

BAIL CIVIL

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

042-200065886-20260120-2026CD0065_PAT-CC

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 22/01/2026
Publication : 23/01/2026**Entre**

La Société dénommée SCI DES MATEVONS, Société Civile Immobilière, dont le siège se situe 431 route de SAY à Marcilly-le-Châtel (42130), identifiée au SIREN sous le numéro 401 421 201 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de SAINT-ETIENNE (Loire),

Représentée par Mme Christelle MARCHAND
Ci-après dénommée « Le bailleur »,

d'une part,

Représentée par l'agence immobilière Parlez-moi d'Immo, M. JF. MICHALON

Et

Loire Forez agglomération, dont le siège se situe à MONTBRISON (42600), 17 Boulevard de la Préfecture, identifiée au SIREN sous le numéro 200 065 886, représentée par M. François MATHEVET, Vice-président en charge des bâtiments communautaires, des moyens généraux et du photovoltaïque, habilité aux présentes par l'arrêté n° 2020ARR000438 en date du 20/07/2020, le Président étant lui-même autorisé en vertu d'une délibération du conseil communautaire en date du 17 décembre 2024 visée par la Sous-Préfecture de MONTBRISON le 24 décembre 2024,

Ci-après dénommée « Le locataire »

d'autre part,**EXPOSE**

Le bailleur déclare être propriétaire exclusif du bien immobilier objet du contrat, et qu'il a décidé de donner à bail à Loire Forez agglomération.

Le présent contrat est soumis au statut des baux civils et régi par les dispositions légales figurant aux article 1713 et suivants du Code civil.

IL A ETE ARRETE ET CONVENU DE CE QUI SUIT :**ARTICLE 1 - DESIGNATION**

Le bailleur décide de donner à bail à Loire Forez agglomération un local artisanal, situé 437 route de Montverdun 42130 MARCILLY-LE-CHATEL, sur une partie de la parcelle cadastrée section B n° 1551, d'une surface totale de 9 044 m².

L'emprise louée d'une surface de 2 200 m² environ, représentée sur le plan ci-annexé (Annexe 1), comprend :

- un local, d'une surface de 70 m² environ situé au 1^{er} étage du bâtiment avec un accès privatif depuis un escalier extérieur et un dépôt d'une surface de 300 m² environ,
- des espaces extérieurs d'une surface de 1800 m² environ comprenant des espaces de stockages et stationnements. Cette emprise est clôturée cotés Sud et Ouest.

L'accès véhicule passe par le portail, entrée Sud-Ouest de la parcelle B 1551, depuis la route de Montverdun. Le locataire aura seul accès à cette entrée, fermée par une serrure dont le bailleur lui transmettra les clés.

ARTICLE 2 - DATE D'EFFET - DUREE

Le présent bail prend effet le 01/01/2026 Il est établi pour une durée de 3 ans. Il sera renouvelable une fois pour la même durée par reconduction tacite.

Le locataire, et lui seul, aura la faculté de résilier à tout moment le présent contrat de location, sous réserve de notifier sa décision au bailleur selon les règles prévues ci-après pour donner congé. Ce congé devra être délivré par le locataire au moins six mois à l'avance par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte d'huissier de justice. Si le congé est notifié par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, la date de réception à prendre en compte pour le calcul du délai de six mois sera celle apposée par l'administration des Postes lors de la remise de l'envoi au Propriétaire.

Le bailleur ne pourra, pour sa part, donner congé au locataire en cours de bail sauf dans les conditions indiquées ci-dessous à l'article 6.

Le bailleur pourra mettre fin au présent bail uniquement à son échéance, en respectant un délai de préavis de six mois avant la date de fin du contrat.

Le congé devra être notifié au locataire par lettre recommandée avec accusé de réception ou par acte d'huissier de justice.

À défaut de respect de ce délai ou de ces formes, le congé sera réputé nul et le bail sera reconduit pour une durée équivalente à celle initialement prévue.

ARTICLE 3 - LOYER ET CHARGES

I - LOYER et CHARGES

Le bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel TOUTES TAXES COMPRISES de VINGT ET UN MILLE SIX CENTS EUROS (21 600.00 €) se décomposant comme suit :

- Un loyer Hors Taxes de dix-huit mille euros (18 000.00 €) ;
- Une Taxe sur la Valeur Ajoutée, au taux actuel de 20,00%, s'élevant à trois mille six cents euros (3 600.00 €) ;

Que le locataire s'oblige à payer au bailleur, en QUATRE (4) termes égaux d'un montant de cinq mille quatre cents euros (5 400.00 €) Toutes Taxes Comprises chacun se décomposant comme suit :

- Un loyer trimestriel hors taxes de 4 500.00 € ;
- Une TVA trimestrielle au taux de 20,00% (taux actuel) s'élevant à 900.00 €.

Ce loyer correspond à la valeur locative et s'entend hors charges.

Les charges seront à la charge du locataire qui prendra les compteurs de fourniture de fluides à son nom avec relevé le jour de la prise de possession.

Ce loyer sera payable d'avance le 1^{er} de chaque trimestre et sera payé pour la première fois le 1er janvier 2026 soit : cinq mille quatre cents euros (5 400.00 €) toutes taxes comprises.

II - REVISION LEGALE DU LOYER

Le loyer sera révisé chaque année, à la date anniversaire de l'entrée en jouissance, en fonction de la variation de l'indice de référence des loyers publié au 1er janvier par l'institut national de la statistique et des études économiques. Pour l'indice de départ de ce bail, il est retenu celui du 3^{ème} trimestre 2025 soit 145,77.

DEPOT DE GARANTIE

Les parties déclarent qu'un dépôt de garantie d'un montant de MILLE CINQ CENTS EUROS (1 500.00 €) sera versé par le locataire au bailleur avant l'entrée en jouissance. Ce dépôt de garantie sera remboursé par le bailleur dans le délai d'un mois après le départ du preneur, sous réserve d'exécution par lui de toutes les clauses et conditions du bail.

HONORAIRES DE L'AGENCE IMMOBILIERE

Les parties reconnaissent que la présente location a été effectuée par l'entremise de l'agence Parlez-moi d'Immo - 24 Bd Gambetta, 42600 Montbrison.

Le montant des honoraires d'entremise, de visite, de constitution de dossier et de rédaction, d'un montant total HT de QUATRE MILLE CINQ CENTS EUROS (4 500.00 €) est partagé entre le Locataire

Ae

et le Propriétaire à hauteur de TROIS MILLE EUROS (3 000.00 €) pour le Locataire et de MILLE CINQ CENTS EUROS (1 500.00 €) pour le Propriétaire.

Ces honoraires seront versés à l'Agence, qui fournira son RIB, en une seule fois, après la conclusion du présent bail, et après l'état des lieux d'entrée, par mandat administratif avec délai de traitement du Trésor public.

ARTICLE 4 - ETAT DES LIEUX

Un état des lieux sera établi contradictoirement entre les parties lors de l'entrée dans les lieux, ainsi qu'au moment de la sortie,

ARTICLE 5 - OBLIGATIONS DU LOCATAIRE

Le présent contrat est consenti sous les charges et conditions suivantes que le locataire s'oblige à exécuter et à accomplir, à savoir :

5.1 - LES CONDITIONS D'OCCUPATION

A - Affectation des locaux

Le local, objet des présentes, est à l'usage exclusif du locataire. Cette destination ne devra faire l'objet d'aucun changement sans l'accord préalable, exprès et écrit du bailleur.

Le locataire déclare faire son affaire personnelle, d'une part, des autorisations qui seraient, le cas échéant, nécessaires à l'exercice de son activité dans lesdits locaux et, d'autre part, de tout problème lié à l'exercice de ses activités.

B - Jouissance des locaux

Le locataire devra user des lieux donnés à bail en bon administrateur, y exercer son activité et respecter toutes les obligations administratives ou autres, réglementant, le cas échéant, l'exercice de cette activité, de façon que le bailleur ne puisse en aucune manière être inquiété ou recherchée à ce sujet.

Elle se conformera à toutes les prescriptions de l'Administration, notamment en matière d'hygiène, de salubrité et de sécurité, et tous travaux qui pourraient être exigés à cet égard seront exécutés conformément à l'article 5.2 C.

Afin de prévenir d'éventuels accidents, le locataire s'engagera à stocker les produits inflammables tels que solvants, essence, résine ou autres matières dangereuses dans des armoires prévues à cet effet.

C - Surveillance - Utilisation des locaux

Le locataire fera son affaire de la surveillance et de la police des locaux.

D - Sécurité contre les risques d'incendie et de panique

Conformément au Code de la Construction et de l'Habitation, tout occupant est tenu de respecter, et faire respecter, les mesures de prévention et de sauvegarde propres à assurer la sécurité des personnes.

E - Diagnostic de performance énergétique

L'immeuble objet du présent bail entre dans le champ d'application du diagnostic de performance énergétique visé à l'article L. 126-26 du Code de la construction et de l'habitation.

En conséquence, et en application de l'article L. 126-29 du même code, un diagnostic conforme aux dispositions de l'article R. 134-2 du Code de la construction et de l'habitation et valide, en date du 08/12/2025 est ci-annexé (Annexe 3).

Le bailleur déclare que depuis l'établissement de ce diagnostic aucune modification du bâtiment ou des équipements collectifs concernés de nature à en affecter la validité n'est, à sa connaissance, intervenue.

Il est rappelé au locataire qu'aux termes de l'article L. 126-29, alinéa 2 du Code de la construction et de l'habitation, il ne peut se prévaloir à l'encontre du bailleur des informations contenues dans le diagnostic de performance énergétique.

F - Diagnostic amiante

Conformément aux dispositions des articles L.1334-12-1 et R.1334-29-5 du Code de la santé publique, le bailleur informe le locataire que l'immeuble, objet du présent bail, a fait l'objet d'un diagnostic amiante.

Le rapport de diagnostic, établi par un professionnel certifié en date du 09/12/2025, est annexé au présent contrat (Annexe 4).

En cas de présence d'amiante, le bailleur s'engage à respecter les obligations réglementaires relatives à la surveillance ou aux travaux nécessaires pour garantir la sécurité des occupants.

5.2 - TRAVAUX - REPARATIONS - EMBELLISSEMENTS

Le locataire devra prévenir immédiatement le bailleur de tous dommages et dégradations qui surviendraient dans les locaux loués et qui rendraient nécessaires des travaux qui, aux termes du présent bail, seraient à sa charge. Faute de satisfaire à cette obligation, il sera responsable des préjudices de tous ordres engendrés par son silence ou par son retard.

A - Travaux d'aménagements intérieurs incombant à tout locataire

Le locataire pourra effectuer dans les lieux loués tous les travaux d'équipement et d'installation intérieurs incombant à tout occupant qui lui paraîtront nécessaires et qui ne modifient pas l'affectation du bâtiment, après simple information du bailleur.

Le preneur pourra effectuer des aménagements pour le bon fonctionnement de son service, notamment concernant les douches et vestiaires. Ces aménagements seront validés au préalable par le bailleur.

Le locataire, ses architectes et entreprises, seront entièrement responsables du bon achèvement, de la stabilité et du parfait fonctionnement des équipements.

B - Travaux intérieurs importants - Travaux extérieurs

Tous travaux intérieurs de démolition, percement de murs, de poutres ou de planchers et tous travaux extérieurs que le locataire voudrait réaliser devront faire l'objet d'une autorisation préalable expresse et écrite de la part du bailleur.

C - Entretien - Réparations

Pendant toute la durée du bail, le locataire entretiendra en parfait état les locaux et installations mis à sa disposition.

A ce sujet, il est précisé que le locataire aura à sa charge les travaux prévus par l'article 1754 du Code civil.

D - Changements et embellissements

Tous les travaux, embellissements, améliorations, installations et constructions quelconques, y compris, le cas échéant, ceux qui pourraient être imposés par les dispositions législatives ou réglementaires quelconques, faits par le locataire en cours de bail, deviendront la propriété du bailleur à l'expiration du présent bail ou en cas de résiliation anticipée du présent contrat, sans rachat ni même remboursement de ces dépenses.

E - Visites de surveillance des locaux

Le bailleur pourra visiter le bien loué ou le faire visiter par toute personne dûment mandatée par lui, pour la surveillance et l'entretien de l'immeuble et de toutes les installations, et ce au moins 2 fois par an à charge de prévenir le locataire au moins 48 h à l'avance et à tout moment en cas d'urgence.

Il pourra également, en vue de la vente ou de la relocation du bien loué, le faire visiter chaque jour ouvrable durant 2 h qui seront fixées par les parties entre 9h et 12h et 14h et 17h.

5.3 - CESSION DU DROIT D'OCCUPATION

Le locataire devra utiliser personnellement et ne pourra céder, sous-louer, affermer ou apporter, soit à un tiers, soit à une société quelconque tout ou partie des droits résultant de la présente.

5.4 - CONTRIBUTIONS - IMPOTS ET TAXES

Le locataire acquittera toutes les contributions, taxes, impôts, charges, liés à son activité de façon que le bailleur ne soit jamais recherché ou inquiété à ce sujet, y compris la taxe foncière au prorata des surfaces louées.

5.5 - ASSURANCES

Le locataire souscrira, sous sa responsabilité, les différentes garanties d'assurance des locaux donnés à bail contre les risques locatifs, risques de toute nature ainsi que sa responsabilité vis-à-vis notamment du bailleur, des tiers, des utilisateurs, du personnel, dans le cadre des activités qu'elle exerce dans les locaux, auprès de compagnies d'assurances notoirement solvables et pour des capitaux suffisants. Elle fera également son affaire de l'assurance de ses propres biens, mobiliers et matériels.

Elle devra garantir l'ensemble de ses responsabilités locatives, le recours des tiers, les dommages électriques, le dégât des eaux, le vol, le bris de glace et le vandalisme.

La responsabilité du bailleur et de ses assureurs ne pourra être recherchée pour quelque motif que ce soit, en cas de vol ou d'accident aux occupants, participants, utilisateurs ou tiers, notamment du fait des installations mises à dispositions et des activités qui y sont exercées.

Le locataire et ses assureurs renonceront à tout recours à l'égard du bailleur et des assureurs de cette dernière.

Préalablement à l'exercice de son activité, le locataire reconnaît souscrire une police d'assurances couvrant les dommages pouvant résulter des activités exercées dans les lieux au cours de l'utilisation des locaux mis à disposition.

Une copie du contrat pourra être fournie au bailleur le jour de l'entrée dans les lieux.

Le locataire pourra justifier au bailleur, sur simple demande, du paiement régulier des primes afférentes aux polices susvisées par l'envoi de la quittance acquittée délivrée par sa compagnie d'assurances.

nc

5.6 - PUBLICITE

Toute installation publicitaire ou signalétique, visible depuis le domaine public et dans les parties communes devra faire l'objet d'une autorisation spécifique après dépôt d'un projet du bailleur.

ARTICLE 6 - CLAUSE RESOLUTOIRE

En cas de non-exécution, totale ou partielle, ou de non-respect, par le locataire de la clause de destination, du paiement à son échéance de l'un des termes du loyer, des charges et impôts récupérables par le bailleur, des travaux lui incombant, de son obligation d'assurance, le présent bail sera résilié de plein droit un mois après une sommation d'exécuter ou un commandement de payer délivré par acte extrajudiciaire au locataire ou à son représentant légal de régulariser sa situation.

Cette résiliation interviendra sans aucune indemnité pour les parties.

ARTICLE 7 - EXPIRATION DU BAIL

A l'expiration du bail de quelque façon qu'elle intervienne (arrivée du terme, résiliation), le locataire devra restituer immédiatement les locaux et installations donnés à bail en bon état de réparations, d'entretien et de fonctionnement sauf à ce qu'un nouveau bail civil soit conclu en bonne et due forme.

Fait à Mauilly le C., le 12 Janvier 2026

Pour le bailleur, la société SCI des Matevons

Mme Christelle MARCHAND



Pour le locataire Loire Forez agglomération,
Pour le Président, par délégation,

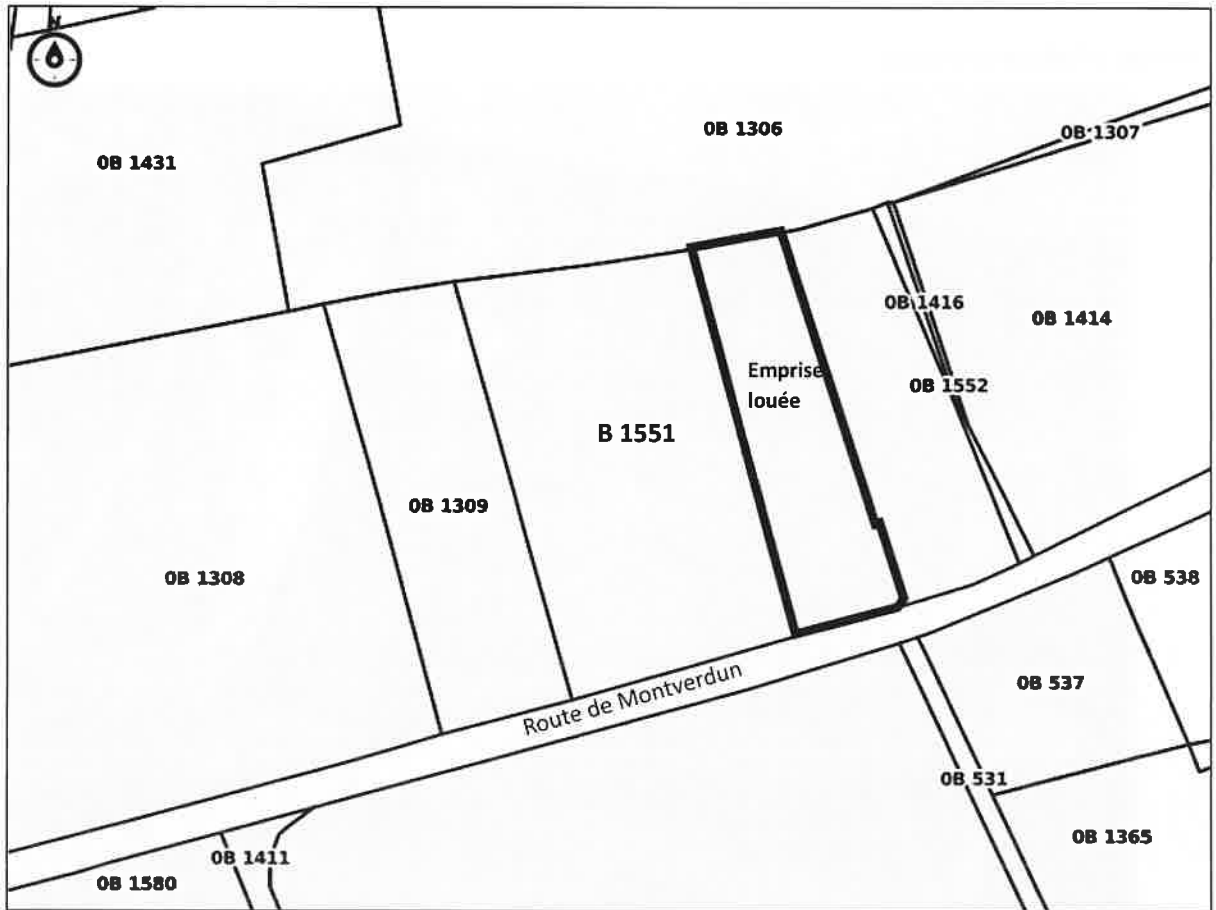
M. François MATHEVET

Vice-président en charge des bâtiments
communautaires, des moyens généraux et du
photovoltaïque

Pour l'agence Parlez-moi d'Immo

M. JF. MICHALON

.....

ne

Annexe 1 PLAN DE SITUATION



ne