

**BAIL PRECAIRE**  
**Laboratoire ABO+ de CHINON**  
**Sis 43 rue Jean-Jacques ROUSSEAU**  
**à CHINON (37500)**

**ENTRE LES SOUSSIGNES :**

**La Mairie de Chinon**, collectivité territoriale, personne morale de droit public dans le département d'Indre et Loire, ayant son siège social en l'Hôtel de Ville de CHINON (37 500), identifiée au SIREN sous le numéro 213700727.

Constituée en application des articles L.5211-29, L.5211-41-3 et L.5214-23-1 et suivants du Code Général des Collectivité Territoriales,  
représentée par Jean-Luc DUPONT, en sa qualité de Maire

Ci-après dénommée le « PROPRIETAIRE »

D'UNE PART,

**ET :**

Le Laboratoire ABO+, représenté par Monsieur Charles DECILAP

Ci-après dénommée « LE PRENEUR »,

D'AUTRE PART,

Conformément à l'article L145-5 du Code du commerce, ce bail précaire déroge aux conditions prévues pour les baux commerciaux.

**IL A ETE CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIIT :**

Le preneur est titulaire d'un bail précaire pour les locaux d'une superficie d'environ XX situés sis  
**43 rue Jean-Jacques ROUSSEAU – 37500 CHINON**  
à compter du 1<sup>er</sup> août 2022 et jusqu'au 30 septembre 2022.

Le preneur déclare bien connaître les lieux loués pour les avoir vus et visités.

**ARTICLE 1er : ÉTAT DES LIEUX**

Un état des lieux sera établi lors de la remise des clés au LOCATAIRE en présence du PRENEUR et du PROPRIETAIRE.

A défaut d'état des lieux, la présomption établie par l'article 1731 du Code Civil ne pourra être invoquée par celle des parties qui aura fait obstacle à l'établissement de l'état des lieux.

En fin de contrat, lors de la restitution des clés par le LOCATAIRE, un état des lieux de sortie sera dressé contradictoirement entre les parties après rendez-vous pris avec le PROPRIETAIRE huit jours à l'avance, à des heures ouvrables.

**ARTICLE 2 : DESTINATION**

Les locaux loués sont destinés à l'exercice à l'organisation de tests liés à la COVID 19.

CS

### **ARTICLE 3 : OCCUPATION-JOUISSANCE**

#### **Le LOCATAIRE PRINCIPAL s'engage à :**

1. Délivrer au locataire les locaux en état d'usage.
2. Remettre gratuitement une quittance au locataire lorsqu'il en fait la demande.

#### **Le LOCATAIRE s'engage à :**

1. User paisiblement des locaux et équipements loués suivant la destination prévue au contrat.
2. Payer le loyer mensuel avant le 1<sup>er</sup> jour du mois concerné.
3. Répondre des dégradations et pertes survenant pendant la durée du contrat dans les locaux dont il a la jouissance.
4. Supporter le coût de l'ensemble des charges liées aux branchements, abonnements et consommations concernant le téléphone et autres fluides, relevant de son occupation suivant les modalités détaillées à l'Article 6.
5. Prendre à sa charge l'entretien courant des locaux, des équipements mentionnés au contrat et les menues réparations ainsi que l'ensemble des réparations locatives, sauf si elles sont occasionnées par vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure.
6. Laisser un droit de passage dans le local commercial au propriétaire à toute heure du jour et de la nuit afin de permettre la réalisation de travaux de maintenance, d'entretien ou nécessaire à la conservation de l'immeuble loué. Laisser exécuter dans les lieux loués les travaux d'amélioration des parties communes ou des parties privatives du même immeuble, ainsi que les travaux nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des locaux loués, les dispositions des deuxième et troisième alinéas de l'article 1724 du Code Civil étant applicables à ces travaux.
7. Ne pas céder ou sous louer le présent contrat.
8. Ne pas transformer les locaux et équipements loués sans l'accord écrit du locataire. En cas de méconnaissance par le locataire de cette obligation, le PROPRIETAIRE pourra exiger la remise en état des lieux ou des équipements au départ du locataire ou conserver les transformations effectuées, sans que le locataire puisse réclamer une indemnisation pour les frais engagés.  
  
Si les transformations opérées mettent en péril le bon fonctionnement des équipements ou la sécurité du local, le PROPRIETAIRE pourra exiger, aux frais du locataire, la remise immédiate des lieux en l'état.
9. S'assurer contre les risques locatifs dont il doit répondre en sa qualité de locataire : incendie, dégât des eaux..., et en justifier au PROPRIETAIRE à la remise des clefs, en lui transmettant l'attestation émise par son assureur ou son représentant.
10. Accepter la réalisation par le bailleur des réparations urgentes et qui ne peuvent être différées jusqu'à la fin du contrat de location, conformément à l'article 1724 du Code Civil. Si ces réparations durent plus de 40 jours, le loyer, à l'exclusion des charges, sera diminué à proportion du temps et de la partie de la chose louée dont le locataire aura été privé.
11. Informer immédiatement le PROPRIETAIRE de tout sinistre et des dégradations se produisant dans les lieux loués, même s'il n'en résulte aucun dommage apparent.
12. Laisser visiter les lieux loués, en vue de leur vente ou de leur location, deux heures par jour sauf les jours fériés fixées en concertation entre le bailleur, le locataire et le locataire.

#### **ARTICLE 4 : DURÉE**

Ce contrat de location est conclu pour une durée déterminée, qui commence à courir à compter du **1<sup>er</sup> août 2022 et jusqu'au 30 août 2022.**

Ce contrat ne pourra être renouvelé avant le début de la période estivale de l'année suivante, et ce avec l'accord express des deux parties nécessitant la signature d'un nouveau contrat.

#### **ARTICLE 5 : RÉSILIATION ANTICIPÉE**

Le contrat pourra être résilié par lettre recommandée avec avis de réception ou par acte d'huissier par LE PRENEUR, à tout moment, en respectant un délai de préavis de deux semaines.

#### **ARTICLE 6 : LOYER**

Le présent contrat de location est consenti et accepté moyennant un loyer mensuel de 250 euros mensuel (**deux cent cinquante euros**) qui sera payable d'avance le premier jour de chaque mois.

#### **ARTICLE 7 : CHARGES**

Le PRENEUR supporte le coût de l'ensemble des différents branchements, ouvertures de compteur, abonnements et consommations concernant l'eau, l'assainissement, l'électricité, le téléphone et autres fluides, relevant de son occupation.

Cependant, si le PRENEUR n'ouvre pas de compteur à son nom, le PROPRIETAIRE lui refacturera les consommations d'eau et d'électricité en fonction des relevés de compteurs sur les états des lieux d'entrée et de sortie et sur présentation des factures.

#### **ARTICLE 8 : PAIEMENT DU LOYER ET DES CHARGES**

Le paiement des loyers se fera au TRESOR PUBLIC.

Si le locataire en fait la demande, le PROPRIETAIRE lui remettra une quittance, portant le détail des sommes versées.

Dans tous les cas où le locataire effectue un paiement partiel, le PROPRIETAIRE sera tenu de lui délivrer un reçu.

#### **ARTICLE 9 : DEPOT DE GARANTIE**

A la signature des présentes et pour garantir l'exécution du présent bail, le PRENEUR verse au propriétaire, à titre de **dépôt de garantie**, la somme d'**un loyer soit 250 euros (deux cent cinquante euros)**.

Celle-ci sera restituée au preneur dans les 2 mois suivant son départ, déduction faite des sommes qui pourraient être dues par le preneur au PROPRIETAIRE, à quelque titre que ce soit.

Si le bail est résilié pour inexécution des conditions, ou pour toute cause imputable au preneur ce dépôt de garantie restera acquis au PROPRIETAIRE à titre de premiers dommages-intérêts sans préjudice de tous autres.

#### **ARTICLE 10 : ASSURANCE**

Le LOCATAIRE devra faire assurer et tenir constamment assuré contre l'incendie, pendant le cours du bail, à une compagnie notoirement solvable, son mobilier personnel, le matériel et le cas échéant, les marchandises de son commerce.

## **ARTICLE 11 : CLAUSE RÉSOLUTOIRE ET CLAUSES PÉNALES**

Le présent contrat sera résilié immédiatement et de plein droit, un mois après un commandement demeuré infructueux, sans qu'il soit besoin de faire ordonner cette résolution en justice, dans les cas suivants :

- à défaut d'assurance contre les risques locatifs ou à défaut de justification au PROPRIETAIRE à chaque période convenue ;
- en cas de non versement du dépôt de garantie éventuellement prévu au contrat ;
- défaut de paiement aux termes convenus de tout ou partie du loyer.
- en cas d'inexécution de l'une quelconque des conditions du présent contrat, notamment violation de la destination des lieux loués prévue au contrat.

Une fois acquis au PROPRIETAIRE le bénéfice de la clause résolutoire, le PRENEUR devra libérer immédiatement les lieux ; s'il s'y refuse, son expulsion aura lieu sur simple ordonnance de référé. En cas de paiement par chèque, le loyer ne sera considéré comme réglé qu'après encaissement.

En outre, et sans qu'il soit dérogé à la précédente clause résolutoire, le PRENEUR s'engage formellement à respecter les deux clauses pénales qui suivent :

En cas de non-paiement du loyer ou de ses accessoires aux termes convenus, et dès le premier acte d'huissier, le locataire supportera une majoration de plein droit de 10% sur le montant des sommes dues, en dédommagement du préjudice subi par le PROPRIETAIRE, et ce sans qu'une mise en demeure soit nécessaire, en dérogation à l'article 1230 du code civil

En cas de non-paiement du loyer ou de ses accessoires aux termes convenus, et dès le premier acte d'huissier, le locataire supportera une majoration de plein droit de 10% sur le montant des sommes dues, en dédommagement du préjudice subi par le PROPRIETAIRE, et ce sans qu'une mise en demeure soit nécessaire, en dérogation à l'article 1230 du code civil.

Si le LOCATAIRE déchu de tout droit d'occupation ne libère pas les lieux, résiste à une ordonnance d'expulsion ou obtient des délais pour son départ, il devra verser par jour de retard, outre les charges, une indemnité conventionnelle d'occupation égale à deux fois le loyer quotidien, ceci jusqu'à complet déménagement et restitution des clés.

## **ARTICLE 12 : ELECTION DE DOMICILE**

Pour tous litiges nées de l'application du présent contrat, le tribunal territorialement compétent est celui du lieux des locaux loués.

Fait en deux exemplaires originaux, à Chinon, le

Pour la Mairie de Chinon

Le Maire,

Jean-Luc DUPONT.



*14/08/2022*

Pour Laboratoire ABO+

Le Directeur,

Charles DECILAP