

BAIL CIVIL

ENTRE

La Société **ISÈRE AMÉNAGEMENT**, Société Publique Locale, au capital de 1 180 000 euros dont le siège social est sis à GRENOBLE (38000) – 4 rue Léon Sestier, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de GRENOBLE, sous le numéro 524 119 641,

Représentée par son Directeur Général Délégué, Monsieur Christian BREUZA renouvelé dans ses fonctions par délibération du Conseil d'administration du 28 septembre 2021, ayant reçu tous pouvoirs à l'effet des présentes,

Ci-après dénommée, « **ISÈRE AMÉNAGEMENT** » ou le « **Bailleur** »,

ET

Le **SYMBHI**, Syndicat Mixte des Bassins Hydrauliques de l'Isère, Syndicat Mixte dont le siège social est à GRENOBLE (38000), 9 rue Jean Bocq, non immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés, enregistré au SIREN sous le numéro 253 805 105,

Représenté par son Président, Monsieur Gilles STRAPPAZZON, en vertu d'une délibération en date du 9 mars 2026.

Ci-après dénommé, « **SYMBHI** » ou le « **Preneur** »,

EXPOSÉ PRÉALABLE

Aux termes d'une convention de Concession de travaux, approuvée par délibérations en date des 12 octobre 2020 numéro 2020-IV-001 et 28 janvier 2021 numéro 2021-I-03, et signée le 19 mai 2021, le **SYMBHI** a confié à la société **ISÈRE AMÉNAGEMENT** l'opération de construction de son siège social, composé d'un ensemble immobilier neuf à destination de bureaux en R+2 sur 1 347 m² de surface plancher ainsi que 34 places de stationnement non couvertes dans la zone d'activité « Les Glairons », à SAINT-MARTIN-D'HERES, au 13 rue Diderot, parcelle AI 450. Pour la réalisation de l'ensemble immobilier, un permis de construire définitif, purgé de tout recours, retrait et déféré préfectoral, a déjà été obtenu sous le numéro PC 38421 23 10016.

Étant ici précisé que les aménagements intérieurs sont également réalisés par **ISÈRE AMÉNAGEMENT** mais à la charge financière du Preneur, conformément à l'avenant numéro 2 de la Concession de travaux.

ISÈRE AMÉNAGEMENT est également chargée, dans le cadre de cette Concession de travaux, de l'exploitation dudit ensemble immobilier pour une durée de 23 ans, à compter de la réception des travaux, soit le 03 décembre 2025, compris dans la durée globale de 26 ans de la Concession de travaux.

La parcelle sur laquelle se trouve le bâtiment exploité par **ISÈRE AMÉNAGEMENT** dépend du domaine privé du **SYMBHI**.

Le présent bail civil, signé avec **ISÈRE AMÉNAGEMENT** s'inscrit donc dans ce contexte ainsi que dans les objectifs fixés par la concession de travaux susvisée.

Ceci exposé, les parties ont convenu ce qui suit :

ARTICLE 1 – OBJET

Par le présent acte, le Bailleur donne à titre de **BAIL CIVIL** régi par les dispositions des articles 1709 et suivants du Code Civil, au Preneur, qui l'accepte, sur la Commune de SAINT-MARTIN-D'HERES, 13 rue Diderot, parcelle cadastrée section AI numéro 450 figurant au plan en **Annexe 1** :

- Les locaux situés au RDC et au R+1 du bâtiment soit une surface utile brute locative (SUBL) de 824,27 m² comprenant des bureaux et salles de réunion
- Un espace ateliers/garages à l'extérieur du bâtiment,
- 24 places de stationnements privatives non couvertes.

Tel que le **BIEN** existe, avec tous droits y attachés, sans aucune exception ni réserve.

Aucune 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 pourra justifier une réduction ou augmentation de loyer ou une indemnité. De convention expresse entre les Parties, les locaux loués forment un tout unique et indivisible.

Le Preneur déclare avoir une parfaite connaissance desdits espaces pour avoir consulté le Programme Technique (**Annexe 2**) ainsi que les Plans des locaux (**Annexe 3**), et avoir reçu, préalablement à la conclusion des présentes, toutes informations utiles sur l'état des locaux et de ses abords.

Le Bailleur précise que le bâtiment ne dépendra pas d'une copropriété future, mais que certaines parties sont partagées, savoir :

- Les espaces verts et la voirie d'accès aux parkings,
- Le local vélos,
- Le hall d'entrée et les circulations,
- Les locaux techniques,
- L'ascenseur,
- Les escaliers,
- Les sanitaires à chaque étage.

Le R+2 sera loué à un ou plusieurs tiers. Le **SYMBHI**, de son côté, rappelle être propriétaire exploitant de la centrale photovoltaïque installée en toiture du bâtiment et sur des ombrières du parking, sises sur le même terrain d'assiette, conformément à l'avenant n°3 de la Concession de travaux.

Les parties déclarent que les stipulations de ce contrat ont été, en respect des dispositions impératives de l'article 1104 du Code civil, négociées de bonne foi. Elles affirment qu'il reflète l'équilibre voulu par chacune d'elles. Aussi, il est formellement convenu entre les parties que toutes les tolérances de la part du Bailleur relatives aux clauses et conditions du bail, quelles qu'en aient pu être la fréquence et la durée, ne pourront jamais, et dans aucune circonstance, être considérées comme entraînant une modification ou suppression de ces clauses et conditions, ni comme engendrant un droit quelconque pouvant être revendiqué par le Preneur. Le Bailleur pourra toujours y mettre fin par tous moyens.

De même, les parties écartent de leur contrat les dispositions de l'article 1195 du Code civil permettant la révision du contrat pour imprévision, estimant que compte tenu du contexte des présentes, cette renonciation n'aura pas de conséquences déraisonnables à l'endroit de l'une des parties. Par suite, elles ne pourront pas solliciter judiciairement la renégociation des présentes s'il survient un événement imprévisible rendant l'exécution excessivement onéreuse pour l'une d'entre elles. Toutefois cette renonciation n'aura d'effet que pour les événements qui n'auront pas été prévus aux termes des

présentes. Le mécanisme de l'imprévision nécessite un changement de circonstances, imprévisible lors de la conclusion du contrat, et qui rend l'exécution du contrat excessivement onéreuse. Une telle renonciation ne concerne pas le cas de force majeure caractérisé par l'irrésistibilité et l'imprévisibilité qui impliquent l'impossibilité pour le Preneur d'exécuter son obligation et dont seul le Preneur peut se prévaloir.

Par ailleurs, les Parties conviennent que la nullité de l'une quelconque des stipulations du Bail n'emportera pas nullité de l'intégralité du Bail et les Parties s'engagent, si une telle nullité venait à être soulevée comme en cas de simple inefficacité d'une clause du Bail, à négocier de bonne foi pour substituer à la stipulation concernée une stipulation ayant des effets équivalents.

ARTICLE 2 – DURÉE DU BAIL

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de **ONZE (11) années et SIX (6) mois** fermes entiers et consécutifs, prenant effet le 4 décembre 2025 et se terminant le 3 juin 2037. Les Parties conviennent expressément qu'il n'y aura pas de tacite prolongation du Bail.

Toute relocation par le Bailleur des biens loués au présent bail devra donner lieu à un droit de préférence au profit du Preneur.

Cependant, les parties conviennent de se rencontrer avant l'échéance pour discuter des modalités relatives au sort du Bail dans les conditions suivantes :

- Au moins HUIT (8) mois avant l'échéance du bail, le Preneur fera connaître au Bailleur, par lettre recommandée avec avis de réception, son souhait de rester dans les lieux après l'échéance du bail,
- Au moins SIX (6) mois avant l'échéance du bail, le Bailleur fera connaître au Preneur, par lettre recommandée avec avis de réception, son intention, le cas échéant, de poursuivre la location des biens loués. À cet effet, il s'oblige à faire bénéficier au Preneur d'un droit de préférence sur les locaux loués aux termes des présentes et à lui proposer à cette occasion, la signature d'un nouveau bail.

Il est rappelé que le Bailleur est titulaire d'une concession de travaux signée avec le **SYMBHI** lui imposant l'exploitation du Bien pendant la durée du contrat rappelée en exposé.

En conséquence, et outre les dispositions de l'article 1737 du Code Civil, le présent Bail prendra fin de plein droit, sans qu'aucune formalité préalable ne soit nécessaire et sans qu'il ne puisse ouvrir droit à une quelconque indemnité, compensation ou recours pour le Preneur, à la date d'expiration ou de résiliation anticipée, pour quelque cause que ce soit, de ladite concession.

Le Preneur reconnaît par les présentes avoir été pleinement informé de cette condition essentielle et déterminante du présent Bail, et renonce expressément à toute action en responsabilité, demande d'indemnisation ou de maintien dans les lieux à l'encontre du Bailleur en raison de l'application de la présente clause.

ARTICLE 3 - DESTINATION

Le Preneur doit utiliser l'immeuble loué à usage de bureaux et locaux d'exploitation (dont ateliers et garages) pour la partie bâtie et de stationnements pour la partie non bâtie. Dès lors, le Preneur ne pourra y exercer que les activités qui lui sont conférées par ses statuts.

Le Bailleur déclare que l'affectation desdits lieux ne résulte pas d'une transformation non autorisée de locaux d'habitation et que le bien présentement loué ne comprend pas d'appareils, machines ou éléments de machine dont la construction, la disposition, la protection ou la commande ne sont pas conformes aux prescriptions réglementaires. Il est précisé que la destination permise par le bail n'est pas prohibée par un quelconque règlement. Le Bailleur précise que le bâtiment dans lequel se trouvent les locaux objets des présentes n'a pas été utilisé aux fins d'une activité nuisible pour l'environnement ou réglementée dans ce cadre.

Cependant, le Bailleur déclare qu'en 2010, l'entreprise VFD, dernier exploitant du site, a cessé son activité. La libération intégrale du site est intervenue le 15 mars 2013. Le site d'une emprise plus étendue, contenait notamment un atelier, un dépôt de stationnement de bus, une station-service de carburant avec cuves d'hydrocarbures enterrées, le tout relevant de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)

Le Bailleur déclare que la neutralisation des cuves enterrées a été réalisée entre le 20 et le 29 janvier 2021, par le DÉPARTEMENT DE L'ISÈRE de sorte que le site est depuis lors mis en sécurité conformément aux dispositions des articles L 512-6-1 et R 512-39-1 du Code de l'environnement. Il précise que les travaux de réhabilitation du site ont été réalisés au cours de l'année 2020 par l'entreprise ORTEC SOLEO, ainsi qu'il résulte du rapport de fin de travaux et dossier de récolement établi en date du 5 mai 2021. À la suite de la transmission par le DEPARTEMENT DE L'ISERE, aux services de la DREAL, du dossier de récolement susvisé, un rapport de l'inspection des installations classées a été établi en date du 3 juin 2021 et dont une copie figure en annexe (**Annexe 6**).

Le Preneur ne pourra pas, notamment, affecter la chose louée, en tout ou en partie, pièce ou partie de pièce, à un usage d'habitation, à un usage commercial, industriel ou artisanal, que ce soit pour lui-même ou pour toute autre personne, même par simple prêt, commodité personnelle ou autre, même à titre temporaire ou momentané.

Le Bailleur déclare et garantit que le BIEN est classé en établissement recevant du public type W, catégorie 5.

ARTICLE 4 – CONDITIONS FINANCIÈRES

ARTICLE 4.1 – LOYER

Le bail sera consenti et accepté moyennant un loyer annuel **de SOIXANTE ET UN MILLE HUIT CENT VINGT EUROS ET TRENTE-CINQ CENTIMES (61 820,35 €)** hors charges, hors taxes, hors indexation auquel s'ajoutera la TVA au taux légal en vigueur, par option du Bailleur.

Le loyer sera révisé automatiquement chaque année au 1^{er} janvier en fonction de la variation de l'indice des loyers des activités tertiaires (ILAT) tel qu'il est publié actuellement par l'INSEE. Pour effectuer la révision, le dernier indice connu à la date de l'indexation sera comparé à l'indice du même trimestre

de l'année précédente. Pour information, le dernier indice connu est celui du TROISIEME TRIMESTRE 2025 s'élevant à 137,07 points.

Le retard dans la publication de l'indice n'autorisera pas le Preneur à retarder le paiement du loyer. Celui-ci devra être payé normalement à l'échéance sur la base de l'échéance précédente, sauf redressement ultérieur.

Pour le cas où l'indice choisi cesserait d'être publié ou viendrait à disparaître au cours du bail, les parties conviennent que les calculs seront établis en se référant à l'indice destiné à remplacer celui disparu en utilisant le coefficient de raccordement établi par l'I.N.S.E.E. En l'absence d'indice de remplacement ou de coefficient de raccordement, les parties devront s'entendre pour substituer à l'indice défaillant un autre indice de leur choix en rapport soit avec leurs activités respectives soit avec l'objet du bail. À défaut d'accord, l'indice de remplacement sera déterminé par deux experts choisis d'un commun accord ou désignés d'office à la requête de la partie la plus diligente par le Président du tribunal judiciaire dans le ressort duquel se trouve l'immeuble. En cas de désaccord, ces experts auront la faculté de s'adjoindre un troisième expert pour les départager, lequel pourra être désigné par le même Président que ci-dessus, sur simple requête de la partie la plus diligente. Les frais d'expertise et d'instance resteront à la charge exclusive de celui qui en fait la demande.

ARTICLE 4.2 - CHARGES RÉCUPERABLES

ARTICLE 4.2.1 – CHARGES GÉNÉRALES

Le Bailleur répercutera les charges aux locataires, au prorata de la surface d'occupation des locaux, y compris les taxes foncières et d'enlèvement des ordures ménagères, ainsi que toutes taxes nouvellement créées.

Pour les charges, taxes et prestations qui ne pourraient être directement acquittées par le Preneur, celui-ci versera au Bailleur, en même temps que chaque terme de Loyer, une provision sur les charges, taxes et prestations lui incombant. Cette provision est fixée à 23 EUR (€) m²/an HT en ce qui concerne les charges et à 28 € HT/m²/an en ce qui concerne les impôts et taxes. Elle sera ajustée chaque année en fonction des dépenses effectuées l'année précédente.

Au plus tard le 1^{er} septembre suivant l'année concernée, le Bailleur arrêtera les comptes de l'année écoulée et adressera l'état récapitulatif au Preneur, incluant la liquidation et la régularisation des comptes de charges avec les pièces justificatives à l'appui. À cette occasion, le Bailleur réclamera au Preneur le complément éventuellement dû en cas d'insuffisance de provision ou le créditera du trop-perçu sur l'appel de charges suivant, selon le cas.

Dès lors, le Preneur acquittera l'ensemble des charges, taxes, impôts et dépenses de toute nature mis à la charge du Bailleur afférentes aux Locaux Loués et pouvant conventionnellement être répercutés sur le Preneur.

L'énumération limitative des catégories de charges, impôts, taxes et redevances ci-dessus figure en **Annexe 4**, ainsi que la répartition de celles-ci entre le Preneur et le Bailleur. Le Preneur supportera par ailleurs les charges, impôts, taxes et redevances nouveaux entrant dans ces catégories et/ou se substituant à une charge, un impôt, une taxe ou une redevance relevant d'une des catégories.

De son côté, le Preneur devra payer ses consommations d'eau, d'électricité (hors dispositions spécifiques relatives aux charges photovoltaïques comme il est dit ci-après) et autres fluides suivant les indications des compteurs s'il en existe, ainsi que la location éventuelle desdits compteurs.

ARTICLE 4.2.2. CHARGES PHOTOVOLTAÏQUES

Dans le cadre de sa politique de développement durable et afin d'optimiser l'utilisation de l'ensemble immobilier faisant l'objet du contrat de concession (portant sur la réalisation d'un bâtiment sur deux étages), le **SYMBHI** a souhaité intégrer des installations de production d'énergie photovoltaïque, sur la toiture du bâtiment principal ainsi que sur des ombrières couvrant les annexes et une partie des stationnements. Cette intégration a fait l'objet d'une mise à disposition anticipée et prolongée sur la durée de la concession de certaines parties de l'ouvrage et du foncier au profit du **SYMBHI** pour l'installation de ces équipements dans le cadre de l'avenant n°3 au contrat de concession.

La centrale photovoltaïque ainsi installée possède une puissance de 105 kWc et a été conçue pour alimenter en électricité d'une part, les locaux loués au **SYMBHI** sur les deux premiers étages et d'autre part, les parties communes et équipements communs (appelés ci-après « services généraux ») du bâtiment géré par **ISÈRE AMÉNAGEMENT** (pompe à chaleur, centrale de traitement d'air, éclairage des communs, ascenseur, portails, ...). Le surplus produit et non autoconsommé d'électricité sera, quant à lui, injecté dans le réseau public d'électricité, via le point de livraison n°50053182194243 - dimensionné en tarif C4 qui est également le point de soutirage, et revendu par le **SYMBHI** à EDF OA dans le cadre de l'obligation réglementaire d'achat.

Afin d'identifier précisément les quantités d'électricité et les montants financiers associés provenant d'une part, de l'autoconsommation de l'électricité produite par la centrale photovoltaïque et d'autre part, par soutirage sur le réseau public d'électricité, le **SYMBHI** sera titulaire du contrat de fourniture d'électricité du point de livraison n° 50053182194243 et destinataire des factures d'électricité comprenant ses consommations propres et celles des services généraux.

Principe général des déductions sur charges : Les montants liés aux consommations d'électricité issues de la production photovoltaïque ou de soutirages sur le réseau public d'électricité nécessaires à l'alimentation des équipements des services généraux seront déduits des charges du **SYMBHI**, déduction faite des consommations des équipements des services généraux qui lui profite directement.

Modalités de calcul : Les modalités de calcul de ces déductions de charge sont les suivantes :

Chaque année sont relevés les index :

- Du sous-compteurs de production photovoltaïque autoconsommé,
- Du sous-compteurs d'autoconsommation des services généraux,
- Du sous-compteurs d'autoconsommation des locaux occupés par le **SYMBHI**,
- Du sous-compteurs de soutirage des services généraux,
- Du sous-compteurs de soutirage des locaux occupés par le **SYMBHI**,
- Du compteur général d'électricité du tarif C4 en soutirage.

L'électricité consommée par un compteur ou sous compteur est égal à la valeur de l'index au moment de sa relève par rapport à l'index de la période précédente.

La quantité d'électricité autoconsommée depuis la centrale photovoltaïque en kWh par les services généraux est égale à l'électricité photovoltaïque autoconsommée en kWh (mesurée via le sous-

compteurs de production photovoltaïque autoconsommé) déduction faite de l'électricité autoconsommée par les locaux loués au **SYMBHI** en kWh (mesurée via le sous-compteurs d'autoconsommation des locaux occupés par le **SYMBHI**).

La quantité d'électricité soutirée sur le réseau public d'électricité en kWh par les services généraux est égale à la quantité d'électricité facturée par le fournisseur en kWh (indiquée dans les factures transmises au **SYMBHI**) déduction faite de l'électricité consommée par les locaux loués au **SYMBHI** (mesurée sous-compteurs de soutirage des locaux occupés par le **SYMBHI**).

En cas de différence de temporalité et d'index entre les consommations relevées dans les factures et sur les sous compteurs, un prorata sera établi pour établir les consommations et le montant à allouer aux services généraux en prenant en compte :

- D'une part, la consommation soutirée pour l'alimentation des locaux loués par le **SYMBHI** (mesurée via le sous-compteurs de soutirage des locaux occupés par le **SYMBHI**) et celles soutirée pour l'alimentation des services généraux (mesurée via le sous-compteurs de soutirage des services généraux) par rapport à la consommation générale (mesurée via le compteur général),
- D'autre part, la consommation photovoltaïque autoconsommée pour l'alimentation des locaux loués par le **SYMBHI** (mesurée via le sous-compteurs d'autoconsommation des locaux occupés par le **SYMBHI**) et celles autoconsommée pour l'alimentation des services généraux (mesurée via le sous-compteurs d'autoconsommation des services généraux) par rapport à la consommation générale (mesurée via sous-compteurs de production photovoltaïque autoconsommé).

La quantité d'électricité affectée aux services généraux correspondra à la quantité d'électricité autoconsommée par les services généraux depuis la centrale solaire photovoltaïque + la quantité d'électricité consommée par les services généraux depuis le réseau publique d'électricité.

Le montant financier de l'électricité affecté aux services généraux correspondra à la quantité d'électricité affectée aux services généraux multipliée par le prix de l'électricité TTC moyen sur la période de facturation (compris taxes et contributions inclus dans la facture) facturé au **SYMBHI**.

Le montant financier de l'électricité affecté aux services généraux sera répercuté par **ISÈRE AMÉNAGEMENT** dans les charges des locataires du bâtiment (hors **SYMBHI**) au prorata des m² loués. Le montant des charges d'électricité concernant les services généraux reçus des locataires par **ISÈRE AMÉNAGEMENT** sera déduit des charges du **SYMBHI**.

ARTICLE 4.2.3 – RÉGIME FISCAL

Le Bail est soumis à la TVA.

Le Bailleur ayant opté pour le régime de la TVA, en application de l'article 260 - 2° du Code de général des impôts, les Loyers, impôts, taxes, charges et accessoires seront majorés de la TVA dans les conditions et au taux en vigueur le jour de chaque facturation, ce qui est expressément accepté par le Preneur.

Le Preneur sera tenu de supporter tous droits et taxes ou impôts (y inclus toute variation de taux) qui pourraient être exigibles sur le Loyer, charges et autres paiements prévus par le Bail.

Le Preneur acquittera entre les mains du Bailleur, toutes autres taxes, nouvelles, complémentaires ou de substitution au cas où l'option pour le régime de la TVA ne pourrait être ou ne serait maintenue, ou encore en cas de suppression de la TVA, le Loyer étant stipulé net de toutes charges.

ARTICLE 5. GARANTIE DE PAIEMENT

ARTICLE 5.1. MODALITÉS DE RÈGLEMENT

Le Preneur s'oblige à payer le loyer, taxes et charges d'avance au Bailleur annuellement au plus tard le **30 janvier ou 30 jours après réception de la facture si elle n'est pas déposée dans les délais**. Après dépôt de la facture correspondante sur la plateforme Chorus Pro, les paiements devront être effectués par virement au compte dont les coordonnées sont les suivantes :



Relevé d'Identité Bancaire

Ce relevé est destiné à être remis, sur leur demande, à vos créanciers ou débiteurs appelés à faire inscrire des opérations à votre compte (virement, paiement de quittance, etc). Son utilisation vous garantit le bon enregistrement des opérations en cause et vous évite ainsi les réclamations pour erreurs ou retards d'imputation.

42559	10000	08009930806	86	GROUPE CREDIT COOPERATIF
<i>code étab.</i>	<i>code guichet</i>	<i>numéro de compte</i>	<i>clé RIB</i>	<i>domiciliation</i>

IBAN

FR76	4255	9100	0008	0099	3080	686
------	------	------	------	------	------	-----

BIC

C	C	O	P	F	R	P	P	X	X	X
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

GRENOBLE MISTRAL
26 RUE GUSTAVE EIFFEL
38000 GRENOBLE
Tél.:
Tél.:

Intitulé du compte

ISERE AMENAGEMENT SYMBHI
ISERE AMENAGEMENT SYMBHI
IMMEUBLE LES REFLETS DU
DRAC
34 RUE GUSTAVE EIFFEL
38000 GRENOBLE

En cas de non-paiement du loyer ou des charges aux termes convenus, les sommes impayées produiront intérêt au taux légal majoré de QUATRE POINTS au profit du Bailleur auquel le Preneur devra, en sus, rembourser tous les frais et honoraires de recouvrement dans les conditions ci-dessous, sans préjudice de l'application de l'article 700 du Code de procédure civile ni de l'effet de la clause résolutoire ci-après.

Le Bailleur aura droit à une indemnité forfaitaire pour frais de recouvrement du premier courrier d'envoi par recommandé avec accusé de réception, d'un montant de 40 €. Par la suite, tous frais exposés par le Bailleur pour obtenir l'exécution par le Preneur de ses obligations, tels les frais d'actes et honoraires d'huissier afférents aux commandements de payer, sommations de faire, constats des infractions commises par le Preneur, saisies... seront intégralement remboursés par le Preneur au Bailleur, sur présentation de factures comportant en annexe celles des frais exposés à ce titre.

Les parties déclarent ne pas vouloir se prévaloir des dispositions de l'article 1223 du Code civil aux termes desquelles en cas d'exécution imparfaite de la prestation, le Bailleur peut, après mise en

demeure et s'il n'a pas encore été payé en tout ou partie de la prestation, notifier dans les meilleurs délais au Preneur sa décision d'en réduire de manière proportionnelle le prix.

ARTICLE 5.2 – DÉPÔT DE GARANTIE

Le Bailleur n'exige aucun dépôt de garantie de la part du Preneur.

ARTICLE 6 – CONDITIONS D'OCCUPATION

Le présent Bail est consenti et accepté sous les charges et conditions ordinaires et de droit édictées au Code civil et sous celles qui suivent, que les Parties s'engagent à observer et à respecter et qui prévaudront en cas de conflit avec les conditions ordinaires de droit.

ARTICLE 6.1 – ÉTAT DES LIEUX

Il est ici précisé que le procès-verbal de mise à disposition vaudra état des lieux au titre du Bail à l'issue duquel, le Bailleur s'engage à remettre les clés au Preneur, étant rappelé qu'il sera complété d'un procès-verbal de levée des réserves. Un nouvel état des lieux devra être établi lors de la restitution des locaux.

À la date de Prise d'Effet du Bail, le Preneur prendra les Locaux Loués dans leur état actuel, à savoir plateaux nus finis et cloisonnés, sans pouvoir prétendre à l'entrée dans les lieux ni pendant le cours du Bail à aucun travaux, aménagements ou installations de quelque nature que ce soit à l'exception des réserves éventuelles constatées contradictoirement entre les Parties à la constatation de l'achèvement des Locaux Loués.

Il est ici rappelé que les Locaux Loués seront livrés neufs et que le Preneur sera le premier occupant et utilisateur des Locaux Loués.

ARTICLE 6.2 – ENTRETIENS, RÉPARATIONS, MISE AUX NORMES, TRAVAUX, MODIFICATIONS

ARTICLE 6.2.1 – À LA CHARGE DU PRENEUR

Le Preneur ne pourra effectuer des travaux de nature structurels, touchant aux fluides ou aux parties communes sans le consentement exprès et par écrit du Bailleur sur présentation d'un dossier technique détaillé. Tout refus du Bailleur sera motivé par des considérations d'ordre technique ou financier qui pourraient porter préjudice à la valeur du Bien. Les travaux d'agencement et aménagement interne du Bien pourront être réalisés par le Preneur sans l'accord préalable du Bailleur.

Par dérogation à l'article 1719 alinéa premier du Code civil, le Preneur aura la charge exclusive du coût et de la réalisation des travaux prescrits par l'autorité administrative dès leur entrée en vigueur, que ces travaux concernent la conformité générale de ou les normes de sécurité, d'accueil du public, d'accès des personnes handicapées, d'hygiène, d'isolation phonique, ou les normes de salubrité ou toute autre réglementation spécifiques à son activité.

Les travaux autorisés seront faits aux frais, risques et périls exclusifs du Preneur pendant la durée du chantier et toute la période de garantie. Il souscrira toute assurance obligatoire nécessaire et garantira le Bailleur de toute responsabilité que celui-ci pourrait encourir vis-à-vis de toute personne, à raison des dommages matériels ou immatériels consécutifs qui pourraient être directement ou indirectement provoqués par les travaux du Preneur.

En outre, le Preneur devra faire son affaire de l'entretien et des réparations afférentes aux parties louées. Le Preneur devra donc entretenir les lieux loués pendant le cours de son occupation. Les biens loués doivent être entretenus en bon état de propreté, de façon à toujours convenir aux usages auxquels ils sont destinés. Le Preneur répondra de toutes les détériorations ou travaux ou réparations venant à survenir dans les locaux ou parties communes et résultant de son fait, de celui de son personnel ou de celui du public.

Les travaux entrepris par le Preneur resteront en toutes circonstances de sa seule responsabilité, de sorte que le Bailleur ne soit jamais poursuivi ni inquiété ou recherché à ce sujet.

Tous les travaux, améliorations, aménagements, installations et constructions quelconques qui seront faits par le Preneur deviendront en fin de jouissance, la propriété du Preneur par confusion avec sa qualité de Bailleur dans le Contrat de Concession de Travaux, à la suite de l'extinction concomitante de la Concession de Travaux, dont il constitue une convention indissociable.

La charge de tous les travaux en lien avec l'activité du Preneur qui seraient rendus nécessaires pour mettre les locaux loués en conformité avec la réglementation existante est exclusivement supportée par le Preneur. Il en sera de même en cours de bail, si cette réglementation vient à être modifiée rendant les locaux loués non conformes aux normes réglementaires.

ARTICLE 6.2.2 – À LA CHARGE DU BAILLEUR

Le Bailleur ne sera tenu qu'aux grosses réparations visées à l'article 606 du Code civil.

En cas de d'interventions décidées et réalisées par ou pour le compte Bailleur, le Preneur devra souffrir, quelque gêne qu'elles lui causent, les réparations, reconstructions, et travaux quelconques exécutés dans l'immeuble, sans pouvoir demander aucune diminution de loyer, ni la résiliation du bail, quelles qu'en soient l'importance et la durée alors même que cette dernière excéderait vingt et un jours par dérogation à l'article 1724 du Code Civil.

Enfin, dans la mesure où les lieux loués sont compris dans un immeuble dont la construction est récemment achevée, le Preneur devra supporter les inconvénients résultant des malfaçons et autres défauts inhérents à cette situation, de même que, le cas échéant, ceux résultant de la poursuite des travaux de l'ensemble immobilier dans lequel ils peuvent être situés, sans pouvoir réclamer au Bailleur une quelconque indemnité, ni diminution du loyer.

Les modifications des parties communes, sauf si elles résultent d'une réglementation en vigueur, seront effectuées en concertation avec les locataires.

ARTICLE 6.3 - JOUISSANCE DES LIEUX

Le Preneur prend les Locaux Loués dans l'état où ils se trouvent à la Date d'effet du Bail sans qu'il ne puisse faire une quelconque réclamation au Bailleur ni exiger de ce dernier aucuns travaux.

Il usera raisonnablement des Locaux Loués et de leurs équipements, conformément à leur usage et leur destination ainsi qu'au règlement intérieur s'il en existe le tout conformément aux articles 1728 et 1729 du Code Civil.

S'agissant de la première mise en location des Locaux Loués, le Bailleur, bénéficiant de ce fait des garanties de parfait achèvement, de bon fonctionnement et décennale des articles 1792 à 1792-6 du Code civil, s'engage à exercer tout recours relatifs aux désordres, malfaçons, défaut de finition ou de conformité relevant de ces garanties.

À cet effet, le Preneur notifiera au Bailleur tout désordre, malfaçon, défaut de finition ou de conformité dès qu'il en aura connaissance, et ce pendant toute la durée du Bail.

Le Preneur prendra toutes les précautions nécessaires pour que l'exercice de son Activité ne puisse nuire en quoi que ce soit à l'entretien, à la tranquillité, au bon aspect et à la bonne tenue des Locaux Loués.

À cet effet, le Preneur ne fera rien qui puisse en troubler la tranquillité ni apporter un trouble de jouissance quelconque ou des nuisances aux autres occupants, aux voisins ou aux tiers, et notamment, il devra :

- Prendre toutes précautions pour éviter tous bruits et odeurs nauséabondes ainsi que l'introduction d'animaux nuisibles ou dangereux.
- Satisfaire à toutes les charges et prescriptions de ville et de police, règlements notamment sanitaire ou intérieur, voirie, salubrité, hygiène, sécurité, inspection du travail, établissement recevant du public, et autres charges dont les occupants sont ordinairement tenus, de manière que le Bailleur ne puisse être inquiété ni recherché à ce sujet.
- Supporter les travaux exécutés sur la voie publique.
- Prévenir le Bailleur sans retard et par écrit, de toute atteinte qui serait portée à sa propriété et de tout désordre, dégradation et détérioration de toute nature qui viendraient à être causés aux biens loués touchant notamment la structure des locaux ou les parties communes, et qui rendraient nécessaires des travaux incombant au Bailleur.
- Enlever toute pollution accidentelle éventuelle de son fait ou de celui de ses préposés, mandataires, clients, patients, fournisseurs ou visiteurs.

En ce qui concerne les locaux affectés aux bureaux, le Preneur ne pourra faire entrer ni entreposer des marchandises présentant des risques ou des inconvénients quels qu'ils soient, ni faire aucune décharge ou déballage, même temporaire dans l'entrée de l'immeuble ou toute partie d'immeuble non comprise dans la présente location, et ne pourra rien faire, ni laisser faire qui puisse détériorer les lieux loués, ou faire supporter aux sols une charge supérieure à leur résistance, sous peine d'être tenu personnellement responsable de tous désordres ou accidents. Le Preneur déclare que l'atelier contiendra des matières inflammables dont les effets éventuels sur le bien relèveront de sa seule responsabilité, le Bailleur se réservant le droit d'actionner tous recours à son encontre.

Le Preneur ne devra exposer le moindre objet aux fenêtres, portes, murs extérieurs ou dans les parties communes et d'une manière générale tout ce qui intéresse tant la sécurité des occupants et des tiers que l'aspect extérieur ou intérieur de l'immeuble, ni faire ou autoriser sur les murs des lieux loués un quelconque affichage autre que celui concernant son activité.

Le Bailleur est exonéré de responsabilité pour le cas où, par fait de force majeure, il y aurait interruption de fourniture.

Le Bailleur ne garantit pas le Preneur, et, par conséquent, décline toute responsabilité en cas de vol, cambriolage et tous troubles apportés par les tiers par voie de fait, ainsi qu'en cas d'interruption dans le service des installations de l'immeuble ou extérieurs à l'immeuble (eaux, gaz, électricité ou tout autre services collectif analogue), ou en cas d'accident pouvant survenir du fait de l'installation desdits services dans les lieux loués notamment en cas d'inondation, fuite d'eau. Le Preneur devra faire son affaire personnelle des cas ci-dessus, et généralement de tous autres cas fortuits prévus et imprévus, sauf son recours contre qui de droit. Le Bailleur n'est pas tenu, au surplus, de prévenir le Preneur des interruptions. Par conséquent, le Preneur ne pourra prétendre à aucune diminution de Loyer ou indemnité en cas de suppression temporaire ou de réduction des services collectifs tels que l'eau, le gaz, l'électricité, le téléphone et le chauffage.

Ainsi, et de manière générale, le Preneur fera son affaire personnelle de tous dégâts causés aux locaux loués et de tous troubles de jouissance causés par ou aux autres occupants de l'immeuble, voisins ou tiers et se pourvoira directement contre les auteurs de ces troubles sans que le Bailleur puisse être recherché et au contraire en garantissant ce dernier de toutes conséquences des réclamations. Au cas néanmoins où le Bailleur aurait à payer des sommes quelconques du fait du locataire, celui-ci serait tenu de les lui rembourser sans délai.

Enfin, le Preneur devra permettre l'accès des lieux loués au Bailleur ainsi qu'à son représentant, son architecte et ses entreprises aussi souvent qu'il sera nécessaire pour en constater l'état, l'entretien, et exécuter des travaux sur les parties partagées ou équipements communs, sous la seule réserve pour le Bailleur, sauf en cas d'urgence, de l'en aviser quarante-huit heures à l'avance.

ARTICLE 7 – ASSURANCES

Le Bailleur souscrit une assurance couvrant les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile qu'il peut encourir en sa qualité de propriétaire ainsi que tous dommages matériels causés aux aménagements et installations de nature immobilière, dans la limite des exclusions de garantie. Toute surprime occasionnée du fait du Preneur ou de ses activités devra être remboursée par ce dernier au Bailleur.

De son côté, le Preneur devra souscrire pendant tout le cours du bail auprès d'une compagnie notoirement solvable toutes assurances nécessaires, de façon que la responsabilité du Bailleur soit entièrement dégagée, visant notamment à couvrir son mobilier personnel, le risque incendie, les risques locatifs, les risques professionnels, les recours des voisins, le dégât des eaux, les explosions, les bris de glace, ainsi que tous troubles de jouissance et généralement tous autres risques. Il devra maintenir, renouveler ces assurances pendant toute la durée du bail, et en acquitter régulièrement les primes et cotisations. Si l'activité exercée par le Preneur entraînait soit pour le propriétaire, soit pour les voisins, des surprimes d'assurances, le Preneur devra rembourser aux intéressés le montant de ces

surprimes. Une attestation d'assurance contenant quittance de prime ou cotisation sera remise par le Preneur au Bailleur à la prise d'effet du bail et chaque année sur demande de ce dernier.

Le Preneur s'engage pour lui-même et pour ses assureurs à renoncer à tout recours contre le Bailleur et ses assureurs du fait de la destruction ou de la détérioration totale ou partielle de tous matériels, objets mobiliers, valeurs quelconques et marchandises, du fait de la privation ou de troubles de jouissance des lieux loués et même en cas de perte totale ou partielle des moyens d'exploitation, y compris les éléments incorporels. De son côté, le Bailleur renonce et s'engage à obtenir de ses assureurs qu'ils renoncent à tous recours qu'ils seraient fondés à exercer contre le Preneur et ses assureurs, à l'exception des dommages qui seraient causés par l'incendie de substances et autres produits divers inflammables présents dans les locaux loués.

Le Preneur doit tenir informé sans délai, le Bailleur ou son mandataire, de tous sinistres survenus dans les locaux loués. Le Preneur est tenu de laisser le libre accès aux locaux loués tant au Bailleur qu'à tout expert missionné par les compagnies d'assurance. Il ne peut exercer aucun recours contre le Bailleur du fait du déroulement de ces expertises. Il doit, à ses frais, et sans délai, déplacer son mobilier et déposer tout coffrage et décoration ainsi que toutes installations dont l'enlèvement serait utile pour la recherche et la réparation des fuites de toute nature, des fissures, et, en général, pour l'exécution de tous travaux.

ARTICLE 8 – CESSION ET SOUS-LOCATION

Le Preneur pourra céder, sous-louer, apporter son droit au bail ou mettre à disposition tout ou partie des locaux loués à toute structure publique ou associative qu'il juge nécessaire à condition d'en avoir préalablement informé le Bailleur par lettre recommandée avec avis de réception, au moins TROIS (3) MOIS à l'avance. En tout état de cause, toute cession, sous-location, apport de droit au bail, ou mise à disposition, devra être conclue en stricte conformité avec la destination de l'immeuble ainsi que les conditions de jouissance prévues aux présentes ; et le Preneur demeurera seul redevable du paiement de l'intégralité du loyer à l'égard du Bailleur et seul responsable des charges et conditions du bail, la sous-occupation n'ayant sa pleine validité que dans le cadre des droits détenus par le Preneur du chef des présentes.

La sous-occupation est consentie aux risques et périls du Preneur qui s'engage à faire son affaire personnelle de l'éviction de ses sous-occupants. Il est rappelé que les lieux loués forment un tout indivisible et qu'en conséquence le ou les sous-occupants n'auront aucun droit ni à maintien dans les lieux ni à renouvellement.

À ce jour, le Preneur envisage une mise à disposition au profit de :

- Association France Dignes, SIREN 793 767 666,
- Établissement Public Territorial du Bassin Versant de l'Isère (EPTB), SIREN 939 343 356.

Le Preneur devra communiquer la date exacte de mise à disposition du local à ces établissements.

ARTICLE 9 – RÉSILIATION

Le Bail étant consenti pour une durée ferme, le Preneur n'aura pas, par principe, de faculté de résilier le contrat par anticipation, à tout moment. De même, le Bailleur ne pourra résilier unilatéralement le contrat par anticipation.

ARTICLE 10 – CLAUSE RÉSOLUTOIRE

Toutes les conditions du bail sont de rigueur. Tout non-respect d'une seule des clauses du présent bail par le Preneur peut entraîner une demande de résiliation par le Bailleur, sans indemnité.

À défaut de paiement à son échéance d'un seul terme de loyer ou de charges, ainsi que des frais de commandement et autres frais de poursuites, ou en cas d'inexécution d'une seule des conditions du bail, et un mois après un commandement de payer ou une sommation d'exécuter, contenant déclaration par le Bailleur de son intention d'user de son bénéfice de la présente clause, demeuré infructueux, le présent bail sera résilié de plein droit, si bon semble au Bailleur, même dans le cas de paiement ou d'exécution postérieurs à l'expiration du délai ci-dessus. Si dans ce cas le Preneur refusait de quitter les lieux loués, il suffirait pour l'y contraindre d'une simple ordonnance de référé rendue par le président du tribunal judiciaire de la situation de l'immeuble, exécutoire nonobstant opposition ou appel et sans caution.

En ce cas, si une somme a été remise à titre de dépôt de garantie, elle restera acquise au Bailleur à titre d'indemnité, sans préjudice de tous dommages et intérêts. En outre, le Preneur sera de plein droit débiteur envers le Bailleur d'une indemnité journalière d'occupation égale au double du dernier loyer journalier en vigueur, augmentée de la taxe sur la valeur ajoutée si le bail y est assujéti.

En outre, le présent bail étant indissociablement liée au Contrat de Concession susvisé signé le 19 mai 2021 entre le **SYMBHI** et **ISÈRE AMÉNAGEMENT**, toute rupture anticipée dudit Contrat entraînera de plein droit, la résiliation des présentes.

ARTICLE 11 – PROCÉDURES

Le Bailleur déclare élire son siège social à GRENOBLE (38000), 4 rue Léon Sestier, et le Preneur, à l'adresse du BIEN présentement loué.

Tout changement d'état de la personne du Preneur devra être notifié au Bailleur dans le mois de l'événement sous peine de résiliation des présentes, si bon semble au Bailleur.

Tous les frais de poursuite et de procédure dus au profit de qui que ce soit pour non-paiement de la redevance et des charges, sans exception ni réserve, y compris le coût de la copie exécutoire à délivrer au Bailleur, seront supportés par le Preneur qui s'y oblige.

Les obligations résultant du présent bail pour le Preneur constitueront pour tous ses ayants-cause et pour toutes les personnes tenues au paiement et à l'exécution une charge solidaire et indivisible. Le coût des significations prescrites par l'article 877 du Code civil sera supporté par ceux à qui elles seront faites.

Compte tenu du choix de la loi française, les parties entendent que les juridictions françaises puissent être compétentes en cas de difficultés.

ARTICLE 12 - ANNEXES

Sont remis et joint au présent Bail au Preneur les annexes suivantes :

Annexe 1 – Plan cadastral

Annexe 2 – Programme technique (document annexé à l’avenant n°1 du traité de concession)

Annexe 3 – Plan des locaux loués

Annexe 4 – Tableau de répartition des charges

Annexe 5 – État des risques et pollution.

Annexe 6 – Rapport d’inspection DREAL

Conformément à la loi, les présentes sont dispensées d’enregistrement.

Fait en DEUX exemplaires,

À,

Le,

Pour le Preneur,
Gilles STRAPPAZZON
Président

Pour le Bailleur,
Christian BREUZA
Directeur Général Délégué