

## BAIL COMMERCIAL

### ENTRE LES SOUSSIGNEES :

La COMMUNE DE LOMPRET, collectivité territoriale, personne morale de droit public située dans le département du Nord ayant son siège Hôtel de Ville de LOMPRET – 46 Rue de l'Eglise – 59840 LOMPRET, identifiée au SIREN sous le numéro 215 903 568, représentée par Madame Hélène MOENECLAHEY, Maire, dûment habilitée suivant une délibération du Conseil Municipal du 3 février 2021

*Ci-après dénommés le « BAILLEUR »  
D'une part,*

### ET :

La Société FOOD COURT & CO (IS), au capital social de 1500 euros, dont le siège social sera sis rue de l'église, en cours d'immatriculation auprès du Registre du Commerce et des Sociétés du Tribunal de Commerce de Lille-Métropole, représentée par :

- *La Holding SARL Deval & Co SARL au capital de 800 € dont le siège social est situé 9, rue Pasteur – 59840 LOMPRET, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Lille-Métropole sous le numéro 834270795, représentée par Kevin Deval et Victor Deval, en qualité de gérant dûment habilité,*
- *Pierard Rouze Antoine né le 24/07/1989 à Villeneuve d'Ascq demeurant au 33, rue du Verte 59710 ENNEVELIN, dûment habilité,*

L'objet des présentes étant consenti au profit d'une société en cours de formation non dotée de la personnalité morale, celle-ci devra obtenir son immatriculation auprès du Registre du Commerce et des Sociétés au plus tard le 15/04/2021, et devra en justifier auprès du Bailleur. A défaut d'immatriculation dans le délai imparti, la société étant privée de personnalité morale, l'objet des présentes sera réputé avoir été consenti dès l'origine au profit des Associés, solidairement et indéfiniment, lesquels seront tenus à toutes les obligations et bénéficieront de tous les droits attachés au présent acte et ses éventuelles annexes, et ce sans qu'il y ait novation.

*Ci-après dénommée le « PRENEUR »  
D'autre part,*

Ci-après encore dénommées collectivement les « Parties » ou individuellement une « Partie »,

### IL EST PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIT :

Le BAILLEUR est propriétaire d'un immeuble situé rue de l'église (Place de la Mairie). *L18. ps de 6*

Le bien objet des présentes fait partie du domaine privé de la commune.

Le PRENEUR, qui a pour activité la vente de produits alimentaires, s'est déclaré intéressé par la prise à bail de cet immeuble.

*APC*

Au terme de discussions qu'elles ont menées, les Parties sont convenues de conclure le bail dont les termes sont ci-après arrêtés et soumis au statut des baux commerciaux des articles L. 145-1 et suivants du code de commerce et des textes réglementaires pris pour leur application.

**CELA EXPOSE, IL A ETE CONVENU DE CE QUI SUIT :**

**ARTICLE 1. OBJET**

Le BAILLEUR donne à bail dans le cadre des dispositions de l'article L.145-1 du Code de commerce, au PRENEUR qui accepte, les locaux dont la désignation suit.

**ARTICLE 2. DESIGNATION**

L'objet du présent bail est constitué d'un ensemble immobilier situé rue de l'église (Place de la Mairie) et comprenant, d'une surface totale de 194 m<sup>2</sup> en rez-de-chaussée.

Le tout, tel que repris sur le plan figurant en annexe 1 et édifié sur un terrain, repris au cadastre sous les références suivantes :

Préfixe	Section	N°	Adresse ou lieu-dit	Contenance
	AE	48	Rue de l'église	91 M <sup>2</sup>
	AE	49	Rue de l'église	103 m <sup>2</sup>

Cet ensemble immobilier ainsi défini sera ci-après dénommé « l'Immeuble ».

Le PRENEUR déclare connaître l'Immeuble, objet des présentes, pour les avoir visités, sans qu'il soit nécessaire d'en donner une plus ample désignation tels qu'ils existent, s'entendent, se poursuivent et comportent.

Il est précisé que toute différence entre les côtes et surfaces éventuellement mentionnées au présent bail ou résultant du plan éventuellement annexé et les dimensions réelles des lieux dans leur configuration actuelle, ne saurait justifier une réduction ou augmentation de loyer, les parties se référant à la consistance des lieux tels qu'ils existent ce jour, ce que le PRENEUR accepte expressément.

**ARTICLE 3. DUREE, DATE DE REFERENCE**

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de neuf années, entières et consécutives, à compter du 22 mars 2021 et jusqu'au 21 mars 2030.

Conformément aux dispositions de l'article L 145-4 du Code de commerce, le PRENEUR aura la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale ; le BAILLEUR aura la même faculté s'il entend invoquer les dispositions des articles L 145-18, L 145-21 et L 145-24 du même Code afin de construire ou de reconstruire l'immeuble existant, de le surélever ou d'exécuter des travaux prescrits ou autorisés et en cas de démolition de l'immeuble dans le cadre d'un projet de renouvellement urbain.

La partie qui voudra mettre fin au bail dans l'un ou l'autre des cas ci-dessus prévus devra donner congé à l'autre par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec demande d'avis de

*ARR*

réception, au moins six (6) mois avant l'expiration de la période triennale en cours. Conformément aux dispositions de l'article R. 145-1-1 du Code de commerce, lorsque le congé prévu à l'article L. 145-9 dudit Code est donné par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, la date de congé est celle de la première présentation de la lettre.

#### **ARTICLE 4. ETAT DES LIEUX**

Le PRENEUR prendra les lieux loués dans l'état où ils se trouveront lors de l'entrée en jouissance, et sans pouvoir exiger aucune réfection, remise en état, adjonction d'équipements supplémentaires, ou travaux quelconques, même s'ils étaient rendus nécessaires par l'inadaptation des locaux à l'activité envisagée, par la vétusté, ou par des vices cachés.

Le PRENEUR déclare bien connaître l'état des lieux loués pour les avoir préalablement visités en vue des présentes.

Les parties au présent bail conviennent que la charge de tous les travaux qui pourraient être nécessaires pour mettre les lieux loués en conformité avec la réglementation existante (notamment les travaux de sécurité) sera exclusivement supportée par le PRENEUR sauf si ces travaux relèvent de l'article 606 du Code civil, et ce par application des dispositions de l'article R. 145-35 2° du Code de commerce. Il en sera de même si cette réglementation vient à se modifier et que, de ce fait, l'immeuble loué n'est plus conforme aux normes réglementaires.

Des travaux (gros œuvre) ont été initiés aux frais du BAILLEUR, ils prendront fin le 15/03/2021

Le PRENEUR réalisera l'aménagement intérieur à ses propres frais, après avoir obtenu la validation préalable du BAILLEUR.

Un état des lieux a été réalisé le 20/03/2021 et est annexé au présent bail.

Un état des lieux sera réalisé lors de la restitution des lieux ou en cours de cession du bail ou mutation du fonds de commerce.

Les états des lieux peuvent être réalisés amiablement ou par acte d'Huissier de Justice, à l'initiative de la partie la plus diligente, à frais partagés pour moitié entre le BAILLEUR et le PRENEUR, ou par tiers avec le cessionnaire, le cas échéant.

#### **ARTICLE 5. DESTINATION**

Le PRENEUR devra utiliser l'Immeuble, objet des présentes, dans le cadre de son activité et à l'usage exclusif précisé ci-après, paisiblement et conformément aux articles 1728 et 1729 du Code civil.

Les activités autorisées sont la vente de produits alimentaires, les animations culinaires et la petite restauration.

Cette destination ne devra faire l'objet d'aucun changement sans l'accord préalable, exprès et écrit du BAILLEUR

Le PRENEUR peut, à condition d'en aviser le BAILLEUR, adjoindre à l'activité prévue au présent contrat des activités connexes et complémentaires.

AR

Cette formalité vaut mise en demeure du BAILLEUR de faire connaître dans un délai de deux mois, à peine de déchéance, s'il conteste le caractère connexe ou complémentaire de ces activités

Le PRENEUR peut également, sur sa demande, être autorisé à exercer dans les lieux loués une ou plusieurs activités différentes de celles prévues au bail, eu égard à la conjoncture économique et aux nécessités de l'organisation rationnelle de la distribution, lorsque ces activités sont compatibles avec la destination, les caractères et la situation de l'immeuble ou de l'ensemble immobilier.

La demande faite au BAILLEUR doit, à peine de nullité, comporter l'indication des activités dont l'exercice est envisagé.

A défaut par le BAILLEUR d'avoir, dans les deux mois de la demande, signifié son refus, son acceptation ou encore les conditions auxquelles il subordonne son accord, il est réputé avoir acquiescé à la demande.

Le PRENEUR déclare faire son affaire personnelle des autorisations et déclarations qui seraient, le cas échéant, nécessaires à l'exercice de son activité dans l'Immeuble et notamment des autorisations d'urbanisme, d'affectation, d'usage et de destination de l'immeuble.

Le PRENEUR s'oblige à se conformer et à exécuter à ses seuls frais, redevances, risques et périls pendant toute la durée du bail, tous règlements et arrêtés, injonctions administratives ou toutes modifications concernant son activité, le tout de manière que le BAILLEUR ne soit jamais ni recherché ni inquiété à ce sujet.

## ARTICLE 6. LOYER

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer mensuel de **500 euros HT hors charges**, que le PRENEUR s'oblige à payer trimestriellement au trésor public sur la base d'un titre de recette émis par le BAILLEUR.

Cependant, il est expressément convenu que ce loyer ne sera pas immédiatement appliqué mais entrera progressivement en vigueur de la manière suivante :

- Au 22 mars 2021 date de prise d'effet du présent bail et pendant une période de trois années entières : 300 euros par mois hors taxes et hors charges.

Une franchise totale de loyer sera accordée de la date de prise d'effet du bail durant la première année de bail. Pour la deuxième année de bail, une franchise totale du loyer sera accordée durant toute la durée des travaux de la rue de l'église (assainissement, eau potable, éclairage public, voirie), les charges demeurant dues.

- Durant la seconde période triennale : 400 euros HT par mois hors charges ;
- A compter de la septième année : 500 euros HT par mois hors charges.

Les loyers et sommes dus sont réputés portables au domicile du BAILLEUR ou de son mandataire. Le PRENEUR devra faire en sorte que les règlements parviennent bien au BAILLEUR aux échéances contractuelles.

APR

## ARTICLE 7. INDEXATION DU LOYER

Le loyer sera soumis à une indexation automatique annuelle à la date anniversaire de prise d'effet du bail, de plein droit et sans l'accomplissement d'aucune formalité quelle qu'elle soit. L'indexation sera proportionnée à la variation de l'indice trimestriel des loyers commerciaux publié par l'INSEE.

Le fait de ne pas avoir procédé à l'indexation immédiatement n'entraînera aucune déchéance dans le droit de l'une des parties de demander la régularisation.

L'indice de référence sera le dernier indice connu des loyers commerciaux (ILC) publié par l'INSEE, à la date de prise d'effet du bail est l'indice du 1er trimestre (2021)

L'indice de comparaison servant au calcul de la première révision sera l'indice du même trimestre que celui de l'indice repris ci-dessus, mais de l'année suivante.

Cet indice de comparaison servira d'indice de référence pour la révision suivante, et l'indice de comparaison sera l'indice du même trimestre mais de l'année suivante, et ainsi de suite d'année en année.

Cette disposition constitue une condition essentielle et déterminante du présent bail.

En cas de modification ou de remplacement de l'indice choisi, le nouvel indice sera de plein droit substitué à l'ancien dans les conditions et selon les coefficients de raccordement publiés et rétroactivement à compter de la date à laquelle l'indice contractuel ne pourra plus être appliqué.

En cas de suppression pure et simple de l'indice ci-dessus retenu, il sera remplacé par un nouvel indice déterminé d'un commun accord entre les Parties ou, à défaut par un expert choisi par le juge des loyers commerciaux saisis par la partie la plus diligente.

## ARTICLE 8. DEPOT DE GARANTIE

En garantie du paiement du loyer, de la bonne exécution des clauses et conditions du présent bail telles qu'elles résultent de la loi ou des présentes, des réparations locatives et des sommes dues par le PRENEUR dont le BAILLEUR pourrait être rendu responsable et débiteur, le PRENEUR verse ce jour au BAILLEUR, une somme représentant **trois (3) mois** de loyers, à titre de dépôt de garantie, **soit 1 500 euros (mille cinq cents euros)**.

En cas de révision ou de variation du prix du loyer fixé, le présent dépôt de garantie sera réajusté proportionnellement au nouveau loyer, et dans les mêmes conditions, de façon à être toujours égal à **trois (3) mois** de loyers.

Cette somme ne produira pas d'intérêts et sera restituée au PRENEUR deux mois après son départ régulier de l'Immeuble, sous réserve de la confirmation de l'exécution par le PRENEUR de toutes les clauses et conditions du bail, et notamment des travaux de remise en parfait état, pour lesquels le BAILLEUR est autorisé à compenser avec le dépôt de garantie.

Cette somme restera acquise au BAILLEUR en cas de résiliation du bail imputable au PRENEUR, quel que soit le motif de la résiliation, dès lors qu'il ne s'agit pas d'une fin de bail.

Si, en cours de bail, le BAILLEUR est amené à compenser le dépôt de garantie avec une dette locative du PRENEUR, l'absence de reconstitution par le PRENEUR du dépôt de garantie constituera un manquement grave justifiant la résiliation du bail.

## ARTICLE 9. CHARGES – IMPOTS – TAXES

29

APR

En exécution de l'article L145-40-2 du Code de commerce, le BAILLEUR annexe au présent bail un inventaire des charges, impôts, taxes et redevances imputables au PRENEUR, comportant l'indication de leur répartition entre le BAILLEUR et le PRENEUR (**Annexe 2**).

Le PRENEUR devra :

- Payer directement toutes consommations personnelles notamment électricité, fluides, téléphone, détection d'incendie et autres prestations desservant l'Immeuble.
- Acquitter les frais d'entretien, de maintenance, de réparations des équipements, ainsi que la quote-part des charges de copropriété relatives aux éléments d'équipements utilisés et aux services communs, à l'exception de ceux prévus par l'article 606 du Code civil.
- Payer les contributions personnelles, les taxes professionnelles, les taxes locatives et autres de toute nature.
- S'acquitter de toutes les charges de ville, de police et de voirie dont les locataires sont ordinairement tenus, la taxe d'écoulement à l'égout, la taxe de balayage, toutes nouvelles taxes municipales ou autres et augmentation d'impôts pouvant être créées, de quelque nature et sous quelque dénomination que ce puisse être, et rembourser au BAILLEUR les sommes avancées par lui à ce sujet, de manière à ce que le BAILLEUR ne puisse être inquiété.
- Payer ou rembourser au BAILLEUR si celui-ci en a fait l'avance, l'impôt foncier et de la taxe d'enlèvement des ordures ménagères afférents à l'Immeuble et supporter les charges listées en annexe.

Le PRENEUR occupant la totalité de l'immeuble, il supportera la totalité des charges afférentes à l'Immeuble.

Le paiement des charges se fera dans les 60 jours de la présentation par le BAILLEUR du justificatif des charges exposées, sous peine des pénalités visées en article 6 et/ou de l'exercice de la clause résolutoire si bon semble au BAILLEUR.

## **ARTICLE 10. CHARGES ET CONDITIONS GENERALES DU BAIL**

Le présent bail est consenti et accepté sous les charges et conditions ordinaires et de droit et sous celles qui suivent, que le PRENEUR s'engage à respecter, sans pouvoir réclamer, ni résiliation, ni diminution de loyer, ni dommages et intérêts.

Toute modification ne pourra résulter que d'un commun accord écrit et circonstancié des Parties. En conséquence, toutes tolérances ou attitudes passives du BAILLEUR ne devront jamais être considérées comme un droit, même avec le temps, le BAILLEUR pouvant toujours y mettre fin pour solliciter l'application stricte des conditions du bail.

### **10.1 CONDITIONS GENERALES DE JOUISSANCE**

AR

Le PRENEUR prendra l'Immeuble dans l'état où il se trouve au jour de la prise d'effet du bail, sans pouvoir exiger du BAILLEUR aucune réduction de loyer, ni aménagement ou réparation de quelque nature que ce soit, actuelle ou future.

Le PRENEUR devra maintenir l'Immeuble loué en état permanent d'utilisation et d'exploitation effective.

Le PRENEUR devra satisfaire à toutes les charges de ville, de police et de voirie auxquelles les locataires sont ordinairement tenus, le tout de manière à ce que le BAILLEUR ne puisse aucunement être inquiété ni recherché à ce sujet. En cas d'expropriation pour cause d'utilité publique, le PRENEUR ne pourra rien réclamer au BAILLEUR.

Le PRENEUR devra s'abstenir de tout ce qui pourrait nuire à l'activité ou à l'occupation paisible des voisins et des tiers, veiller à ce que la tranquillité de l'immeuble et du voisinage ne soit troublée en aucune manière, de son fait, ou de celui de ses préposés, et en assurer le bon ordre, la propreté, l'hygiène ou le service.

Le PRENEUR devra faire son affaire personnelle du gardiennage et de la surveillance des Locaux loués.

Le PRENEUR ne pourra en aucun cas tenir responsable le BAILLEUR par suite de suppression temporaire ou de réduction de services tels que gaz, eau, électricité, téléphone, chauffage, etc.

## **10.2 TRAVAUX – ENTRETIEN**

Le PRENEUR maintiendra les lieux loués en parfait état d'entretien et effectuera pendant le cours du bail et à ses frais tous les travaux ou réparations qui seraient nécessaires pour le maintenir en parfait état, conforme aux normes applicables ou encore pour remédier à la vétusté.

Le PRENEUR devra faire entretenir et remplacer, si besoin est, tout ce qui concerne les installations situées dans l'Immeuble : chaudière (entretien, remplacement...), climatisation, fermetures et serrures des fenêtres, portes, glaces, vitres, parquets, carrelages, revêtements de sols, boiseries, électricité, sanitaires, plomberie, mise aux normes des installations, cheminées et conduits, etc. Il sera responsable des accidents causés par ces objets et prendra toutes précautions contre le gel.

Le PRENEUR fera son affaire, le cas échéant, de la mise en conformité de l'Immeuble aux normes d'accessibilité (et notamment à la loi n°2005-102 du 11 février 2005) et de sécurité.

Au cas où quelque autorité que ce soit viendrait à exiger à un moment quelconque une modification de l'Immeuble, tous les frais et conséquences de cette modification seraient intégralement et définitivement supportés par le PRENEUR qui s'y oblige. Ces travaux et mises aux normes devront être réalisés par le PRENEUR dans les délais prescrits de telle sorte que la responsabilité du BAILLEUR ne puisse pas être recherchée.

Le PRENEUR ne devra rien faire ou laisser faire qui puisse détériorer l'Immeuble et il devra prévenir immédiatement le BAILLEUR de toute atteinte qui serait portée à la propriété de toutes dégradations ou détériorations qui viendraient à se produire dans les biens immobiliers objet des présentes et qui rendraient nécessaires des travaux incombant au BAILLEUR.

Le PRENEUR ne pourra effectuer dans l'Immeuble de travaux ou d'activité de nature à en changer la destination ou à nuire à sa solidité. Il ne pourra faire supporter aux planchers une

47

APR

charge supérieure à leur résistance sous peine d'être responsable de tous désordres ou accidents.

Tous les travaux comportant changement de distribution, démolition ou percements des murs, des poutres ou des planchers, d'installations de machinerie quelle qu'en soit la source d'énergie, devront faire l'objet d'une autorisation préalable et écrite du BAILLEUR. Lesdits travaux devront être effectués conformément aux normes en vigueur de sous la surveillance d'un architecte ou d'un bureau d'études techniques agréé par le BAILLEUR et dont les honoraires seront supportés par le PRENEUR.

Le PRENEUR ne pourra modifier le cloisonnement existant des locaux, ni installer de nouvelles cloisons, même démontables, sans avoir obtenu l'accord écrit du BAILLEUR sur le plan de distribution projeté.

Le PRENEUR ne pourra poser ni plaque, ni enseigne, ni store ou volet ou réaliser une installation quelconque intéressant l'aspect extérieur de l'immeuble sans l'accord préalable et écrit du BAILLEUR. Le PRENEUR sera responsable de l'obtention de toutes les autorisations administratives et/ou de la copropriété qui seraient nécessaires et du paiement de toutes taxes afférentes, de façon que le BAILLEUR ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet.

A défaut d'exécution par le PRENEUR de son obligation d'entretien ou de réparations, le BAILLEUR pourra se substituer au PRENEUR et les faire réaliser et/ou faire procéder à la remise en état, par une entreprise de son choix, aux frais exclusifs du PRENEUR, huit jours après une mise en demeure restée infructueuse, sans préjudice de tous frais ou dommages et intérêts complémentaires que pourrait réclamer le BAILLEUR du fait du manquement du PRENEUR ou du jeu de la clause résolutoire.

Le BAILLEUR ne conserve à sa charge que les travaux ou réparations visés à l'article 606 du Code civil, sauf s'ils sont rendus nécessaires du fait du PRENEUR, par un manquement au respect de ses obligations d'entretien ou du fait de ses propres travaux.

Le PRENEUR devra souffrir et laisser faire, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité, ni diminution de loyer, tous travaux de réparation, reconstruction, aménagements, que le BAILLEUR serait amené à faire exécuter en cours de bail dans l'Immeuble, quelles qu'en soient la nature et la durée, cette dernière excéderait-elle vingt-et-un jours, et ce, par dérogation expresse à l'article 1724 du Code civil.

Tous les travaux d'embellissements, améliorations, installations de cloisonnements ou constructions quelconques, y compris le cas échéant, ceux qui pourraient être imposés par des dispositions législatives ou réglementaires, faits par le PRENEUR, deviendront lors de son départ, et ce, à quelque moment et pour quelque cause que ce soit, la propriété du BAILLEUR et ce, sans indemnité, sauf la possibilité pour le BAILLEUR d'exiger la remise en état initial de tout ou partie de l'Immeuble.

L'Immeuble devra, en fin de jouissance du PRENEUR être restitué vide de tous meubles et fournitures et remis en parfait état après cet enlèvement.

### **10.3 VISITE DES LOCAUX**

Pendant toute la durée du bail, le PRENEUR devra laisser le BAILLEUR ou toute personne mandatée par lui, visiter l'Immeuble sous réserve d'un délai de prévenance de 48 heures, sauf urgence, pour tout motif et notamment pour s'assurer de leur état et du respect par le PRENEUR des conditions du présent bail ou en vue de la vente ou de la relocation de l'Immeuble.

AMK

## ARTICLE 11. ASSURANCES

Le PRENEUR fera son affaire personnelle de tous dommages causés aux aménagements qu'il effectuera dans les Locaux, ainsi que ceux causés aux mobilier, matériel, marchandises, tous objets lui appartenant ou dont il sera détenteur à quelque titre que ce soit, en renonçant et faisant renoncer sa ou ses compagnies d'assurances à tous recours contre le BAILLEUR et ses assureurs.

Il assurera les risques propres à son exploitation auprès d'une compagnie notoirement solvable (incendie, explosion, dégâts des eaux, vol, etc ...).

Le PRENEUR devra déclarer dans un délai de 2 jours ouvrés à son propre assureur d'une part, au BAILLEUR d'autre part, tout sinistre affectant les locaux, quelle qu'en soit l'importance et même s'il n'en résulte aucun dégât apparent.

Il fera garantir les conséquences pécuniaires des responsabilités qu'il pourrait encourir à l'égard des voisins et des tiers en général.

Le BAILLEUR s'engage de son côté à renoncer et à faire renoncer ses assureurs subrogés à tous recours contre le PRENEUR et ses assureurs sous réserve de réciprocité.

Il est rappelé, d'autre part, que les abandons de recours réciproques indiqués ci-dessus seront sans effet si le responsable des dommages a commis une faute dolosive, intentionnelle ou lourde.

Les polices d'assurance du PRENEUR devront prendre effet à compter de la date d'entrée en jouissance ci-dessus convenue, quelle que soit la date d'entrée effective du Locataire dans les Locaux. Elles devront être maintenues de manière continue pendant toute la durée du Bail et jusqu'au départ effectif du Locataire, quand bien même il occuperait les Locaux sans droit ni titre, pour quelle que cause que ce soit.

Le PRENEUR devra justifier de l'ensemble de ses contrats ou des notes de couverture dans le mois de son entrée en jouissance. Il devra adresser au BAILLEUR, chaque année et à chaque réquisition du BAILLEUR, les justificatifs de ses quittancements d'assurance.

Dans le cas où les activités du PRENEUR ou les marchandises entreposées dans l'Immeuble entraîneraient par leur nature, pour le BAILLEUR le paiement d'une surprime d'assurance, celle-ci lui serait remboursée par le PRENEUR.

En cas de destruction totale ou partielle des lieux loués par suite d'incendie ou toute autre cause, le présent bail sera résilié purement et simplement et de plein droit si bon semble au BAILLEUR, sans indemnité, le PRENEUR renonçant expressément à user de la faculté de maintenir le bail moyennant une diminution de loyer. Par partielle, il faut entendre une destruction équivalente à au moins 50 % des lieux loués.

Le PRENEUR devra faire son affaire personnelle à ses risques, périls et frais, sans que le BAILLEUR puisse être inquiété ou recherché, de toutes réclamations faites par les autres occupants de l'immeuble, les voisins ou les tiers, notamment pour bruits, causés par lui, son personnel ou sa clientèle ou par des appareils lui appartenant. Au cas néanmoins où le BAILLEUR aurait à payer des sommes quelconques du fait du PRENEUR le PRENEUR devra lui rembourser sans délai.

APR

Le PRENEUR fera son affaire personnelle de tous dégâts causés aux lieux loués et de tous troubles de jouissance causés dans l'immeuble, et de se pourvoir directement contre les auteurs de ces troubles sans que le BAILLEUR puisse être recherché.

## **11 SOUS-LOCATION - CESSION**

Toute sous-location totale ou partielle de l'Immeuble est interdite. Toute cession du droit au bail seul est prohibée, tout comme toute substitution au PRENEUR de personnes physiques ou morales, notamment par voie de gérance.

De manière générale, le PRENEUR s'interdit de conférer tout droit quelconque à qui que ce soit sur les locaux loués

Le PRENEUR pourra uniquement céder son droit au bail à son successeur dans son fonds de commerce, s'il est à jour du paiement de ses loyers et charges, et après avoir reçu l'agrément préalable du BAILLEUR et purgé le droit de préférence de celui-ci.

A cette fin, le PRENEUR devra notifier au BAILLEUR le projet de cession et toutes ses conditions ainsi que l'identité du cessionnaire, ses aptitudes professionnelles et sa solvabilité, par lettre recommandée avec accusé de réception.

Le BAILLEUR disposera d'un délai de deux mois pour faire savoir au PRENEUR, par lettre recommandée avec accusé de réception, s'il entend ou non agréer la cession et/ou se porter acquéreur par préférence ; son silence passé le délai de deux mois valant acceptation de la cession et renonciation à exercer son droit de préférence. Le BAILLEUR n'aura pas à motiver son refus d'agréer la cession.

En cas de cession le PRENEUR cédant restera garant conjointement et solidairement avec le cessionnaire et avec les cessionnaires successifs, du paiement des loyers et accessoires ainsi que toutes indemnités d'occupation et plus généralement de l'exécution de toutes les clauses et conditions du bail, sans qu'ils puissent opposer le bénéfice de discussion ou de division, et ce pendant une durée de 3 ans à compter du jour de la cession.

Si la cession se réalise, elle devra, sous peine d'inopposabilité au BAILLEUR et de résiliation du bail conformément à l'article 16, avoir lieu dans les 2 mois de l'acceptation du BAILLEUR, par acte authentique auquel le BAILLEUR sera invité à concourir et aura reçu copie au moins 30 jours avant la date prévue pour la signature. Un original authentique de l'acte de cession lui sera remis

Au plus tard le jour de la cession, un état des lieux sera réalisé par huissier, à frais partagés entre le PRENEUR cédant et le PRENEUR cessionnaire et en présence du BAILLEUR qui en recevra copie.

Tout apport du fonds de commerce à une société existante ou nouvelle, toute dissolution, opération de fusion, absorption, transfert partiel d'actif, ou opération de cession de parts sociales seront considérés comme une cession de fonds de commerce et seront soumis aux formalités ci-après.

## **12 RESTITUTION DES LOCAUX**

En fin de bail, qu'elle qu'en soit la cause, le PRENEUR devra, quinze jours à l'avance, informer le BAILLEUR de la date de son déménagement et lui communiquer sa nouvelle adresse.

AR

Le PRENEUR devra, avant tout enlèvement de mobilier, matériel ou stock, justifier être à jour du paiement de toutes sommes dues au BAILLEUR.

Le PRENEUR devra rendre l'Immeuble en parfait état de réparation et d'entretien, ce qui sera constaté par un état des lieux à la suite duquel le PRENEUR devra remettre les clés au BAILLEUR. Si l'état des lieux ne peut être établi amiablement, il sera établi par un Huissier de justice, sur l'initiative de la partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre les Parties.

Si l'état des lieux révèle la nécessité de procéder à des réparations ou travaux pour rendre l'Immeuble conforme aux engagements pris par le PRENEUR dans le présent bail, le BAILLEUR adressera des devis au PRENEUR qui devra, dans les 48 heures, soit notifier au BAILLEUR son intention de les exécuter lui-même, soit régler les montants des devis majorés d'une indemnité de 10%, de nature à couvrir le suivi des travaux en lieu et place du PRENEUR. L'indemnité d'occupation visée en article 17 étant applicable jusqu'à l'issue des travaux.

### **13 CLAUSE PENALE - ASTREINTE**

A défaut de paiement, même partiel, du loyer, des charges, des indemnités d'occupation, ou des accessoires des sommes exigibles en vertu du bail, quinze jours après l'envoi d'une lettre recommandée avec demande d'avis de réception restée sans effet ou la notification d'un commandement de payer, les sommes dues seront automatiquement majorées de dix pour cent (10%) à titre d'indemnité forfaitaire de frais contentieux, et ce, indépendamment de tous autres frais.

Toute somme exigible payée en retard sera également productrice d'un intérêt de retard au taux d'intérêt légal, augmenté de cinq points, qui s'appliquera de plein droit dès la date d'échéance.

Tous commandements de payer, sommations et mises en demeure qui seront délivrés par le BAILLEUR au PRENEUR à l'effet de faire respecter les clauses et conditions du bail seront refacturés au PRENEUR qui s'oblige à les régler sans délais sous les mêmes pénalités que visées ci-dessus.

Le PRENEUR devra également fournir à la première demande du BAILLEUR toutes les justifications de la bonne exécution du bail, dans un délai de 48 heures. A défaut, le PRENEUR sera redevable d'une astreinte de 100 € par jour de retard.

### **14 IMPUTATION DES PAIEMENTS**

Les paiements effectués par le PRENEUR s'imputera sur les sommes dues au BAILLEUR dans l'ordre suivant :

1. Frais de recouvrement et de procédure,
2. Pénalités et sanctions prévues au présent bail,
3. Provisions pour charges,
4. Impôts et taxes,
5. Créances de loyers ou indemnités d'occupation : concernant ces postes, l'imputation sera faite par priorité par le BAILLEUR sur les sommes n'ayant pas fait l'objet d'un contentieux, puis sur les loyers en cours les plus récents.

APR

## **15 CLAUSE RESOLUTOIRE**

Il est expressément convenu qu'en cas d'inexécution des conditions du présent bail ou de l'une seulement d'entre elles, un mois après un commandement d'exécuter demeuré infructueux, le bail sera résilié de plein droit, si bon semble au BAILLEUR, sans qu'il soit besoin de remplir de formalités judiciaires.

Le BAILLEUR pourra faire constater la résiliation et obtenir l'expulsion des lieux loués par simple ordonnance de référé rendue par le Président du Tribunal Judiciaire du lieu de situation de l'immeuble. Le BAILLEUR se réserve par ailleurs de faire valoir tous droits pour loyers échus, dommages et intérêts et frais, sans préjudice de son droit de saisir en toute circonstance, toute juridiction de toute action qu'il pourra juger utile.

Toute offre de paiement ou d'exécution après l'expiration du délai ci-dessus sera réputée nulle et non avenue et ne pourra faire obstacle à la résiliation acquise au BAILLEUR.

En aucune circonstance, et pour quelque cause que ce soit, la clause ci-dessus ne pourra être considérée ni comme comminatoire ni comme clause de style. Elle s'inscrit dans le cadre des articles 1224 et suivants du code civil.

En cas de résiliation ou d'expulsion, les montants du dépôt de garantie et de toute somme payée d'avance au BAILLEUR ou simplement détenue par le BAILLEUR lui restera acquise à titre d'indemnité sans préjudice de plus amples dommages et intérêts.

Le PRENEUR sera par ailleurs redevable d'une indemnité correspondant à six (6) mois de loyer, correspondant au temps communément admis pour relouer l'Immeuble, compte tenu de sa spécificité, ce que le PRENEUR reconnaît expressément.

## **16 INDEMNITE D'OCCUPATION**

Dans tous les cas où, après résiliation du bail, quelle qu'elle soit (amiable, judiciaire...), le PRENEUR se maintiendrait dans les lieux après la date de fin de bail, il sera tenu de payer au BAILLEUR :

- une indemnité d'occupation dont le montant est fixé au montant du dernier loyer exigible majoré de 50%, prorata temporis jusqu'à la restitution effective des lieux au BAILLEUR.
- l'intégralité des charges afférentes à l'occupation.

Il en sera de même en cas de restitution des clés, sans remise en parfait état jusqu'à ce que les travaux de remise en état soient réalisés et constatés par un constat d'huissier.

## **17 CLAUSES PARTICULIERES**

### **17.1 Cohabitation avec l'Ecole Pasteur**

L'immeuble objet des présentes est sis à proximité immédiate de l'école Pasteur. Compte tenu de cette situation, le PRENEUR s'engage à :

APR

- n'afficher, notamment sur sa façade, aucun contenu pouvant heurter les bonnes mœurs, cette interdiction s'appliquant strictement.
- ne pas faire affichage de publicités relatives à la vente d'alcool
- programmer ses livraisons en dehors des heures d'entrée/sortie des enfants
- ne pas stationner de camion/voiture à proximité de la grille d'entrée de l'école
- éviter toute nuisance, notamment sonore, durant les horaires d'école. En cas d'événement particulier impliquant la diffusion de musique, le PRENEUR sollicitera l'accord du BAILLEUR, au moins sept jours avant l'événement projeté.

### **17.2 Créneaux d'ouverture**

Le PRENEUR s'engage à ouvrir son commerce le samedi en journée (selon des créneaux permettant l'accès au commerce durant 6 heures minimum), ainsi que le dimanche matin (selon des créneaux permettant l'accès au commerce durant 3 heures minimum)

### **17.3 Stationnement**

La clientèle du PRENEUR pourra utiliser le parking faisant face au commerce (Place de la Mairie).

Cette autorisation est donnée à titre précaire et révoquant à tout moment, ce que le preneur accepte expressément.

En revanche, le personnel du commerce se stationnera sur le parking de l'Eglise.

### **17.4 Installation d'une caméra de vidéosurveillance**

Le PRENEUR n'a cause d'opposition à l'installation, aux frais du BAILLEUR, d'une caméra de vidéosurveillance sur sa façade à condition que cette dernière ne filme que l'espace public.

### **17.5 Poubelles**

Le PRENEUR respectera les horaires de collecte des déchets et entreposera ses poubelles à un endroit n'entravant pas le passage.

Il aura un droit d'accès par la grille de la Lompréthèque à une espace de stockage des déchets, qu'il tiendra en parfait état.

### **17.6 Occupation temporaire de l'espace public**

Le PRENEUR, s'il souhaite exposer des marchandises ou installer du matériel devant son commerce (exemple : stand de glaces ou de dégustations diverses), adressera une demande d'autorisation écrite au BAILLEUR 48 heures ouvrables avant l'évènement.

ARR

A défaut de réponse, le BAILLEUR sera réputé avoir refusé la demande d'occupation temporaire de l'espace public.

## **18 INFORMATIONS ENVIRONNEMENTALES ET DIAGNOSTICS**

### **18.1 ETAT DES RISQUES ET POLLUTIONS**

Conformément aux dispositions de l'article L.125-5 à 125-23 à 27 et R.125-6 du Code de l'environnement, l'état des risques prévu par le deuxième alinéa du I de l'article L.125-5 du Code de l'environnement est joint au bail.

Le PRENEUR déclare avoir été parfaitement informé et s'oblige à en faire son affaire personnelle sans recours contre le BAILLEUR.

### **18.2 DOSSIER TECHNIQUE AMIANTE**

Conformément à l'article R.1334-29-5 du Code de la santé publique, est annexée au présent bail la fiche récapitulative du dossier technique amiante relative à l'Immeuble.

### **18.3 DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE (DPE)**

Conformément aux prescriptions des articles L.134-1 et suivants et R.134-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, un diagnostic de performance énergétique (DPE) est annexé au présent bail.

### **18.4 RISQUE DE POLLUTION**

Le PRENEUR s'engage à veiller scrupuleusement à utiliser l'Immeuble dans le respect des lois et règlements protégeant l'environnement, à faire cesser et enlever toute éventuelle pollution accidentelle de son fait ou de celui de ses préposés, mandataires, clients, fournisseurs ou visiteurs, et à rendre les lieux loués, à son départ, exempt de tout matériau, matériel ou substance présentant un caractère dangereux ou polluant ou susceptible de le devenir.

Le PRENEUR s'oblige également à informer le BAILLEUR, sans délai, de tout événement porté à sa connaissance, de nature à justifier la prise de mesures destinées à prévenir ou réparer des pollutions dans les lieux loués ou l'immeuble.

## **19 MODIFICATIONS - TOLERANCE – INDIVISIBILITE**

Toute modification du présent contrat ne pourra résulter que d'un document écrit et exprès sous forme d'acte bilatéral ou d'échanges de lettres.

Aucune modification ne pourra être déduite de la passivité du BAILLEUR ou de simples tolérances, quelles qu'en soient la fréquence et la durée, le BAILLEUR restant toujours libre

d'exiger à tout instant la stricte application des stipulations qui n'auraient pas fait l'objet d'une modification expresse et écrite.

Le bail est déclaré indivisible au seul bénéfice du BAILLEUR. Si des COPRENEURS sont titulaires du présent bail, leur obligation est réputée indivisible et solidaire, même en cas de cession ou de décès.

## **20 CONDITION RESOLUTOIRE**

Le présent bail est soumis à la condition résolutoire d'une absence de recours à l'encontre de la délibération qui sera prise par le Conseil Municipal de la Commune de LOMPRET autorisant Madame le Maire à signer le présent bail.

En cas de recours, le PRENEUR aura le choix de maintenir son engagement ou de renoncer au présent bail.

Le PRENEUR renonce à réclamer une quelconque indemnisation au BAILLEUR en cas de recours et quel que soit le résultat de cet éventuel recours.

## **21 CAPACITE ET CONSENTEMENT**

Chacune des Parties déclare et garantit à l'autre Partie qu'elle a tout pouvoir et toute autorité pour signer les présentes, souscrire les engagements qui en résultent pour elle et exécuter chacune des obligations mises à sa charge par le présent bail. Chaque partie déclare être parfaitement informée de sa possibilité de se faire assister dans le cadre de l'établissement du présent bail. Les parties déclarent avoir librement négocié et accepté le présent bail.

Chacune des Parties déclare, compte tenu de la période de négociations ayant précédé la conclusion de la présente convention, qui lui a permis de s'engager en toute connaissance de cause et des contreparties réciproquement consenties renoncer expressément à se prévaloir des dispositions de l'article 1195 du Code civil et du régime de l'imprévision qui y est prévu, s'engageant à assumer ses obligations même si l'équilibre contractuel se trouve bouleversé par des circonstances qui étaient imprévisibles lors de la conclusion du contrat, quand bien même leur exécution s'avérerait excessivement onéreuse et à en supporter toutes les conséquences économiques et financières.

## **22 ELECTION DE DOMICILE**

Pour l'exécution des présentes, le BAILLEUR fait élection de domicile à son siège social et le PRENEUR dans l'Immeuble.

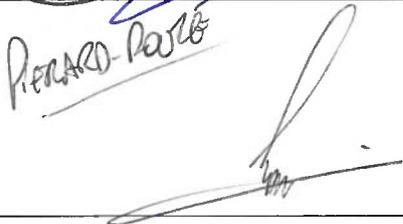
## **23 FRAIS D'ACTE**

Tous les frais, droits et émoluments du présent bail ainsi que les frais de rédaction, et ceux qui en seraient la suite ou la conséquence seront acquittés par le BAILLEUR qui s'y oblige.

*ARR*

## SIGNATURES

Fait en 2 exemplaires originaux

<p>Pour le BAILLEUR Madame Hélène MOENECLAEY Fait � <u>67es</u> , le <u>22/03/2021</u> 2021</p>	
<p>Pour le PRENEUR Société FOOD COURT &amp; CO Fait � <u>LOMPRET</u> , le <u>22/03/2021</u> 2021</p>	

## ANNEXES

1. Plan des lieux
2. Inventaire des charges, impôts, taxes et redevances imputables au PRENEUR, comportant l'indication de leur répartition entre le BAILLEUR et le PRENEUR
3. Dossier de diagnostics ( tat des risques et pollutions, diagnostic technique amiante, diagnostic de performance énergétique)
4. RIB du BAILLEUR
5. Etat des lieux d'entrée

ABC

## ETAT RECAPITULATIF DES CHARGES

<b>CHARGES</b>	<b>BAILLEUR</b>	<b>PRENEUR</b>
<b>PARTIES COMMUNES</b>		
Tout ce qui est consommable et nécessaire à l'entretien ou à l'utilisation des parties communes		X
Courant électrique, force et lumière, taxes locales y afférentes et frais d'abonnement		X
Combustible ou fourniture d'énergie taxes locales y afférentes et frais d'abonnement		X
Eau, taxes locales y afférentes et frais d'abonnement		X
Exploitation, entretien courant, menues réparations et remplacement assimilables		X
Salaires et les avantages en nature divers du personnel chargé de l'entretien des parties communes		X
Les produits et les ustensiles de nettoyage		X
Renouvellement et entretien des poubelles		X
Frais de location et de relevé de compteur général et du compteur de décompte		X
Entretien courant et menues réparations liés au combustible ou à la fourniture d'énergie		X
Entretien courant et menues réparations liés à l'adoucisseur, du détartreur d'eau		X
Remplacement des chaudières, de l'un ou de plusieurs de leurs éléments de leur briquetage et de leurs appareillages annexes : thermomètres, thermostats		X
Travaux de maintien en état d'étanchéité des canalisations	X	
Entretien des espaces extérieurs (coupe des gazons, désherbages, nettoyage périodique des caniveaux, grilles, puisards et canalisations d'évacuation des eaux pluviales)		X
Les dépenses relatives aux grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code civil	X	

*APR*

<b>PARTIES PRIVATIVES</b>		
<b>Taxes et redevances</b>		
Taxe d'enlèvement des ordures ménagères		X
Redevance assainissement		X
Taxe de balayage		X
Taxe municipale		X
Taxe foncière		X
Les impôts, notamment la contribution économique territoriale, taxes et redevances dont le redevable légal est le BAILLEUR ou le propriétaire du local ou de l'immeuble	X	
<b>Assurances</b>		
Assurances BAILLEUR syndicat des copropriétaires		X
Assurances PRENEUR		X
<b>Tout ce qui est consommable</b>		
Courant électrique, téléphone, force et lumière, taxes locales y afférentes et frais d'abonnement		X
Combustible ou fourniture d'énergie taxes locales y afférentes et frais d'abonnement		X
Eau, taxes locales y afférentes et frais d'abonnement		X
Frais de location et de relevé de compteur général et du compteur de décompte		X
<b>Grosses réparations</b>		
Les dépenses relatives aux grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code civil	X	
<b>Honoraires de gestion</b>		
Les honoraires du BAILLEUR liés à la gestion des loyers du local ou de l'immeuble	X	
Les honoraires de tiers liés à la gestion technique de l'immeuble		X

ADR