

PROJET DE BAIL COMMERCIAL

Entre les soussignées :

La commune de BRON, dont le siège est situé à l'Hôtel de ville, place de Weingarten à 69500 Bron, enregistrée au SIREN sous le numéro 216900290, représentée par son Maire, Monsieur Jérémie BRÉAUD, dûment habilité à l'effet des présentes par délibération du conseil municipal du 20 juin 2023, dont une copie figure en **annexe 1**,

Ci-après dénommée « *Le Bailleur* »,
D'une part,

Et :

La société ALTIPLANO, société par actions simplifiées au capital de 148 925.00 euros, dont le siège est situé 5, avenue Lionel Terray à 69330 Meyzieu, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Lyon sous le numéro 444 386 296, représentée par son Président, Monsieur Luc Xavier Roland PEYRE, dûment habilité à l'effet des présentes, dont une copie figure en **annexe 2**,

Ci-après dénommée « *Le Preneur* »,
D'autre part,

Le Bailleur et le Preneur sont ci-après ensemble dénommées les Parties et séparément la Partie.

Il est préalablement exposé ce qui suit.

La Métropole de Lyon est propriétaire d'un tènement composé du Fort de Bron, situé avenue Franklin Roosevelt à Bron, cadastré sous les numéros 2758, 2759 et 572 de la section B.

Ce tènement a été mis à disposition de la ville de Bron par bail emphytéotique en date des 23 et 30 novembre 1981, pour une durée de quatre-vingt-dix-neuf ans expirant le 31 décembre 2079.

L'assiette du bail emphytéotique a été réduite par avenant du 26 Mai 2009, de telle sorte que son assiette porte sur les parcelles cadastrées sous les numéros 2758 et 572 de la section B pour une superficie totale de 152 776 mètres carrés.

Le preneur a manifesté son intérêt concernant l'occupation du domaine privé précité au fort de Bron destiné à la création d'un parc acrobatique en hauteur et, dans un second temps, d'un « action game type Fort Boyard » (activités ludiques, pédagogiques, environnementales et sportives)

Le Preneur a exprimé le souhait, pour les besoins de son activité, de prendre à bail une partie des surfaces de l'ensemble immobilier.

Les Parties se sont alors rapprochées pour conclure le présent bail commercial.

Cela étant exposé, il a été arrêté et convenu ce qui suit.

Article 1^{er} – Objet

Le présent bail est soumis volontairement au régime des baux commerciaux régi par les articles L. 145-1 à L. 145-60 et R. 145-1 à R. 145-38 du code de commerce.

Les Parties reconnaissent que l'ensemble des conditions du bail ont été librement négociées par elles, le bail ne constituant pas un contrat d'adhésion au sens des dispositions de l'article 1110 du code civil.

Chaque Partie reconnaît avoir communiqué à l'autre Partie les informations qui ont pour elle une importance déterminante de son consentement au sens de l'article 1112-1 du code civil. Chaque Partie déclare se satisfaire des réponses qui ont été apportées à ses demandes d'information et reconnaît conclure le présent bail en toute connaissance de cause.

Article 2 – Désignation

La Ville de BRON est titulaire d'un bail emphytéotique portant sur un tènement immobilier, propriété de la Métropole de Lyon, situé Chemin vieux à 69500 BRON.

Le Bailleur donne à bail au Preneur, qui accepte, la parcelle décrite ci-après, située sur le tènement immobilier figurant au cadastre de la commune de BRON (69) sous la mention suivante :

Section	N°	Lieudit	Surface
B	2758	Chemin vieux	15 ha 24 a 02 ca

Les lieux donnés à bail sont délimités et identifiés sur le plan et le descriptif figurant en **annexe 3**.

Tel que cet ensemble immobilier s'étend, se poursuit et se comporte, sans aucune exception ni réserve.

Le Bailleur met également à disposition du Preneur, de manière indissociable aux lieux loués :

- 4 places de stationnement et une place PMR
- accès livraison du PAH

Le Preneur déclare parfaitement connaître les lieux loués pour les avoir vus et visités en vue du présent bail.

Toute erreur dans la désignation ou toute différence entre les surfaces indiquées au Preneur et les dimensions réelles de l'ensemble immobilier donné à bail ne peut justifier ni réduction ni augmentation de loyer, ni aucune autre réclamation indemnitaire de quelque nature que ce soit, les Parties se référant à la consistance réelle de l'ensemble immobilier donné à bail.

Par exception au principe qui précède, toute erreur dans la désignation ou toute différence entre les surfaces indiquées au Preneur et les dimensions réelles de l'ensemble immobilier donné à bail justifieront une décote proportionnelle du loyer et des charges lorsque du fait de ces dernières une perte de surface d'au moins 5 % sera constatée par rapport aux surfaces indiquées.

Le Bailleur ne sera pas tenu à la garantie des vices cachés pouvant affecter le sol, le sous-sol ou les bâtiments.

Le Preneur reconnaît avoir par ailleurs reçu un descriptif technique détaillé de l'ensemble immobilier donné à bail dont une copie figure en **annexe 3**.

Les Parties conviennent expressément que l'ensemble immobilier donné à bail, même s'il est matériellement divisible, forme un tout juridiquement et conventionnellement indivisible, pour toute la durée du bail, de telle sorte qu'aucun sous-locataire, s'il en existe, ne puisse opposer quelque droit que ce soit au Bailleur.

Article 3 - État des lieux

Les Parties précisent qu'un état des lieux d'entrée de l'ensemble immobilier donné à bail sera établi par huissier, à frais partagés entre les Parties, au plus tard à la date de mise à disposition des lieux loués.

Article 4 - Renseignements concernant les lieux donnés à bail

4.1 - Origine de propriété

Les lieux loués sont la propriété de la Métropole de Lyon, pour avoir été acquis de l'État (Ministère de la Défense), par acte administratif du 16 mai 1975.

Ce tènement a été mis à disposition de la Ville de Bron par bail emphytéotique en date des 23 et 30 novembre 1981, pour une durée de quatre-vingt-dix-neuf ans expirant le 31 décembre 2079.

L'assiette du bail emphytéotique a été réduite par avenant du 28 mai 2009, de telle sorte que son assiette porte sur les parcelles cadastrées sous les numéros 2758 et 572 de la section B pour une superficie totale de 152 776 mètres carrés.

Ce bail emphytéotique figure en **annexe 6** au présent bail.

4.2 - Servitudes

Le Bailleur déclare que les lieux loués sont grevés des servitudes suivantes : [servitude château d'eau, etc.] (**annexe 4**).

4.3 - Renseignements d'urbanisme

Le périmètre objet du présent bail se situe en zone N2 du PLU.

4.4 - Diagnostic de performance énergétique

Sans objet

4.5 - État des risques et pollutions

Conformément aux dispositions de l'article L. 125-5 du code de l'environnement, le Preneur est informé que l'immeuble loué est situé dans une zone à sismicité modérée. Un état des risques naturels et technologiques a été fourni au Preneur et annexé au présent bail.

Cet état, datant de moins de six mois, a été établi par le Bailleur sur le modèle d'imprimé prévu à cet effet.

Conformément aux dispositions de l'article R. 125-26 du code de l'environnement, cet état, qui mentionne les risques révélés par les documents et le dossier, établi par le préfet, visé à l'article R. 125-24 du même code, auxquels l'immeuble loué est exposé, est accompagné des extraits de ce document et du dossier, permettant de localiser cet immeuble au regard des risques encourus.

En outre, le Bailleur déclare, conformément aux dispositions de l'article L. 125-5, IV, du code de l'environnement que l'immeuble loué n'a à sa connaissance subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L. 125-2 ou de l'article L. 128-2 du code des assurances, dont il a été lui-même informé en application de ces dispositions.

4.6 - Situation de l'immeuble au regard de la réglementation sur l'amiante

Sans objet

4.7 - Renseignements concernant les travaux

Conformément aux dispositions de l'article L. 145-40-2 du code de commerce, le Bailleur a communiqué au Preneur :

- un état prévisionnel des travaux qu'il envisage de réaliser dans les trois années suivantes (**annexe 5**) ;

Ces documents sont annexés au présent bail.

Le Bailleur s'engage à communiquer un état prévisionnel et un état récapitulatif ayant le même objet dans les deux mois de chaque échéance triennale.

4.8 – Renseignements concernant l'état du sol et du sous-sol

Les informations rendues publiques en application de l'article L.125-6 du code de l'environnement faisant état d'un risque de pollution des sols affectant le terrain sur lequel est édifié l'immeuble loué, le Bailleur a, conformément à l'article L. 125-7 dudit code, communiqué au Preneur les informations concernant ce risque, savoir :

Pas de risques avérés.

Le Preneur reconnaît en conséquence être parfaitement informé des divers risques et pollutions affectant l'immeuble loué et renonce en conséquence à exercer de ce chef un quelconque recours à l'encontre du Bailleur.

Article 5 - Destination

Le locataire ne pourra utiliser les lieux loués que pour l'exercice des activités suivantes :

- exploitation d'un parc acrobatique forestier naturel ou artificiel, parcours d'obstacle au sol et de produits dérivés, de petite restauration et de boissons.

Le Preneur fera son affaire personnelle, sans recours contre le Bailleur, de l'obtention de toute autorisation nécessaire à l'exercice de ces activités dans les lieux loués.

Il fera également son affaire personnelle, à ses frais et sous sa responsabilité, de tous travaux qui seraient rendus nécessaires afin d'exercer ces activités.

La destination des lieux loués et les activités qui y sont exercées ne pourront être modifiées sans autorisation expresse et écrite du Bailleur à peine de résiliation du bail.

Les seules extensions ou transformations d'activités admises seront celles qui auront été régulièrement autorisées dans le cadre des dispositions des articles L. 145-47 à L. 145-55 du code de commerce.

D'une façon générale, le Preneur devra utiliser les lieux loués paisiblement, conformément aux articles 1728 et 1729 du code civil, et ne devra exercer aucune activité susceptible de remettre en cause leur destination, le Preneur ne pouvant sous aucun prétexte modifier, même momentanément, cette destination.

Le Preneur devra se conformer aux lois, règlements, et prescriptions administratives, en vigueur et à venir, et s'engage en particulier à ne pas entreprendre dans les lieux loués une activité soumise à autorisation sans avoir obtenu préalablement une telle autorisation.

Article 6 - Durée

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de neuf (9) années entières et consécutives qui commencera à courir à compter de sa date de prise d'effet, soit à compter du 1^{er} juillet 2023.

Le Preneur disposera, conformément aux dispositions de l'article L. 145-4 du code de commerce, de la possibilité de résilier le bail à l'expiration de chaque période triennale.

Il est rappelé que le Bailleur tient de l'article précité la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale s'il entend invoquer les dispositions des articles L. 145-18, L. 145-21, L. 145-23-1 et L. 145-24 du code de commerce afin de construire, de reconstruire ou de surélever l'immeuble existant, de réaffecter le local d'habitation accessoire à cet usage ou

d'exécuter des travaux prescrits ou autorisés dans le cadre d'une opération de restauration immobilière et en cas de démolition de l'immeuble dans le cadre d'un projet de renouvellement urbain.

Le Preneur déclare expressément renoncer à la possibilité qui lui est offerte, aux termes de l'article L. 145-9 du code de commerce, de donner congé par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Tout congé ou demande de renouvellement, qu'il émane du Bailleur ou du Preneur, devra donc être délivré par acte extrajudiciaire, avec un préavis minimum de six (6) mois.

Article 7 – Loyer

7.1 - Montant

Le bail est consenti et accepté moyennant un loyer hors charges se décomposant comme suit :

- un loyer mensuel de mille (1 000) euros hors taxes, soit un loyer annuel de douze-mille (12 000) euros hors taxes ;
- une part variable correspondant à un pourcentage de trois (3) pour cent du chiffre d'affaires hors taxes annuel du Preneur au titre de l'activité exploitée.

Les parties s'engagent à se rencontrer à l'échéance de chaque durée triennale afin de revoir d'un commun accord le montant du loyer.

7.2 - Modalités de paiement

Le Preneur s'oblige à payer au Bailleur le loyer et ses accessoires en euros, en quatre termes de paiement égaux et d'avance, le premier jour de chaque trimestre civil, soit les 1^{er} janvier, 1^{er} avril, 1^{er} juillet et 1^{er} octobre.

Le Bailleur sera tenu de délivrer gratuitement quittance.

Toutes sommes dues par le Preneur au Bailleur au titre du bail seront payées par virement bancaire effectué par le Preneur vers un compte bancaire désigné par le Bailleur à cet effet.

7.3 - Révision du loyer

Le loyer pourra être révisé à la demande de l'une ou l'autre des parties, tous les trois ans et dans les conditions prévues aux articles L. 145-37 et L. 145-38 du code de commerce et R. 145-20 et suivants du même code.

Les parties conviennent que la révision prévue à l'article L. 145-38 du code de commerce s'opérera par rapport à la variation de l'indice trimestriel des loyers commerciaux mentionné à l'article L. 112-2 du code monétaire et financier, applicable en l'espèce, compte tenu de la nature de l'activité exercée par le locataire.

Les Parties conviennent d'ores et déjà que dans le cas où, à la suite d'une modification législative ou réglementaire, un nouvel indice applicable aux lieux loués viendrait à être publié et remplacerait l'indice trimestriel des loyers commerciaux, ce nouvel indice serait automatiquement et de plein droit appliqué au bail lorsque les Parties disposeraient à la fois de l'indice de référence et de l'indice de comparaison, publiés au titre de ce nouvel indice.

7.5 - Loyer du bail renouvelé

Il est expressément convenu entre les parties que lors du renouvellement du bail, le loyer sera exclusivement fixé en application de la variation de l'indice trimestriel des loyers commerciaux.

Chacune des parties s'interdit donc de se prévaloir d'une éventuelle cause de déplaçonnement du loyer résultant notamment des articles L. 145-33 et L. 145-34 du code de commerce ou de l'un des motifs de déplaçonnement admis par la jurisprudence, pour obtenir la fixation du loyer à la valeur locative.

Article 8 – Charges, impôts et taxes

8.1 - Inventaire des charges, impôts, taxes et redevances liés au bail

[**Observation** : L'article L. 145-40-2 du code de commerce impose que tout contrat de location comporte un inventaire précis et limitatif des catégories de charges, impôts, taxes et redevances liés à ce bail, comportant l'indication de leur répartition entre le bailleur et le locataire. Cet article est une disposition d'ordre public et aucune clause du bail ne peut y déroger. La liste des dépenses ne pouvant être imputées au preneur est fixée par l'article R. 145-35 du code de commerce.

Il convient donc d'établir une liste complète des charges afférentes aux lieux loués et de fixer leur répartition.]

Le Preneur remboursera au Bailleur, en sus du loyer et à compter de la date de mise à disposition des lieux loués, les charges, travaux, impôts et taxes suivants lui incombant et afférents aux lieux loués, selon la liste suivante :

Catégorie	Sous-catégorie	Descriptif
Fluides	Eau	Selon la consommation réellement constatée au sous-compteur dédié en proratisant le montant de la facture en fonction de la consommation réellement observée.
Fluides	Electricité	Selon la consommation réellement constatée au sous-compteur dédié en proratisant le montant de la facture en fonction de la consommation réellement observée.

Les charges décrites ci-dessus peuvent notamment résulter de contrats et prestations ponctuelles, et notamment inclure aussi :

- les rémunérations et charges sociales du personnel administratif et technique, et/ou montants facturés par des entreprises de prestations de services extérieures (circulation, de la sécurité, du gardiennage, du nettoyage, de l'entretien, service à la personne, etc.) ;
- les fluides et énergie (abonnements et consommations) afférents aux prestations des contrats et au bon fonctionnement des lieux loués ;

- les prestations de contrôles réglementaires.

Les catégories visées ci-dessus sont limitatives. En revanche, le descriptif des sous-catégories est énonciatif mais non limitatif, de sorte que les catégories pourront comprendre les charges ou dépenses nouvelles dont la refacturation par le Bailleur au Preneur ne serait pas expressément interdite par une disposition légale ou réglementaire d'ordre public.

Ainsi, si l'évolution des lieux loués devait avoir pour effet d'étendre la liste des équipements et installations de celui-ci, dont le Preneur, ses clients, ses préposés et ses fournisseurs bénéficient directement ou indirectement, le Preneur participera aux frais d'entretien, de remplacement, de mise en conformité, de rénovation ou d'amélioration, de consommation et de gestion de ces équipements et installations, dans la limite des stipulations du bail et des dispositions de l'article R. 145-35 du code de commerce.

Il est précisé que, sauf clause expresse contraire du bail, le Preneur ne pourra pas se prévaloir de la vétusté pour s'exonérer d'une obligation d'entretien, de maintenance, de réparation ou de remplacement qui est mise à sa charge.

Un état récapitulatif annuel des charges et taxes sera transmis chaque année au Preneur, pour information.

Sans préjudice des stipulations ci-dessus, le Preneur devra payer ses charges, contributions et impôts personnels et mobiliers, la contribution économique territoriale et tout nouvel impôt ou taxe à sa charge, et supporter leurs augmentations de telle sorte que le Bailleur ne soit jamais inquiété à ce sujet, et en justifier le paiement sur réquisition.

Le Preneur devra à ce titre, à la date de remise des clés, justifier au Bailleur qu'il a accompli toutes les démarches nécessaires pour avertir l'administration fiscale de son déménagement des lieux loués et qu'il a réglé tous ses impôts personnels et mobiliers, contribution économique territoriale et autre impôt ou taxe à sa charge de manière que le Bailleur ne soit jamais recherché ni inquiété à ce sujet.

8.2 - Modalités de remboursement des charges

Les charges susvisées sont exigibles à compter de la date de mise à disposition des lieux loués et seront payables de la manière décrite ci-après.

Une provision portant sur l'ensemble des charges sera versée par le Preneur pour la première fois à la date de la mise à disposition des lieux loués et ensuite au début de chaque trimestre civil, égale au quart du budget annuel prévisionnel de charges, établi par le Bailleur.

Le montant des appels de fonds sera indiqué hors taxes, la taxe sur la valeur ajoutée étant facturée en sus.

Le Bailleur ne saurait en aucune manière être tenu pour responsable en cas d'évolution hors normes de certains postes, que celle-ci soit due à une flambée des coûts des matières premières, des salaires ou à un événement affectant les lieux loués de façon significative (travaux, réparations, surconsommation, etc.), ce qui est expressément accepté par le Preneur.

Dans le courant du premier semestre suivant chaque année civile, le Bailleur arrêtera les comptes de l'année écoulée et réclamera le complément dû en cas d'insuffisance des provisions, ou en créditera de l'excédent payé en cas contraire. Le Bailleur s'engage à fournir au Preneur un décompte des charges locatives détaillé et annuel avec indication du solde débiteur ou créditeur. Ce décompte sera adressé au Preneur à la clôture de l'exercice concerné. Le Preneur s'engage à verser le complément éventuellement dû au Bailleur dans les trente (30) jours de la réception de

la facture dûment justifiée du Bailleur. Si l'état récapitulatif annuel faisait ressortir un trop-perçu par le Bailleur, le reliquat serait imputé par le Bailleur sur l'acompte trimestriel suivant. Les justificatifs comptables seront tenus à la disposition du Preneur qui pourra les consulter sur rendez-vous au siège du Bailleur.

Le Bailleur pourra, en tout état de cause, ajuster en cours d'année le budget prévisionnel établi pour l'année et les provisions en résultant, s'il apparaissait que ce budget est inférieur à la réalité.

En conséquence, le Preneur s'engage à régler au Bailleur, à première demande, la totalité des quotes-parts lui incombant, dans les conditions définies ci-dessus.

En fin de bail, les provisions versées seront restituées au Preneur, après imputation de toutes sommes dues au titre de la régularisation des charges, ou de toutes sommes dues au Bailleur.

8.3 – Charges, impôts et taxes du Preneur

Le Preneur acquittera tous impôts, contributions et taxes, fiscales ou parafiscales, auxquels il est et sera assujéti personnellement. En ce qui concerne les impôts contributions ou taxes dont le Bailleur pourrait être responsable pour lui à tout autre titre quelconque, il devra justifier de leur acquit au Bailleur à toute réquisition et, notamment, à l'expiration du bail, avant tout enlèvement d'objets mobiliers, matériel et marchandises.

Article 9 – Transmission du bail

9.1 - Faculté de substitution

Le Preneur pourra substituer dans le bénéfice du présent bail toute société commerciale de son choix qu'il constituera, dans laquelle il détiendra au moins trente-trois (33) pour cent du capital.

Cette société sera substituée au Preneur pour l'ensemble des droits et obligations conférés par le présent contrat, dans leur intégralité.

Le Preneur s'engage à informer au préalable le Bailleur de toute substitution envisagée.

Le Bailleur donne d'ores et déjà son accord à cette substitution.

L'acte de substitution sera notifié au Bailleur par lettre recommandée avec accusé de réception.

Le Preneur demeurera solidairement garant de l'exécution de l'ensemble des charges et conditions du présent Bail par la société substituée.

9.2 – Cession du contrat

Le Preneur pourra librement céder son droit au présent bail à toute personne exerçant la même activité professionnelle.

Le cessionnaire sera substitué dans l'ensemble des droits et obligations du cédant et pourra prétendre comme ce dernier au bénéfice du statut des baux commerciaux, tel qu'il est reconnu par le présent bail.

Toute cession, quelle qu'elle soit, devra avoir lieu par acte notarié ou sous seing privé auquel le Bailleur sera appelé au moins un (1) mois à l'avance par lettre recommandée avec accusé de réception ou acte extrajudiciaire comportant dénonciation intégrale du projet d'acte de cession et précisant les lieu, jour et heure prévus pour la réalisation définitive de la cession.

Aucune cession ne pourra valablement intervenir sans paiement préalable ou simultané, par le cédant au Bailleur, de toutes sommes dont il lui sera redevable, à quelque titre que ce soit, en principal, intérêts, indemnités, frais et accessoires.

Le cessionnaire devra s'obliger, solidairement avec le Preneur, au paiement des loyers et à l'exécution de l'ensemble des conditions du bail sans réserves ou limitation. Le Preneur ayant cédé son bail restera tenu, solidairement avec son cessionnaire, de l'exécution du bail, dans la limite de trois (3) années à compter de la cession par application des dispositions de l'article L. 145-16-2 du code de commerce.

Dans l'acte de cession, le cessionnaire devra s'obliger solidairement avec le Preneur au paiement des loyers et à l'exécution de l'ensemble des clauses et conditions du bail.

En outre, tous ceux qui seront devenus successivement cessionnaires du bail, demeureront tenus envers le Bailleur, solidairement entre eux et avec le Preneur, du paiement des Loyers et de l'exécution des conditions du bail, pendant toute la durée de celui-ci, alors même qu'ils ne seraient plus dans les lieux loués et auraient eux-mêmes cédé leur droit.

Conformément aux dispositions de l'article L. 145-16-1 du code de Commerce, le Bailleur informe le cédant de tout défaut de paiement du cessionnaire dans le délai d'un mois à compter de la date à laquelle la somme aurait dû être acquittée par celui-ci.

Article 10 - Sous-location

Toute sous-location, à titre onéreux ou à gratuit, d'une partie des lieux loués, ainsi que toute domiciliation est expressément interdite, sauf autorisation préalable et écrite du Bailleur.

Il en est de même de toute convention, à titre onéreux ou gratuit, ayant pour objet de conférer à un tiers le droit à la jouissance d'une partie des lieux loués. La sous location totale des lieux loués est interdite.

Les contrats de sous-location devront en tout état de cause respecter les conditions suivantes :

- le Preneur demeurera seul responsable vis-à-vis du Bailleur du paiement du loyer, des charges, impôts, taxes et accessoires, de même que de l'entière exécution des charges et conditions du bail ;
- tout acte de sous-location devra reproduire intégralement les termes du présent article ;
- tout sous-locataire sera impérativement tenu de respecter toutes les clauses et conditions du présent bail ;
- la durée de sous-location ne pourra en aucun cas excéder celle du présent bail ;
- à défaut de renouvellement du bail, de même qu'en cas de départ du Preneur quelle qu'en soit la cause (notamment congé, résiliation amiable ou judiciaire, acquisition de la clause résolutoire), le contrat de sous-location se trouvera de plein droit résilié, le sous-locataire ne pouvant en aucune manière se prévaloir à l'égard du Bailleur du statut des baux commerciaux et en particulier du droit direct au renouvellement du bail découlant de l'article L. 145-32 du code de commerce. L'acte de sous-location devra stipuler que le sous-locataire s'interdit de réclamer au Bailleur une quelconque indemnité ;
- le Preneur devra faire son affaire personnelle de la libération des lieux loués occupés par le sous-locataire ;

- en cas de maintien d'un (ou de plusieurs) sous-locataire(s) dans les lieux nonobstant la résiliation du bail principal pour quelque cause que ce soit, le Preneur devra payer au Bailleur une indemnité d'occupation égale à cent-cinquante (150) pour cent du dernier loyer exigible au titre du bail aussi longtemps que ce (ou ces) sous-locataire(s) occupera(ont) les lieux loués, sans préjudice de tous dommages intérêts que le Bailleur se réserve le droit de réclamer, et sans que la présente stipulation puisse être interprétée comme une faculté de maintien dans les lieux loués, le Bailleur restant libre de demander l'expulsion de tous occupants ;
- en ce qui concerne la mutation de jouissance des lieux loués, objets de la sous-location, le Preneur fera son affaire personnelle de toutes réclamations de l'administration à cet égard et prendra en charge l'entière responsabilité de la contestation ou du paiement de tous droits ou taxes qui pourraient être exigés, de manière que le Bailleur ne soit jamais inquiété, ni recherché à ce titre ;
- dans l'hypothèse d'un refus de renouvellement du bail par le Bailleur, il ne sera pas tenu compte, pour l'appréciation du calcul de l'indemnité d'éviction, de l'activité exercée dans les lieux loués par le ou les sous-locataire(s) du Preneur ;
- le sous-locataire devra personnellement occuper les lieux loués ;
- le sous-locataire répondra de l'incendie dans les conditions de l'article 1733 du code civil vis-à-vis du Bailleur ;
- le sous-locataire n'aura pas le droit de consentir de sous-locations ;
- le sous-locataire et ses assureurs devront renoncer à tous recours contre le Bailleur, le Preneur et leurs assureurs dans les conditions prévues ci-dessous en contrepartie de la renonciation réciproque à recours du Bailleur, du Preneur et de leurs assureurs contre le sous-locataire et ses assureurs.

Article 11 - Location-gérance

Toute mise en location-gérance est interdite, sous peine de résiliation du bail, le Preneur se devant d'exploiter personnellement les lieux loués.

Article 12 - Nantissement

Tout nantissement consenti par le Preneur sur le fonds exploité dans les lieux loués devra être intégralement dénoncé au Bailleur dans le délai d'un (1) mois à compter de son inscription.

Article 13 - Respect des engagements pris à l'égard des tiers

Le Preneur déclare bien connaître et s'engage à respecter les stipulations du bail emphytéotique conclu entre le Bailleur et la Métropole de Lyon, annexé au présent bail.

Article 14 - Entretien, travaux et réparations

Le Preneur prendra les lieux loués dans l'état où ils se trouvent au jour de son entrée en jouissance, sans pouvoir exiger de la part du Bailleur aucun aménagement, équipement, travaux ou remise en état, de quelque nature que ce soit.

14.1 – Entretien et réparations

Le Preneur devra, pendant toute la durée du bail, et ses éventuels renouvellements, et de son occupation, maintenir l'intégralité des lieux loués ainsi que les aménagements, installations, améliorations et embellissements effectués par lui ayant la nature d'immeuble par destination, en bon état de propreté, d'entretien et de réparation, à l'exception des autres travaux qui n'incombent pas au Preneur en vertu des dispositions qui précèdent, de sorte qu'en fin de bail ou au départ du Preneur, ils soient rendus en bon état d'entretien et de réparations, et ce compris les aménagements faits par le Preneur.

Le Preneur devra, par ailleurs, faire entretenir et remplacer au besoin, sous son entière responsabilité, toutes installations personnelles.

Le Preneur, pour ses travaux, ne fera appel qu'aux entreprises et hommes de l'art dûment qualifiés et expérimentés. Il devra justifier au Bailleur de la souscription de toutes polices d'assurance appropriées par ses entreprises et hommes de l'art avant le commencement des travaux.

Le Preneur sera responsable de toutes réparations que le Bailleur aurait été amené à effectuer en cas de nécessité, soit par défaut d'exécution des réparations dont le Preneur a la charge, soit par les dégradations résultant de son fait, du fait de son personnel ou de ses visiteurs.

Le Preneur supportera les frais de réparations et de dégâts de toutes espèces, ainsi que les éventuels excédents de consommation, causés par l'inobservation des conditions prévues par le présent article.

En cas d'inobservation par le Preneur des obligations à sa charge, le Bailleur aura la faculté, trente (30) jours après l'envoi ou la signification d'une simple notification faite soit par lettre recommandée avec accusé de réception, soit par acte extrajudiciaire, restée sans effet, de faire exécuter l'obligation méconnue par toute entreprise de son choix aux frais, risques et périls du Preneur, les frais de cette intervention s'ajoutant de plein droit à la prochaine échéance du loyer, et ce indépendamment de tous dommages-intérêts et du jeu de la clause résolutoire.

14.2 - Travaux du Preneur

Le Bailleur consent au Preneur une autorisation de principe pour la réalisation des travaux dont le descriptif sommaire figure en **annexe 7** au présent bail.

Le dossier complet et définitif des travaux projetés par le Preneur devra être soumis au Bailleur dans les meilleurs délais.

Le Bailleur indiquera au Preneur son accord ou refus d'autorisation dans les dix (10) jours ouvrés à compter de la réception dudit dossier.

Le Preneur prendra à sa charge le coût d'études de son projet par un maître d'œuvre et un bureau de contrôle.

Le Preneur devra faire exécuter les travaux en se conformant aux règles de l'art et en respectant les documents approuvés par le Bailleur et les autorisations obtenues.

Le Preneur devra faire appel à des intervenants qualifiés, titulaires des polices d'assurances adéquates, sous la surveillance d'un maître d'œuvre et avec l'intervention d'un bureau de contrôle.

Le Preneur devra supporter tous les frais entraînés par ces travaux et toutes les conséquences en résultant, notamment au regard des exigences des règles d'hygiène et de sécurité et de la réglementation du travail.

Le Preneur devra fournir après exécution des travaux, les plans de recollement des ouvrages exécutés, les rapports du bureau de contrôle sur la conformité des aménagements et installations électriques ainsi que l'avis favorable de la commission de sécurité le cas échéant.

Le Preneur garantira de plein droit le Bailleur de toute responsabilité que celui-ci pourrait encourir vis-à-vis de toute personne à raison des nuisances ou des dommages imputables aux travaux. Il s'engage à assumer toutes les conséquences financières et les dommages ou nuisances pouvant découler des travaux qu'il réalisera, en tenant le Bailleur indemne à ce titre.

Le Preneur devra souscrire à toute assurance de dommages ouvrage, de responsabilité civile et risques chantiers que la réglementation exige.

Le Preneur s'engage à fournir au Bailleur, dans le mois du début des travaux, pour lui-même et l'ensemble des intervenants, une copie certifiée conforme de ces polices ou, à défaut, les attestations de couverture émises par les compagnies d'assurances, attestant du paiement des primes dues.

Dans tous les cas où le Preneur réaliserait des travaux, l'autorisation du Bailleur n'impliquera aucun engagement de responsabilité de sa part.

Le Preneur devra prévenir immédiatement le Bailleur de tous les 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.

14.3 - Sort des travaux effectués par le Preneur

Tous les travaux, embellissements, améliorations, installations et constructions quelconques et, le cas échéant, les travaux qui pourraient être imposés par la réglementation applicable, faits par le Preneur, tant à son entrée dans les lieux loués qu'en cours de bail, deviendront à la fin du bail au cours duquel ils auront été réalisés, la propriété du Bailleur sans indemnité et sans préjudice du droit qui est réservé audit Bailleur d'exiger, lors du départ du Preneur, la remise des lieux loués, en tout ou en partie, dans leur état primitif existant à la signature du bail, aux frais du Preneur, même pour des travaux autorisés par le Bailleur.

Par état primitif, il faut entendre, sauf autre accord des Parties, l'état des lieux d'entrée.

Les remises en état nécessaires pour remédier aux dégradations consécutives aux enlèvements seront à la charge du Preneur.

14.4 - Travaux du Bailleur ou de tiers

Par dérogation aux dispositions de l'article 1724 du code civil, le Preneur souffrira, quelque gêne qu'ils lui causent, les réparations, reconstructions, surélévations et travaux quelconques qu'il deviendrait nécessaire de faire exécuter dans les lieux loués, sans pouvoir demander aucune indemnité, ni diminution de loyer ou charges, même si la durée des travaux concernés excède vingt-et-un (21) jours, sans dépasser trois (3) mois maximum et sans que plus de quinze (15) pour cent des lieux occupés ne soient impactées par la gêne occasionnée dans les parties privatives.

Le Bailleur s'engage à réaliser les travaux suivants, qu'il prendra à sa charge :

- déplacement de la fontaine à eau devant le portail principal ;
- installation d'un portillon d'accès principal ;
- déplacement des regards dans la zone entre les deux portails principaux ;
- traitement du cheminement jusqu'à la voûte (enrobé sol et déblais) ;
- amenée des réseaux jusqu'au chalet et dans la salle sous voûte.

14.5 - Restitution des lieux loués

Les lieux loués devront être restitués par le Preneur libres de tout équipement, en bon état d'entretien, de propreté et de réparations, le tout à ses frais exclusifs.

Ainsi que précédemment stipulé, le Bailleur pourra exiger, lors du départ du Preneur, la remise des lieux loués, en tout ou en partie, dans leur état primitif existant à la signature du bail, aux frais du Preneur, même pour les travaux autorisés par le Bailleur.

Le Preneur devra, au plus tard le jour de l'expiration du bail, rendre les lieux loués, y compris ses équipements, conformément aux stipulations visées ci-dessus, ce qui sera constaté par un état des lieux effectué contradictoirement entre le Preneur et le Bailleur, et à la suite duquel le Preneur devra remettre les clefs au Bailleur.

Article 15 – Assurances et responsabilité

15.1 - Assurance des travaux réalisés par le Preneur

Pour les travaux dont il a la responsabilité, le Preneur a l'obligation de prendre toutes les assurances nécessaires, pour lesquelles il devra fournir les attestations au Bailleur, à raison de tous dommages, de quelque nature que ce soit.

Le Bailleur et son assureur conserveront tous recours contre le Preneur et ses assureurs à raison des dommages causés aux ouvrages du Bailleur par les travaux du Preneur, que ce soit en cours de travaux ou après réception.

15.2 - Assurance de l'exploitation du Preneur

Le Preneur garantira auprès de compagnies d'assurances notoirement solvables les conséquences pécuniaires de la responsabilité qu'il peut encourir du fait de ses activités, notamment à l'égard de ses clients, de son personnel et des tiers en général.

Il garantira par ailleurs, auprès de compagnies d'assurances notoirement solvables, dans le cadre des risques propres à son exploitation, les travaux et aménagements qu'il réalisera ainsi que le mobilier, matériel et marchandises et tout contenu lui appartenant ou dont il sera détenteur à quelque titre que ce soit, notamment contre les risques de :

- incendie, explosion, foudre ;
- chute d'aéronefs et objets aériens, choc de véhicule identifié ;
- tempête, ouragan, cyclone, tornade, grêle, neige, fumée ;
- grève, émeute, mouvement populaire, acte de terrorisme et de sabotage, attentats ;

Le Preneur devra maintenir et renouveler ses contrats d'assurances pendant la durée du bail et ses éventuels renouvellements, acquitter régulièrement les primes et cotisations et justifier du tout au Bailleur à première réquisition de sa part, et, pour la première fois, lors de la signature des présentes.

Si l'activité exercée par le Preneur entraînait pour le Bailleur des surprimes d'assurance, le Preneur devra lui rembourser le montant de ces surprimes.

15.3 - Renonciation à recours

Les assureurs du Preneur renoncent expressément, en cas de sinistre, à tous recours et actions quelconques contre le Bailleur et ses assureurs, soit du fait de la destruction totale ou partielle de ses matériels, meubles et objets, soit du fait de la privation de jouissance des lieux loués de de toute perte d'exploitation, soit du fait de toutes autres pertes ou dommages.

Le Preneur renonce par ailleurs à tout recours en responsabilité ou réclamation contre le Bailleur, tous mandataires du Bailleur, leurs assureurs :

- en cas de vol, tentative de vol, tous actes délictueux ou toutes voies de fait dont le Preneur pourrait être victime dans les lieux loués. Le Preneur renonce expressément au bénéfice de l'article 1719, alinéa 3, du code civil, le Bailleur n'assumant notamment aucune obligation de surveillance ;
- en cas d'irrégularité ou d'interruption dans les services de l'eau, de l'électricité, du téléphone ;
- en cas de dégâts causés aux lieux loués et/ou aux objets ou marchandises s'y trouvant, par suite de fuites, d'infiltrations, d'humidité ou autres circonstances ;
- en cas de trouble de jouissance généré par un tiers ;
- en cas d'expropriation pour cause d'utilité publique, tous les droits du Preneur étant réservés contre la partie expropriante ;
- en cas d'accident survenant dans les lieux loués ou du fait de ceux-ci pendant le cours du bail, quelle qu'en soit la cause, le Preneur prenant à son compte personnel et à sa charge entière toute responsabilité civile en résultant à l'égard du Bailleur ou des tiers, sans que le Bailleur puisse être inquiété ou poursuivi de ce chef ;

15.4 – Destruction des lieux loués

Dans le cas où à la suite d'un sinistre quelconque ou d'un événement indépendant de la volonté du Bailleur, les lieux loués viendraient à être détruits ou rendus inutilisables en totalité, le bail sera résilié de plein droit sans indemnité.

Par dérogation à l'article 1722 du code civil :

- si toutefois les lieux loués n'étaient détruits ou rendus inutilisables que partiellement ou pendant une période n'excédant pas un (1) an, aucune des Parties ne pourra réclamer la résiliation, le Preneur ne pouvant obtenir qu'une réduction du loyer en fonction de la durée et des surfaces détruites ou rendues inutilisables, à l'exclusion de la résiliation du bail ;

- si les lieux loués étaient détruits ou rendus inutilisables pendant une période supérieure à un (1) an, les Parties seront amenées à trouver un accord selon la situation spécifique à laquelle ils doivent faire face sous un délai d'un (1) mois maximum à compter de la date de survenance du sinistre ou, si cette date est plus tardive, la date de remise par l'expert du rapport d'expertise. En l'absence d'accord, chaque Partie pourra demander la résiliation du bail.

Article 16 – Obligations du Preneur concernant la jouissance des lieux loués

Le Preneur veillera à ce que la tranquillité et le bon ordre des lieux loués ne soient troublés ni par son fait, ni par celui de ses préposés, de ses fournisseurs ou de ses clients.

Il devra veiller à l'ordre, la propreté et la salubrité des lieux loués.

Le Preneur s'engage à respecter l'intégralité des contraintes, sujétions et servitudes de toute nature affectant les lieux loués. Il lui appartient de se conformer strictement aux prescriptions de tous règlements, arrêtés de police, règlements sanitaires et de veiller au respect des règles d'hygiène, de salubrité, etc.

Il devra assurer l'exploitation de ses activités en conformité rigoureuse avec les prescriptions légales et la réglementation qui lui est applicable.

Il fera son affaire personnelle, de façon que le Bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet, de toutes réclamations ou contestations qui pourraient survenir du fait de son activité dans les lieux loués. Il aura à sa charge toutes les transformations et réparations quelconques nécessitées par l'exercice de son activité, tout en restant garant vis-à-vis du Bailleur de toute action en dommages-intérêts de la part de tout tiers que pourrait provoquer l'exercice de cette activité.

Il devra en outre faire son affaire personnelle, sans pouvoir n'exercer de ce fait aucun recours contre le Bailleur, de toute réclamation ou injonction qui pourrait émaner des autorités compétentes concernant les modalités de l'occupation par lui desdits lieux, de toutes les autorisations administratives éventuelles, afférentes à son aménagement et/ou son utilisation des lieux loués ou à l'exercice de son activité dans ces lieux, qui pourraient devenir nécessaires pendant le cours du bail, par suite, notamment, d'une modification de la réglementation. Le Bailleur ne pourra en conséquence encourir aucune responsabilité en cas de refus ou de retard dans l'obtention de ces autorisations.

Le Preneur doit prévenir le Bailleur de toute atteinte à la propriété de ce dernier, s'il en a connaissance.

Article 17 – Visite des lieux

Le Preneur devra laisser le Bailleur, son représentant et toute personne de son chef pénétrer dans les lieux loués et les visiter, pour constater leur état, toutes les fois que cela paraîtra utile, sans que les visites puissent être abusives, à charge, en dehors des cas urgents, de prévenir au moins vingt-quatre heures à l'avance.

Il devra également laisser pénétrer dans les lieux les entreprises et personnels ayant à y effectuer des travaux.

Si un événement susceptible d'entraîner des conséquences dommageables nécessite l'accès aux lieux loués de manière urgente, le Bailleur est expressément autorisé à faire ouvrir les portes par un serrurier, ce dont il informera dans le même temps le Preneur.

Article 18 – Tolérances

Le fait pour l'une ou l'autre des Parties d'avoir admis une tolérance concernant le respect des clauses et conditions du présent bail ne sera jamais considéré comme une renonciation auxdites clauses et conditions, et ce quelle qu'ait été la fréquence ou la durée de cette tolérance.

Les Parties resteront libres d'exiger à tout moment et sans préavis le respect et la complète application de toutes les clauses et conditions du présent bail.

Article 19 – Clause résolutoire

À défaut de paiement à son échéance exacte d'un seul terme de loyer ou de tout rappel de loyer consécutif à une augmentation de celui-ci, et plus généralement de toutes dettes nées des rapports locatifs, comme à défaut de remboursement de frais, taxes locatives, imposition, charges ou frais de poursuite et prestations qui en constituent l'accessoire, et notamment du commandement destiné à faire jouer la présente clause, ou enfin à défaut de l'exécution de l'une ou l'autre des clauses et conditions du présent bail, ou encore d'inexécution des obligations imposées au Preneur par la loi ou la réglementation, et soixante (60) jours après un commandement de payer ou une sommation d'exécuter restés sans effet, le présent bail sera résilié de plein droit.

Le commandement de payer ou la sommation d'exécuter devront être signifiés par huissier. Ils devront mentionner le délai de soixante jours mois offert au Preneur pour s'exécuter, faire clairement état de la nature de l'infraction reprochée et reproduire le texte de la présente clause.

La résiliation de plein droit sera encourue quelle que soit la gravité de l'infraction. La présente clause est stipulée au seul profit du Bailleur et le Preneur ne pourra en aucun cas en invoquer le bénéfice.

Il est rappelé en tant que de besoin que le juge saisi d'une demande présentée dans les formes et conditions prévues à l'article 1343-5 du code civil peut, conformément à l'article L. 145-41, alinéa 2 du code de commerce, accorder des délais et suspendre la réalisation et les effets de la clause résolutoire lorsque cette résiliation n'a pas été constatée ou prononcée par une décision de justice ayant acquis l'autorité de la chose jugée..

Si, après acquisition de la clause résolutoire de plein droit, le Preneur se refusait à quitter les lieux loués, il serait débiteur d'une indemnité d'occupation établie forfaitairement sur la base du dernier loyer exigible majoré de cinquante (50) pour cent.

Son expulsion, ainsi que celle de tous occupants de son chef, pourra avoir lieu sans délai en vertu d'une simple ordonnance de référé rendue par le président du tribunal judiciaire territorialement compétent, à qui compétence est expressément attribuée.

Dans le cas où le Bailleur n'exécuterait pas les obligations qui lui sont imparties par le présent bail ou par la législation ou la réglementation en vigueur, le Preneur pourra également, s'il estime y avoir intérêt, se prévaloir de la clause résolutoire de plein droit. Un (1) mois après un commandement d'exécuter ou une injonction de faire rester sans effet, le présent bail sera résolu de plein droit.

Article 20 – Renouvellement du bail

Après accord sur les modalités du nouveau bail, un acte sera établi pour en constater le renouvellement.

Les clauses et conditions du nouveau bail seront identiques à celles du présent contrat, sauf accord contraire des Parties. Toutefois, celui-ci pourra être expurgé des clauses qui, à la suite d'un changement de législation ou d'une évolution de la jurisprudence, seraient devenues illicites.

Article 21 - Indemnité d'occupation

Si postérieurement à la date d'expiration du bail consécutive à un congé donné par le Preneur dans les conditions du présent contrat, le Preneur se maintient provisoirement dans les lieux loués, il sera tenu de verser au Bailleur une indemnité d'occupation journalière égale à 1,5 fois le montant du dernier loyer, plus le montant des charges et taxes, exigible pour la période comprise entre la date prévue pour la libération des lieux loués et celle du départ effectif des lieux loués du Preneur, sans que le Bailleur soit tenu de justifier d'un préjudice quelconque.

Article 22 - Subrogation

Si, pendant la durée du bail, le Bailleur transfère ses droits sur les lieux loués, à un tiers, celui-ci se trouvera de plein droit subrogé dans tous les droits et obligations du Bailleur au titre du bail, tant activement que passivement, sans que cette substitution d'ores et déjà acceptée par le Preneur n'entraîne novation du bail, le Preneur restant tenu par ses termes et conditions.

Article 23 - Changement de statut juridique du Preneur

En cas de modification des statuts du Preneur (transformation, changement de dénomination ou de raison sociale, changement de siège social, changement de gérant, etc.), elle devra signifier au Bailleur dans le mois de la modification, le changement intervenu.

Article 24 - Frais - Enregistrement

Le Preneur paiera tous les frais et honoraires du présent acte et, le cas échéant, les droits d'enregistrement, ainsi que tous les frais et droits qui en seraient la suite ou la conséquence.

Le Preneur devra, en outre, rembourser au Bailleur les frais des actes d'huissier de justice ou commissaire de justice, des mises en demeure et des frais de justice, motivés par des infractions aux clauses et conditions du présent bail ou aux dispositions réglementaires ou légales.

Article 25 - Avenant

Toute modification des conditions ou modalités d'exécution du présent bail, définie d'un commun accord entre les Parties, fera l'objet d'un avenant.

Article 26 - Règlement des litiges

Les Parties s'efforceront de régler à l'amiable leurs éventuels différends.

En cas de litige et avant de soumettre celui-ci au tribunal compétent, les Parties pourront soumettre leur différend à un expert qui s'efforcera de concilier les points de vue. La Partie demanderesse a un délai de deux (2) mois pour faire les diligences nécessaires à la mise en place de cette médiation dont elle supporte les frais. Le présent dispositif constitue une simple faculté, et non une obligation, chaque Partie pouvant, à tout moment, saisir la juridiction compétente.

Article 27 - Élection de domicile

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les Parties font élection de domicile en leur siège respectif.

En cas de changement de domiciliation du Preneur, et faute pour lui de l'avoir signifié par lettre recommandée avec accusé de réception, toute notification ayant trait à l'exécution du présent bail sera valablement effectuée à l'adresse visée à l'alinéa précédent.

Article 28 – Annexes

Les documents listés ci-après sont annexés au présent bail et en font partie intégrante :

Annexe 1 : Délibération du conseil municipal du 20 Juin 2023

Annexe 2 : Statuts de la société ALTIPLANO

Annexe 3 : Plan et descriptif de l'ensemble immobilier donné à bail

Annexe 4 : Détail des servitudes

Annexe 5 : Etat prévisionnel des travaux que le Bailleur envisage de réaliser dans les trois ans

Annexe 6 : Bail emphytéotique des 23 et 30 novembre 1981

Annexe 7 : Descriptif sommaire des travaux

Fait à Bron, le

En deux (2) exemplaires originaux.

Le Bailleur,
Ville de Bron

Le Preneur,
société ALTIPLANO