR doit restituer les badges d'accès en sa possession au moment de l'état des lieux de sortie.

#### Dépôt de garantie

Afin de garantir la bonne exécution du présent bail, le PRENEUR s'oblige à payer la somme de TROIS CENT TRENTE-QUATRE EUROS SOIXANTE-QUATRE CENTIMES NET (334,64 € NET) représentant DEUX MOIS DE LOYER HORS TAXES (HT), au propriétaire. Cette somme, non productive d'intérêt, lui est restituée à son départ des locaux présentement loués (*sauf en cas de résiliation du bail aux torts du PRENEUR pour inexécution de ses obligations contractuelles*), après restitution des badges et sous déduction de toutes sommes qui sont dues au BAILLEUR au titre du présent bail, sans préjudice de tous dommages intérêts et de toutes autres sommes dont le PRENEUR est redevable envers le BAILLEUR.

Laquelle somme est payable auprès de la Trésorerie de Roanne Municipale, dans un délai de 10 jours à compter de la réception de l'avis des sommes à payer.

## **ARTICLE 5 - DESTINATION DES LOCAUX**

Le PRENEUR s'engage à n'utiliser les lieux loués que dans le cadre de son activité :

**Conseil pour les affaires et autres conseils de gestion en matière de ressources humaines et plus particulièrement de recrutement.**

En dehors des activités connexes et complémentaires à l'activité décrite ci-dessus, le PRENEUR ne peut exercer dans les lieux loués, aucune autre activité sans l'accord exprès et préalable du BAILLEUR.

Il doit en outre, se conformer aux prescriptions administratives et autres concernant ce genre d'activité. Le PRENEUR fait son affaire personnelle de la conformité des lieux loués à l'activité autorisée, sans que le BAILLEUR puisse être inquiété, ni recherché à ce sujet, ainsi que de l'obtention de toutes les autorisations découlant de dispositions législatives, réglementaires, administratives ou autres, nécessaires à l'exercice de son activité ou concernant l'installation ou son occupation des lieux loués.

Il veille tout particulièrement à ne causer aucun trouble de voisinage de son fait ou du fait de sa clientèle, à n'occasionner aucune nuisance aux autres occupants de l'immeuble, aux voisins, et en particulier, en ce qui concerne les nuisances sonores ou olfactives.

Le présent bail ne comporte aucune garantie d'exclusivité ou de non-concurrence par le BAILLEUR. Le PRENEUR ne peut en aucun cas mettre en cause la responsabilité du BAILLEUR en raison de la concurrence que quiconque peut lui faire, le BAILLEUR ayant toute latitude pour louer à qui bon lui semble au sein de la pépinière et au sein de l'espace d'activités numériques du NUMERIPARC.

## **ARTICLE 6 - DUREE DU BAIL ET RESILIATION**

### **Durée**

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée qui ne peut être supérieure à trois années, à compter du **1<sup>er</sup> septembre 2022** pour se terminer le **31 août 2025** inclus.

Les parties ayant entendu déroger en toutes ses dispositions au statut des baux commerciaux, régi par les articles L. 145-1 et suivants du code de commerce, le PRENEUR ne peut pas revendiquer les dispositions de ces articles auquel il renonce d'ailleurs expressément, pour solliciter le renouvellement des présentes.

Si, en violation de ces obligations, le PRENEUR refuse de quitter les locaux à l'expiration du bail, il peut y être contraint, en vertu d'une ordonnance de référé, rendue par le Président du Tribunal de grande instance compétent, exécutoire par provision, nonobstant opposition ou appel.

### **Résiliation amiable**

Conformément à l'article 1193 du Code Civil, la volonté des deux parties est exigée pour mettre fin au contrat, en dehors des conventions des parties.

### **Résiliation unilatérale**

Le bailleur se réserve la faculté, de résilier de manière unilatérale le présent bail. Cette résiliation unilatérale intervient par lettre recommandée avec accusé de réception avec un délai de préavis de trois mois.

### **Résiliation anticipée**

Le preneur peut résilier le présent bail par lettre recommandée avec accusé de réception à condition de respecter un préavis de trois mois.

## **ARTICLE 7 – CONDITIONS FINANCIERES**

### **7-1 - Loyer**

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel en principal de CENT VINGT-SEPT EUROS (127,00 €) hors taxes/m<sup>2</sup>/an, soit pour un local d'une superficie de 15,81 m<sup>2</sup>, un loyer annuel HT (hors taxes) et hors charges de DEUX MILLE SEPT EUROS QUATRE-VINGT-SEPT CENTIMES (2 007,87 € HT), soit un loyer mensuel HT de CENT SOIXANTE-SEPT EUROS TRENTE-DEUX CENTIMES (167,32 € HT).

Il est payable mensuellement et d'avance auprès de la Trésorerie de Roanne Municipale, dans un délai de 10 jours à compter de la réception de l'avis des sommes à payer.

Ce loyer est majoré de la TVA applicable ou toute autre taxe qui vient s'y substituer, que le preneur s'oblige à payer en même temps que le loyer.

### **7-2 – Nettoyage des bureaux : option**

Une prestation de nettoyage du bureau occupé par L'HEUREUX TALENT est proposée par Roannais Agglomération, en contrepartie d'une redevance fixée à la signature des présentes à 17 € HT/m<sup>2</sup>/an. Ce tarif correspond à un (1) nettoyage par semaine comprenant : aspirateur sur les moquettes, poussière sur plan de travail et plinthes, vitres, vidage de poubelle ... Cette redevance est définie dans la grille tarifaire du NUMERIPARC votée par Roannais Agglomération.

Choix de L'HEUREUX TALENT (rayer la mention non retenue)

- ~~- Oui, je prends l'option « nettoyage »~~
- Non, je ne prends pas l'option « nettoyage ».

Cette prestation est payable mensuellement et d'avance auprès de la Trésorerie de Roanne Municipal, dans un délai de 10 jours à compter de la réception de l'avis des sommes à payer. Le coût de ce nettoyage est majoré de la TVA applicable ou toute autre taxe qui vient s'y substituer, que le preneur s'oblige à payer en même temps que cette prestation.

Le tarif ci-dessus visé est celui applicable au jour de signature du présent bail dérogatoire, tel que résultant de la délibération du Conseil Communautaire en date du 16 décembre 2021. Il est d'ores et déjà expressément convenu entre les parties que ce tarif peut évoluer en fonction de nouvelles délibérations du Conseil Communautaire. L'HEUREUX TALENT accepte et s'engage d'ores et déjà à régler le nouveau coût de cette prestation tel qu'il lui est notifié par Roannais Agglomération.

En cas de force majeure (notamment pour pandémie), l'occupant sera seulement fondé à obtenir le remboursement de la prestation nettoyage non réalisée et limité à la durée de l'indisponibilité.

### **7-3 – Mobilier de bureau : option**

Le local occupé par L'HEUREUX TALENT, peut être meublé par Roannais Agglomération en contrepartie d'une redevance définie dans la grille tarifaire du NUMERIPARC votée par le Conseil Communautaire. A la signature des présentes, cette redevance s'établit à hauteur de 57 € HT/an/pack et correspond à la mise à disposition d'un (1) pack « mobilier de bureau » comprenant : un (1) bureau, un (1) caisson, un (1) fauteuil et deux (2) chaises visiteurs.

Choix de L'HEUREUX TALENT (rayer la mention non retenue) :

- Oui, je prends l'option « pack mobilier de bureau » (1)  
-> si Oui : nombre de pack(s) loué(s) : 1 (2)
- ~~Non, je ne prends pas l'option « pack mobilier de bureau »~~ (1)

(1) Rayer la mention non retenue

(2) Indiquer le nombre souhaité

Cette prestation est payable mensuellement et d'avance auprès de la Trésorerie de Roanne Municipal, dans un délai de 10 jours à compter de la réception de l'avis des sommes à payer. Le coût du mobilier est majoré de la TVA applicable ou toute autre taxe qui vient s'y substituer, que le preneur s'oblige à payer en même temps que cette prestation.

Le tarif ci-dessus visé est celui applicable au jour de signature du présent bail dérogatoire, tel que résultant de la délibération du Conseil Communautaire en date du 16 décembre 2021. Il est d'ores et déjà expressément convenu entre les parties que ce tarif peut évoluer en fonction de nouvelles délibérations du Conseil Communautaire. L'HEUREUX TALENT accepte et s'engage d'ores et déjà à régler le nouveau coût de cette prestation tel qu'il lui est notifié par Roannais Agglomération.

#### **7-4 – Badges d'accès**

Le coût d'un badge d'accès est de 11 € HT.

L'HEUREUX TALENT a besoin de 0 badge. (2)

(2) Indiquer le nombre souhaité

Ils sont payables auprès de la Trésorerie de Roanne Municipale, dans un délai de 10 jours à compter de la réception de l'avis des sommes à payer.

Le coût du badge est majoré de la TVA applicable ou toute autre taxe qui vient s'y substituer, que le preneur s'oblige à payer en même temps que cette prestation.

#### **7-5 – Reprographie : option**

Situé dans le couloir de circulation, l'équipement assure les fonctions de photocopieur couleur, imprimante couleur, scanner et est mutualisé pour les occupants du Numériparc. L'accès aux copies, impressions et scanner est restreint par un code d'accès propre à l'utilisateur et/ou l'entreprise. La comptabilisation mensuelle des consommables est réalisée automatiquement par le logiciel du constructeur.

Le coût des copies et impressions est facturé suivant les tarifs suivants :

- noir et blanc : 0,025 € HT l'unité + TVA au taux en vigueur ;
- couleur : 0,125 € HT l'unité + TVA au taux en vigueur ;

Choix de L'HEUREUX TALENT (rayer la mention non retenue) :

- ~~Oui, je prends l'option « reprographie »~~ (1)
- Non, je ne prends pas l'option « reprographie » (1)

(1) Rayer la mention non retenue

Le tarif ci-dessus visé est celui applicable au jour de signature du présent bail dérogatoire, tel que résultant de la délibération du Conseil Communautaire en date du 16 décembre 2021. Il est d'ores et déjà expressément convenu entre les parties que ce tarif peut évoluer en fonction de nouvelles délibérations du Conseil Communautaire. L'HEUREUX TALENT accepte et s'engage d'ores et déjà à régler le nouveau coût de cette prestation tel qu'il lui est notifié par Roannais Agglomération.



## **ARTICLE 8 - CLAUSE D'INDEXATION DU LOYER**

Le loyer est augmenté ou diminué automatiquement et sans qu'une quelconque mise en demeure préalable soit nécessaire, chaque année à la date anniversaire de la date de prise d'effet du bail, en fonction de la variation de l'indice des loyers des activités tertiaires (ILAT) publié par l'INSEE.

La première indexation a lieu un an après la date de prise d'effet du bail, soit au **1<sup>er</sup> septembre 2023**.

Est retenu comme indice de référence, l'indice du **4<sup>ème</sup> trimestre 2021** soit **118,97**. L'indice de révision pour le calcul de l'indexation est celui du trimestre anniversaire et ce chaque année jusqu'en fin de bail.

En cas de cessation de publication ou de disparition des indices choisis, avant l'expiration du bail et si l'INSEE publie de nouveaux indices destinés à se substituer à ceux actuellement en vigueur, le loyer se trouve de plein droit indexé sur ces nouveaux indices et le passage des anciens indices aux nouveaux indices s'effectue en utilisant le coefficient de raccordement nécessaire. Si l'INSEE ne publie pas de nouveaux indices destinés à remplacer ceux disparus, il appartient aux parties de se mettre d'accord sur le choix d'un ou plusieurs nouveaux indices reflétant le plus exactement possible la valeur des loyers commerciaux à l'échelon national. A défaut d'accord entre elles, l'indice de remplacement est déterminé par deux experts choisis entre les parties ou, à défaut, par le Président du Tribunal de Grande Instance de ROANNE.

De convention expresse entre les parties, il est stipulé que la présente clause d'indexation est une condition essentielle du bail, sans laquelle le BAILLEUR n'aurait pas contracté.

## **ARTICLE 9 - CHARGES**

Le loyer défini ci-dessus ne comprend pas les charges locatives et communes, notamment l'eau, le gaz, l'électricité, le chauffage, le nettoyage des locaux des parties communes, l'entretien des espaces verts, l'électricité extérieure.

De convention expresse entre les parties, le présent bail prévoit une somme forfaitaire pour les charges locatives.

Cette dérogation se justifie par le montant des dépenses de fonctionnement du Numériparc, qui est supérieur aux charges locatives elles-mêmes. Le recours au forfait limite, par ailleurs, les erreurs sur les régularisations de charges en défaveur du preneur.

Le PRENEUR doit régler, au titre des charges locatives, une somme forfaitaire mensuelle fixée à UN EUROS QUINZE CENTIMES HORS TAXES (1,15 € HT) par m<sup>2</sup> soit pour un local de 15,81 m<sup>2</sup>, une somme forfaitaire mensuelle de DIX-HUIT EUROS DIX-HUIT CENTIMES HORS TAXES (18,18 € HT), majorée de la taxe sur la valeur ajoutée (TVA) au taux en vigueur, entre les mains du Trésorier de Roanne Municipale, en même temps que le loyer principal.

Le forfait ci-dessus visé est celui applicable au jour de signature du présent bail dérogatoire, tel que résultant de la délibération du Conseil Communautaire en date du 16 décembre 2021. Il est d'ores et déjà expressément convenu entre les parties que ce tarif peut évoluer en fonction de nouvelles délibérations du Conseil Communautaire. L'HEUREUX TALENT accepte et s'engage d'ores et déjà à régler le nouveau coût de ce forfait tel qu'il lui est notifié par Roannais Agglomération.

En cas de force majeure (notamment pour pandémie), l'occupant sera seulement fondé à obtenir une réduction des charges locatives forfaitaires, au prorata temporis de l'étendue de l'indisponibilité.

Les charges relatives au raccordement téléphonique et internet, ainsi que celles afférentes aux consommations téléphoniques, ne sont pas incluses dans le forfait mensuel mentionné ci-dessus. Le PRENEUR doit conclure un contrat directement avec l(es) opérateur(s) de son choix.

## **ARTICLE 10 - CONDITIONS D'OCCUPATION**

Le présent bail est consenti et accepté sous les charges et conditions ordinaires et de droit et sous celles particulièrement suivantes que le PRENEUR accepte expressément.

### **10-1 - Sous-location - Cession**

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 totalité ou en partie les lieux loués sans l'accord préalable et écrit du BAILLEUR.

Le PRENEUR ne peut céder son seul droit au bail, ou en faire l'apport à une Société, sauf autorisation expresse et préalable du BAILLEUR.

La cession ne peut se faire qu'en totalité à son successeur dans son fonds de commerce, par acte notarié, 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 lui remettre une copie authentique l'acte de cession pour lui servir de titre à l'égard du cessionnaire.

La cession ne peut être consentie pour un prix inférieur à celui du bail.

Le PRENEUR reste garant conjointement et solidairement avec son cessionnaire et tous cessionnaires successifs, du paiement des loyers et charges échus ou à échoir, et de l'entière exécution des charges et conditions du bail, pendant la durée restant à courir du bail.

Dans le cas où le PRENEUR vient à faire apport à une Société du fonds de commerce qu'il exploite dans les lieux loués, ladite Société doit prendre l'engagement direct envers le BAILLEUR, tant pour le paiement du loyer et de ses accessoires, que pour l'exécution des conditions du présent bail, afin que le BAILLEUR puisse exercer tous ses droits et actions, directement contre la Société, et sous réserve de la notification prévue par l'article 1690 du Code Civil. Les stipulations relatives en cas d'apport à une Société ou de cession à une autre Société, ne dispensent pas la Société bénéficiaire de l'apport ou la Société cessionnaire de faire signifier l'acte conformément à l'article 1690 du Code Civil, sauf dispense expresse par acte notarié.

Toute modification substantielle intervenant dans la personne du PRENEUR, ou dans ses statuts en cas de Société, doit être signifiée au BAILLEUR dans les deux mois de la modification, sous peine de résiliation du bail si bon semble au BAILLEUR, dans les conditions prévues à l'article 15 du présent bail.

### **10-2 - Occupation - Jouissance**

Le PRENEUR déclare avoir connaissance de la situation du bien loué au regard des différentes servitudes découlant des règles d'urbanisme et des textes législatifs et réglementaires, et/ou administratifs applicables à son activité, et du règlement intérieur de l'immeuble s'il existe.

Le PRENEUR jouit du bien loué raisonnablement suivant sa destination. Il fait son affaire personnelle de l'obtention des autorisations éventuellement nécessaires pour son activité, sans recours contre le BAILLEUR.

D'une manière générale, le PRENEUR se conforme pendant toute la durée du bail, à tous les textes législatifs et réglementaires et à toutes les obligations administratives et conventionnelles concernant l'utilisation du bien loué, spécialement les textes applicables en matière d'environnement, de voirie, de salubrité, d'hygiène, de police, de sécurité et de droit du travail, de façon que le BAILLEUR ne puisse être inquiété ni recherché.

Le PRENEUR exerce une surveillance constante sur son personnel, en veillant à sa bonne tenue et en faisant en sorte qu'il n'apporte aucun trouble de jouissance aux voisins.

Le PRENEUR doit maintenir le lieu loué constamment utilisé et exploité. Il doit en outre garnir le lieu loué et le tenir constamment garni de matériels et objets mobiliers lui appartenant personnellement, en quantité et de valeur suffisantes pour répondre en tous temps du paiement des loyers et charges, et de l'exécution des stipulations du présent bail.

Le PRENEUR doit faire son affaire personnelle, à ses risques, périls et frais, sans que le BAILLEUR puisse être inquiété ou recherché, de toute réclamation faite par les occupants de son chef, les voisins ou les tiers du fait de son activité. Il fait son affaire personnelle de tous dégâts causés au lieu loué et de tous troubles de jouissance causés par les occupants de son chef, les voisins ou les tiers, et se pourvoit directement contre les auteurs de ces troubles sans que le BAILLEUR puisse être recherché. Au cas où le BAILLEUR a à payer des sommes quelconques du fait du PRENEUR, celui-ci est tenu de les lui rembourser sans délai.

Le PRENEUR ne procède à aucun entreposage, même provisoire de matériel, mobilier ou marchandises, ni à aucun empiètement ou utilisation d'aucune sorte, sur les parties communes de l'immeuble.

Le BAILLEUR s'oblige à assurer au PRENEUR une jouissance paisible des locaux et à le garantir contre les risques d'éviction et les vices cachés.

### **10-3 – Impôts et taxes**

Le PRENEUR doit satisfaire à toute les charges de Police, de Ville et de Voirie dont les locataires sont ordinairement tenus et d'acquitter exactement ses contributions personnelles, mobilières, taxe professionnelle, et tous autres impôts à la charge du locataire et/ou découlant de son activité, actuels ou futurs, de manière que le BAILLEUR ne soit jamais inquiété, ni recherché à ce sujet, et d'en justifier au BAILLEUR à toute réquisition.

La taxe foncière est réglée par le BAILLEUR et n'est pas refacturée au PRENEUR.

### **10-4 — Entretien - Réparations**

Le PRENEUR doit pendant toute la durée du bail, tenir le bien loué en bon état d'entretien, de fonctionnement, de sécurité et de propreté l'ensemble des biens loués, équipements, accessoires et installations, et doit effectuer tous remplacements d'équipements-appareils-installations et toutes réparations qui se révèlent nécessaires, notamment les réparations locatives.

Au cas où néanmoins le BAILLEUR ait à payer certaines sommes du fait du PRENEUR, celui-ci est tenu de les lui rembourser sans délai, ainsi que tous frais de procédure et honoraires y afférents.

Le BAILLEUR prend en charge les grosses réparations prévues à l'article 606 du Code Civil ainsi que les honoraires liés le cas échéant à la réalisation de ces travaux, à l'exception des réparations qui sont rendues nécessaires par la faute du PRENEUR.

Le BAILLEUR prend également en charge les travaux destinés à remédier à la vétusté, les travaux de mise en conformité avec la réglementation des locaux loués ou de l'immeuble dont ils dépendent dès lors qu'ils relèvent des grosses réparations de l'article 606.

Le PRENEUR est responsable de tout incendie dans le lieu loué, à moins qu'il ne prouve :  
. Que cet incendie est arrivé par cas fortuit, force majeure ou vice de construction,  
. Ou que cet incendie a été communiqué par un local ou un immeuble voisin.

Le PRENEUR ne peut rien faire qui puisse détériorer le bien loué et doit prévenir, sans aucun retard et par écrit, le BAILLEUR, de toute atteinte qui est portée à la propriété et de toute détérioration qui vient à se produire dans le lieu loué, et ce sous peine d'en être tenu pour personnellement responsable.

Le PRENEUR supporte les réparations rendues nécessaires par suite de la non-exécution de l'entretien locatif, et par suite des dégradations résultant de son fait, de son personnel ou de sa clientèle.

Le PRENEUR ne peut modifier ou poser aucune enseigne ou plaque sans l'accord préalable et écrit du BAILLEUR, et doit faire son affaire personnelle des autorisations administratives et des taxes qui peuvent être dues de ce fait.

## **10-5 - Travaux et transformations**

### ***10.5.1 – Travaux et transformations effectués par le PRENEUR***

Le PRENEUR ne peut faire, dans le bien loué, sans l'autorisation écrite et préalable du BAILLEUR, aucun travaux ni transformation ni amélioration, et notamment aucun changement de distribution, construction, démolition, percement de murs, cloisons ou planchers, agencement ou installation, ni aucun travaux ou construction ou transformation susceptibles d'affecter la solidité de l'immeuble, et sa structure interne ou externe.

Le coût des travaux autorisés par le BAILLEUR est intégralement supporté par le PRENEUR, ce dernier assumant également la pleine et entière responsabilité desdits travaux.

Le BAILLEUR peut exiger que les travaux soient exécutés sous la surveillance de son architecte ou tout autre homme de l'art dont les honoraires sont à la charge du PRENEUR.

Le BAILLEUR devient propriétaire sans indemnité, à la sortie des lieux par le PRENEUR, de tous agencements, installations de toute nature, cloisonnements, améliorations, embellissements ou constructions quelconques, immeubles par nature ou par destination, qui ont été effectués par le PRENEUR.

Dans le cas où des travaux n'ont pas été autorisés par le BAILLEUR, le PRENEUR est tenu, si le bailleur en fait la demande, de procéder, à ses frais et avant sa sortie des lieux, à la remise du bien loué dans son état initial.

### ***10.5.2 – Travaux subis par le PRENEUR***

Le BAILLEUR peut faire, et le PRENEUR souffre, sans indemnité ni diminution de loyer, tous travaux d'entretien, de réparation, de ravalement, reconstruction et autres, que le BAILLEUR juge nécessaires en cours de bail, dans le bien loué quelles qu'en soient la nature et la durée et ce, par dérogation expresse à l'article 1724 du Code Civil.

Le coût de ces travaux par le BAILLEUR est intégralement supporté par le PRENEUR, si ces travaux résultent de la défaillance du PRENEUR.

Le PRENEUR devra déposer à ses frais et sans délai, toutes décorations, ainsi que toutes installations qu'il a faites et dont l'enlèvement est utile pour la recherche et la réparation de

fuites de toute nature, de fissures dans les conduits de fumée ou de ventilation, notamment après incendie ou infiltration, et en général, pour l'exécution des travaux.

Il supporte également les travaux dont l'immeuble fait l'objet, dans le cadre des opérations d'urbanisme visées à l'article L 313-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, et les travaux de ravalement à l'occasion desquels ses enseignes peuvent être déplacées à ses frais, y compris les travaux imposés par l'autorité administrative.

#### **10-6 — Congés et visites**

Le PRENEUR doit :

. laisser pénétrer dans les lieux le BAILLEUR ou son mandataire, chaque fois qu'ils le jugent nécessaire, ainsi que l'architecte et les ouvriers chargés de l'exécution des travaux incombant au propriétaire, avec un préavis de 48 heures, sauf urgence.

. laisser visiter les lieux loués, en cas de résiliation ou à la fin du bail ou en cas de mise en vente, pendant les jours et heures d'ouverture de l'Entreprise avec un préavis de 48 heures.

#### **10-7 — Amiante**

Deux parties sur quatre du Numériparc, extension bâtiment B et extension bâtiment A, ne sont pas concernées car construites après le 1<sup>er</sup> juillet 1997.

**Bâtiment B** : Le BAILLEUR déclare et garantit que cette partie du Numériparc ne contient pas d'amiante et est conforme, plus généralement, à l'ensemble des prescriptions légales, réglementaires, administratives ou autres concernant la sécurité et la santé des personnes.

**Bâtiment A (hors extension)** : Dans son diagnostic du 25/04/2013 n° CTC/13/1256, l'organisme SOCOTEC relève la présence d'amiante dans la partie reprographie (*panneau intérieur d'allège*) et dans le patio (*plaques ondulées et panneaux en façade*). Une évaluation périodique est préconisée.

Par ailleurs, le BAILLEUR s'engage à faire effectuer dans les locaux loués, à ses propres frais, tous travaux rendus nécessaires par toutes nouvelles prescriptions légales, réglementaires, administratives ou autres, concernant la sécurité et la santé des personnes.

#### **10-8 — Information sur les risques et pollutions**

L'immeuble est situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, ou dans une zone de sismicité. Un état des risques et pollutions établi conformément à l'article L. 125-5 du Code de l'environnement ainsi qu'aux articles R. 125-23 et suivants du Code de l'environnement est joint en annexe aux présentes.

##### **Déclaration de sinistre**

Le BAILLEUR déclare qu'à sa connaissance, l'immeuble objet du présent acte n'a subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles (art. L. 125-2 du Code des assurances) ou technologiques (art. L. 128-2 du Code des assurances).

Le PRENEUR déclare avoir été parfaitement informé de cette situation et s'oblige à en faire son affaire personnelle sans recours contre le BAILLEUR.

#### **10-9 — Diagnostic de performance énergétique**

Un diagnostic de performance énergétique est remis au PRENEUR conformément à la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010, au plus tard le jour de la prise d'effet du présent bail.

#### **10-10 - Radon**

Le radon est un gaz radioactif d'origine naturelle qui représente le tiers de l'exposition moyenne de la population française aux rayonnements ionisants.

Il est issu de la désintégration de l'uranium et du radium présents dans la croûte terrestre.

Il est présent partout en surface de la planète et provient surtout des sous-sols granitiques et volcaniques ainsi que de certains matériaux de construction.

Le radon peut s'accumuler dans les espaces clos, notamment dans les maisons. Les moyens pour diminuer les concentrations en radons dans les maisons sont simples :

- aérer et ventiler les bâtiments, les sous-sols et les vides sanitaires ;
- améliorer l'étanchéité des murs et planchers.

L'activité volumique du radon (ou concentration de radon) à l'intérieur des habitations s'exprime en becquerel par mètre cube (Bq/m<sup>3</sup>).

L'article L 1333-22 du Code de la santé publique dispose que les propriétaires ou exploitants d'immeubles bâtis situés dans les zones à potentiel radon où l'exposition au radon est susceptible de porter atteinte à la santé sont tenus de mettre en œuvre les mesures nécessaires pour réduire cette exposition et préserver la santé des personnes.

Aux termes des dispositions de l'article R 1333-29 de ce Code, le territoire national est divisé en trois zones à potentiel radon définies en fonction des flux d'exhalation du radon des sols :

- Zone 1 : zones à potentiel radon faible ;
- Zone 2 : zones à potentiel radon faible mais sur lesquels des facteurs géologiques particuliers peuvent faciliter le transfert du radon vers les bâtiments ;
- Zone 3 : Zones à potentiel radon significatif.

L'article R 125-23 5° du Code de l'Environnement dispose de l'obligation d'information s'impose dans les zones à potentiel radon de niveau 3.

La liste des communes réparties entre ces trois zones est fixée par un arrêté du 27 juin 2018. La commune se trouvant en zone 2, l'obligation d'information n'est pas nécessaire

#### **ARTICLE 11 - PARKING ET AIRES DE CIRCULATION**

Les aires de circulation desservant les emplacements de parking ne peuvent être utilisées que pour leur destination normale, sauf dispositions particulières dont le BAILLEUR se réserve la faculté.

Le BAILLEUR ne peut en aucun cas et à aucun titre, être responsable des vols, dégradations ou accidents dont le PRENEUR peut être victime, directement ou indirectement, s'agissant des véhicules et de ce qu'ils peuvent contenir, pouvant lui appartenir ou s'agissant de véhicules et de leur contenu pouvant appartenir à son personnel ou à sa clientèle.

Le BAILLEUR ne peut pas être tenu responsable de l'impossibilité d'accéder aux parkings et aires de circulation en cas d'intempérie, le PRENEUR ne pouvant réclamer aucune indemnisation à ce titre au BAILLEUR, et n'exercer aucun recours.

#### **ARTICLE 12 - DESTRUCTION TOTALE OU PARTIELLE DES LOCAUX**

En cas de destruction totale des locaux, pour quelque cause que ce soit, le présent bail est résilié de plein droit sans indemnité, mais sans préjudice pour le BAILLEUR, de ses droits éventuels contre le PRENEUR si la destruction peut être imputée à ce dernier.

En cas de destruction partielle, le présent bail peut 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 13 - EXPROPRIATION**

Le PRENEUR ne peut exercer aucun recours contre le BAILLEUR ni lui réclamer aucune indemnité dans le cas où, par suite d'expropriation pour cause d'utilité publique, alignement, travaux de voirie ou toute autre cause que ce soit, il se trouve privé de la jouissance de tout ou partie du bien loué, tous ses droits étant expressément réservés contre l'expropriant. Dans ce cas, le bail est purement et simplement résilié, sans indemnité à la charge du BAILLEUR.

#### **ARTICLE 14 - ASSURANCE**

Le BAILLEUR assure la totalité de l'ensemble immobilier pendant toute la durée du bail, en sa qualité de propriétaire non occupant.

Le preneur doit souscrire les contrats d'assurance garantissant les dommages dont il peut être déclaré responsable ou affectant ses propres biens :

- . Risques locatifs pour les bâtiments ou parties de bâtiments objet du présent bail, et le cas échéant, les risques locatifs supplémentaires.
- . Les biens se trouvant à l'intérieur des bâtiments ou parties de bâtiments objet du présent bail lui appartenant ou dont il a la garde ou l'usage à quelque titre que ce soit.
- . Ses propres préjudices financiers et notamment les pertes d'exploitation ou pertes de jouissance qu'il peut subir dans l'exploitation de ses activités.
- . Assurance responsabilité pour les dommages causés aux tiers ou usagers imputables à l'occupation, par le preneur, des bâtiments ou parties de bâtiments objet du présent bail ou du fait de ses activités.

Les montants de garanties doivent être suffisants au regard des risques encourus ; tout découvert de garantie du fait d'une insuffisance de garanties ou de franchises ne sera opposable qu'à la partie concernée et en aucun cas transférable à l'autre partie ou à ses assureurs.

Dans le cas où l'activité exercée par le preneur dans les bâtiments objet de la présente convention entraîne, pour le bailleur et/ou les autres occupants des bâtiments concernés, des surprimes au titre de leurs contrats de dommages aux biens, celles-ci sont, après justification, à la charge du preneur.

Chacune des parties doit pouvoir justifier la souscription de contrats d'assurance répondant aux obligations ci-avant à la première demande de l'autre partie.

Il est rappelé qu'au titre du présent bail, aucune clause de renonciation à recours n'est consenties par l'une ou l'autre des parties qui doivent donc assurer respectivement les risques qu'elles encourent.

#### **ARTICLE 15 - CLAUSE PENALE**

En cas de non-paiement de toute somme due à son échéance , après mise en demeure adressée par lettre recommandée avec accusé de réception ou signifiée par exploit d'huissier et restée sans effet après 15 jours ouvrés, le PRENEUR doit, de plein droit, payer en sus, outre les frais de recouvrement y compris la totalité du droit proportionnel dû à l'Huissier de Justice, 10% du montant de la somme due pour couvrir le BAILLEUR tant des dommages pouvant résulter du retard dans le paiement que des frais, diligences et honoraires exposés pour le recouvrement de cette somme.

En outre, en cas de résiliation du bail aux torts du PRENEUR pour inexécution de ses obligations contractuelles, le dépôt de garantie reste acquis au BAILLEUR, à titre de clause pénale, sans préjudice de tous autres dommages intérêts.

#### **ARTICLE 16 - CLAUSE RESOLUTOIRE**

Il est expressément convenu qu'à défaut de paiement intégral, à son échéance exacte, d'un seul terme de loyer ou d'un complément de dépôt de garantie, ou de toutes sommes quelconques dues en vertu du bail et de ses accessoires (taxes, charges, provisions sur charges, etc.) comme en cas d'inexécution de l'une des clauses ou conditions du présent contrat, celui-ci est résilié de plein droit, si bon semble au BAILLEUR, un mois après commandement de payer ou sommation d'exécuter restés infructueux et contenant volonté du BAILLEUR de se prévaloir de la présente clause.

Le jeu de la présente clause résolutoire peut également être invoquée par le BAILLEUR, pendant la période de maintien dans les lieux prévus par l'Article L.145-28 du Code du Commerce, en cas de violation des conditions prévues au présent bail, comme en cas de non-

paiement aux termes ordinaires de l'indemnité d'occupation y compris les charges et les provisions sur charges.

Si le PRENEUR refuse de quitter les lieux immédiatement, il est expulsé sur simple ordonnance de référé, rendue à titre d'exécution d'acte, le tout nonobstant toutes offres, conciliations ou exécutions ultérieures.

Tous les frais et honoraires qui sont la conséquence de la mise en application de la présente clause sont à la charge du PRENEUR, conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur.

#### **ARTICLE 17 - TOLERANCES**

Il est formellement convenu que toutes les tolérances de la part du BAILLEUR relatives aux clauses et conditions énoncées ci-dessus, quelles qu'en aient pu être la fréquence et la durée, ne peuvent jamais et en aucun cas être considérées comme apportant une modification ou suppression de ces clauses et conditions, ni génératrices d'un droit quelconque. Le BAILLEUR peut toujours y mettre fin par tous moyens et à tout moment.

#### **ARTICLE 18 - INTERRUPTION DANS LES SERVICES COLLECTIFS**

Le BAILLEUR ne peut être rendu responsable des irrégularités ou interruptions dans le service des eaux, du gaz, de l'électricité ou dans tout autre service collectif, le BAILLEUR n'étant pas tenu, au surplus, de prévenir le PRENEUR de ces interruptions.

Le PRENEUR ne peut exiger du BAILLEUR aucune indemnité quelles que soient la cause et la durée de cette interruption.

#### **ARTICLE 19 - ENREGISTREMENT**

Le présent bail est dispensé de la formalité de l'enregistrement.

#### **ARTICLE 20 - ELECTION DE DOMICILE**

Pour l'exécution des présentes, et notamment la signification de tous actes, le PRENEUR fait élection de domicile dans les lieux loués, et le BAILLEUR fait élection de domicile à son siège.

#### **ARTICLE 21 - ATTRIBUTION DE JURIDICTION**

Pour tout litige concernant l'interprétation ou l'exécution du présent bail, seul le Tribunal de Grande Instance de ROANNE sera compétent.

Fait à Roanne, le

En deux (2) exemplaires originaux, dont UN (1) pour chacune des parties.

#### **LE BAILLEUR**

Pour Roannais Agglomération  
Yves NICOLIN  
Le Président,  
Pour le Président et par subdélégation  
Eric PEYRON  
Vice-président délégué au patrimoine et à la voirie

#### **LE PRENEUR**

Pour L'HEUREUX TALENT  
Alexis MONTARDRE

#### **ANNEXES :**

- . Plan du local
- . Etat des risques et pollutions
- . DPE