

Annexe 1 - Conditions générales du BEFA

SAS des FROMENTAUX

R.C.S. Bourg-en-Bresse 909 388 829

Société par actions simplifiée au capital de 222.000 euros

Siège social : 813 avenue Léon Blum 01 500 Ambérieu en Bugey

BEFA SAS DES FROMENTAUX / CCPA

- Bâtiment TOTEM - CONDITIONS ESSENTIELLES

Type de contrat	Bail commercial en l'état futur d'achèvement
Bailleur	SAS DES FROMENTAUX
Preneur	CCPA
Désignation des Locaux	Un atelier et un bureau au RDC et des surfaces de bureau R+ 1 et surfaces partagées.
Enseigne	Sans objet
Durée	9 ans ferme (renonciation à la faculté de résiliation triennale pour les deux premières périodes triennales)
Conditions suspensives	<ul style="list-style-type: none">- Délibération de la CCPA visant à la prise à bail de 598 m² de surface utile du bâtiment Totem.- Signature d'un BEFA avec Transpolis visant à la prise à bail du solde de surface du bâtiment TOTEM.
Conditions résolutoires	A priori pas opportunes pour ce dossier
Date prévisionnelle de livraison des locaux	livraison prévisionnelle octobre 2024
Etat de livraison	Voir notice descriptive, les ateliers qui seront à aménager par le preneur - voir plan PC.
MADA	A envisager : pourra être faite un mois avant la réception, conditions à préciser dans l'acte

Garantie de prise de possession des Locaux Loués	La garantie de prise de possession couvre une durée de 6 ans, pour la CCPA il ne sera pas demandé de garantie.
Loyer	- cf. tableau : 70 965,72 € pour la CCPA modalités de versement à évoquer Payable annuellement d'avance par virement du dépôt de garantie à prévoir (3 mois loyer HT)
Mesure d'accompagnement / franchise	Sans objet.
Actualisation du loyer	Une réactualisation de loyer à l'ICC sera prévue car la livraison est prévue en 2024
Indexation du loyer	ILAT (à vérifier selon l'activité) / clause d'échelle mobile à prévoir (diffère de la révision légale)
Destination et usage des locaux Loués	En lien avec indice à prévoir (ILAT vs. ILC) Causes de déspecialisation : les locaux seront loués à destination de bureaux et atelier pour la partie destinée à cet usage au RDC. Pas de changement sans accord exprès préalable du bailleur.
Charges locatives	Liste exhaustive + montant approximatif à prévoir.
Cession / sous-location	Autorisées avec accord préalable du Bailleur, et sous réserve d'opposer au sous-locataire les clauses du BEFA
Autorisations administratives autres	Autorisations à la charge du Preneur.
Clause de non-concurrence	Clause conservatoire proposée et discutée avec TRANSPOLIS
Frais de rédaction	Chaque partie garde à sa charge les frais de son conseil

Fin du bail	Si le bail est renouvelé le loyer ne pourra pas être fixé à une valeur inférieure au dernier loyer. Les conditions du bail renouvelé seront identiques
Règlement intérieur	<ul style="list-style-type: none">- Lister les espaces communs (toiture, espaces verts, façades, locaux communs),- Prévoir qui a la charge de la conservation / entretien et comment sont répartis les frais entre Bailleur et Preneurs occupants,- La SAS DES FROMENTAUX souscritra les contrats puis de les refacturera aux preneurs ensuite.