

BAIL COMMERCIAL

L'an deux mil vingt-quatre,

Le 1^{er} juillet,

À LE PIAN SUR GARONNE,

Vu le code général des collectivités territoriales et notamment ses articles L.2241-1, L.2122-21 et L.2122-22 ;

Vu le nouveau code de commerce et notamment ses articles L 145-1 et suivants,

Vu la délibération du conseil municipal, 05/03/2024

Considérant le besoin de la commune de LE PIAN SUR GARONNE

Considérant la destination et la configuration du local BAR-RESTAURANT

Considérant la proposition de Mme TARDIEU Marie et Mme DUCOS Sabine et M SABATO Francis

Il est conclu entre la commune de et Mme TARDIEU Marie et Mme DUCOS Sabine et M SABATO Francis en leurs qualités de commerçant un bail commercial, dont les dispositions sont les suivantes :

Entre les soussignés :

La commune de LE PIAN SUR GARONNE, collectivité territoriale, personne morale de droit public située dans le département de la Gironde, ayant son siège social en l'Hôtel de Ville de 39 Grand Rue (33490), LE PIAN SUR GARONNE, identifiée au SIREN sous le numéro 213 303 233 00018.

Ci-après dénommée « Le bailleur »,

D'une part,

Et

Le preneur Mme TARDIEU Marie et Mme DUCOS Sabine et M SABATO Francis, agissant au nom et pour le compte de la société FAMILY avec pour enseigne LA BRASSERIE DU PIAN, ayant son siège social 24 Grand Rue 33490 LE PIAN SUR GARONNE, en cours de constitution et d'immatriculation au RCS de BORDEAUX

Ci-après dénommé « Le Preneur »,

D'autre part,

Il est convenu ce qui suit :

La commune de LE PIAN SUR GARONNE donne à bail à **SARL en cours de constitution** qui accepte, l'immeuble dont la désignation suit, étant précisé que ce bail sera régi par les articles L. 145-1 à L. 145-60 et R. 145-1 à R. 145-38 du Code de commerce portant statut des baux commerciaux.

Les parties au présent contrat reconnaissent avoir été informées des obligations qui leur incombent aux termes de l'article 1112-1 du Code civil. Il résulte de ce texte que celle des parties qui connaît une information dont l'importance est déterminante pour le consentement de l'autre doit l'en informer dès lors que, légitimement, cette dernière ignore cette information ou fait confiance à son cocontractant. Ont une importance déterminante les informations qui ont un lien direct et nécessaire avec le contenu du présent contrat ou la qualité des parties.

24 du CC
ce docum
En ou

Outre la responsabilité de celui qui en était tenu, le manquement à ce devoir d'information peut entraîner l'annulation du contrat dans les conditions prévues aux articles 1130 et suivants du Code civil.

En exécution de l'article 1112-1 du Code civil précité, et conformément à l'obligation de bonne foi énoncée par l'article 1104 du Code civil, chacune des parties déclare avoir communiqué à son cocontractant tous les éléments en sa possession susceptibles d'influer sur sa décision de conclure le présent contrat, concernant notamment l'immeuble loué et son environnement d'une part, et d'autre part sa situation personnelle.

Il est précisé, en particulier, que le classement de l'immeuble loué au regard de sa performance énergétique a été mentionné dans les annonces relatives à la location, conformément aux articles L. 134-4-3 et R. 134-5-1 du Code de la construction et de l'habitation.

I. – DÉSIGNATION DE L'IMMEUBLE LOUÉ

Immeuble 24 Grand Rue 33490 LE PIAN SUR GARONNE :

- 1 pièce principale, 1 cuisine équipée, 1 WC, 1 pièce de stockage et 1 salon d'une superficie de 240 m2.

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

II. – ÉTAT DES LIEUX

Le preneur déclare bien connaître l'état des lieux loués au vu des divers documents et renseignements qui lui ont été communiqués et pour les avoir visités. Un état des lieux a été établi contradictoirement et amiablement par le bailleur et le preneur, en autant d'exemplaires que de parties et se trouve ci-annexé.

III. – RENSEIGNEMENTS CONCERNANT L'IMMEUBLE LOUÉ

A. – Absence de servitudes

Le bailleur déclare que l'immeuble vendu n'est grevé d'aucune autre servitude que celles pouvant résulter de la situation naturelle des lieux, de la loi ou de la réglementation d'urbanisme.

B. – Renseignements d'urbanisme

Est également annexé au présent acte, après que le locataire en ait pris connaissance :

- Un certificat d'alignement ;
- Un certificat de non-péril.

C. – Diagnostics immobiliers

1. – Immeuble entrant dans le champ d'application du diagnostic

L'immeuble loué étant situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques technologiques et dans une commune où les dispositions des articles L. 125-1, I et II du Code de l'environnement sont applicables, un état des risques naturels et technologiques a été fourni au locataire et annexé au présent bail, conformément à l'article L. 125-5, II de ce même code.

Cet état, datant de moins de six mois, a été établi par le bailleur.

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 Code de l'environnement, 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. 125-1, 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, pendant la période où il en a été propriétaire, ou dont il a été lui-même informé en application du texte précité.

2° Présence éventuelle de termites et de mэрule

NEANT

3° Performance énergétique de l'immeuble

a) Diagnostic de performance énergétique

1. – Absence de diagnostic antérieur au 1er juillet 2021

L'immeuble objet du présent bail entre dans le champ d'application du diagnostic de performance énergétique visé à l'article L. 126-26 du Code de la construction et de l'habitation.

En conséquence, et en application de l'article L. 126-29 du même code, un diagnostic conforme aux dispositions de l'article R. 134-2 du Code de la construction et de l'habitation est ci-annexé. Ce diagnostic, datant de moins de dix ans, a été établi à la demande du bailleur par M. GARCIA Eric, expert répondant aux diverses exigences posées par les articles L. 271-6, R. 271-1 et R. 271-2 du Code de la construction et de l'habitation, et titulaire de la certification avec mention « diagnostic de performance énergétique tout type de bâtiment », ainsi qu'il résulte de l'attestation remise par cet expert au bailleur, conformément à l'article R. 271-3 de ce même code. Une copie de cette attestation est ci-annexée.

Le bailleur déclare que depuis l'établissement de ce diagnostic aucune modification du bâtiment ou des équipements collectifs concernés de nature à en affecter la validité n'est, à sa connaissance, intervenue.

Il est rappelé au preneur qu'aux termes de l'article L. 126-29, alinéa 2 du Code de la construction et de l'habitation, il ne peut se prévaloir à l'encontre du bailleur des informations contenues dans le diagnostic.

D. – Renseignements concernant les travaux

Pour satisfaire aux exigences de l'article L. 145-40-2, alinéa 3 du Code de commerce, le bailleur a communiqué au locataire :

Ces documents se trouvent ci-annexés.

Le bailleur s'engage à communiquer de nouveau un état prévisionnel et un état récapitulatif ayant le même objet dans les 2 mois de chaque échéance triennale. Le locataire pourra obtenir à sa demande la communication par le bailleur de tout document justifiant le montant des travaux.

E. – Autres renseignements concernant l'immeuble

.....

1° Situation de l'immeuble au regard de la réglementation concernant la sécurité incendie

-Visite de maintenance effectuée le 23/12/2022

usage
immob
VIII. -

2° Situation de l'immeuble au regard de la réglementation concernant l'accessibilité aux personnes handicapées

- Une entrée à l'arrière du bâtiment est accessible pour les personnes à mobilité réduite et un WC a été créé.

IV. – RENSEIGNEMENTS CONCERNANT L'ÉTAT DU SOL ET DU SOUS-SOL

1. – Immeuble non concerné

Le bailleur déclare que l'immeuble loué n'entre pas dans le champ d'application de l'article L. 125-7 du Code de l'environnement, les informations rendues publiques en vertu de l'article L. 125-6 du même code ne faisant pas état d'un risque de pollution des sols affectant le terrain sur lequel est édifié l'immeuble loué.

V. – RENSEIGNEMENTS CONCERNANT LES ÉQUIPEMENTS DE L'IMMEUBLE

Les différentes attestations de contrôle des équipements sont à dispositions des locataires en mairie.

VI. – AFFECTATION DES LIEUX LOUÉS

A. – Déclarations du preneur et du bailleur

Le preneur déclare qu'il entend exercer dans les lieux l'activité de BAR-RESTAURANT

Après consultation des documents d'urbanisme, il s'avère qu'il n'y a pas d'obstacles juridiques à l'exercice d'une telle activité.

La commune de LE PIAN SUR GARONNE a informé le preneur de l'obligation qui lui est faite de s'immatriculer au Registre du commerce et des sociétés ou des entreprises et, si nécessaire, au répertoire des métiers, ainsi que des conséquences du défaut d'immatriculation, qui peut entraîner un refus de renouvellement du bail sans indemnité d'éviction.

Le preneur en a pris acte, et déclare faire son affaire personnelle de cette immatriculation.

B. – Activités autorisées

1. – Affectation à un usage unique

Le preneur ne pourra utiliser les lieux loués qu'à usage commercial et pour l'exercice de l'activité de Bar, Restaurant, guinguette, point relais, jeux concours, belottes, soirées animées, karaoké

Les lieux loués ne pourront être affectés, même temporairement, à un autre usage et il ne pourra y être exercé aucune autre activité que celle(s) indiquée(s) ci-dessus, même s'il s'agit d'activités dites « incluses ».

VII. – DURÉE DU BAIL

Il est rappelé que conformément aux dispositions des articles L. 145-4 et L. 145-9 du Code de commerce, dans leur rédaction actuellement en vigueur, le locataire a la faculté de mettre fin au présent bail à l'expiration de chaque période triennale, en donnant congé 6 mois à l'avance soit par acte d'huissier, soit par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. En cas de congé donné tardivement ou selon des formes irrégulières, le bail se poursuivra pour une nouvelle période de trois ans avec toutes les obligations qui en découleront pour le locataire.

Il est rappelé par ailleurs que le bailleur tient de l'article L. 145-4 du Code de commerce 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.

VIII. – CONDITIONS FINANCIÈRES DU BAIL

A. – Loyer

1° Montant

1. – Loyer non soumis à la TVA

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer mensuel de **550 euros**.

2° Paiement du loyer

Le loyer convenu, soit 550 euros/mois, sera payable mensuellement le 5 de chaque mois directement au SGC de la Réole 10 Place Albert Rigoulet 33190 LA REOLE.

Le bailleur sera tenu de délivrer gratuitement quittance. Toute quittance remise lors de paiement par chèque le sera sous réserve de l'encaissement effectif du chèque.

En cas de non-paiement à échéance du loyer dû par le preneur ou de toute autre somme due en vertu du présent bail le bailleur percevra une indemnité forfaitaire et des intérêts de retard à titre de clause pénale, dans les conditions indiquées ci-après au XXIV du présent bail.

3° Révision du loyer

Le loyer pourra être révisé à la demande de l'une ou l'autre des parties, tous les 3 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 preneur.

B. – Dépôt de garantie

Le preneur verse ce jour au bailleur, qui le reconnaît et en donne quittance, une somme de **550 euros**, à titre de dépôt de garantie. Cette somme est affectée à titre de nantissement au profit du bailleur, en garantie de l'exécution par le preneur de l'ensemble des obligations lui incombant, tant en vertu de la loi qu'en vertu du présent bail.

Ce dépôt de garantie ne sera pas productif d'intérêts. Le preneur ne sera pas en droit de l'imputer sur la dernière échéance de loyer. Il sera remboursable après le départ du preneur, sous réserve d'exécution par lui de toutes les clauses et conditions du bail, notamment après exécution des travaux de remise en parfait état locatif des locaux loués.

Lors de chaque révision du loyer, quelle qu'en soit la cause, le dépôt de garantie sera réajusté en proportion de cette variation (à la baisse comme à la hausse).

En cas de résiliation du présent bail, à la suite de l'inexécution de l'une ou l'autre de ses conditions, pour une cause quelconque imputable au preneur, le dépôt de garantie restera acquis au bailleur à titre de premiers dommages et intérêts.

Ce dépôt de garantie sera restitué au preneur en fin de bail, dans les conditions indiquées au ci-après au XIX, article 5 du présent bail.

C. - Charges

Article 1er. - Identification et répartition des charges

Le preneur s'oblige à rembourser au bailleur en sus du loyer les charges ci-dessous énumérées, cette énumération devant être considérée comme limitative :

NEANT

D. - Impôts et taxes

Article 1er

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 propriétaire pourrait être responsable pour lui au titre des articles 1686 et 1687 du Code général des impôts ou 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 2

Le locataire remboursera au bailleur :

- La taxe foncière (303€ en 2023)

IX. - ENTRETIEN DES LIEUX LOUÉS

Article 1er

Le preneur entretiendra les lieux loués en bon état, en effectuant, au fur et à mesure qu'elles deviendront nécessaires, toutes les réparations auxquelles il est tenu aux termes du présent bail, de manière à restituer les lieux loués en bon état en fin de bail.

Article 2

Il devra plus généralement maintenir en bon état d'entretien, de fonctionnement, de sécurité et propreté l'ensemble des locaux loués, la vitrerie, la plomberie, la serrurerie, la menuiserie, l'appareillage électrique et sanitaire, ainsi que les accessoires et éléments d'équipement, procéder à leur remise en peinture aussi souvent qu'il sera nécessaire ; entretenir les revêtements de sols en parfait état et notamment remédier à l'apparition de tâches, brûlures, déchirures, trous ou décollements, et reprendre au fur et à mesure toute dégradation qui pourrait se produire dans les locaux loués.

Article 3

Le preneur aura entièrement à sa charge, sans aucun recours contre le bailleur, l'entretien complet de la devanture et des fermetures des locaux loués. Le tout devra être maintenu constamment en parfait état de propreté.

Article 4

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.

Paraphes

X. – TRAVAUX EN COURS DE BAIL

A. – Travaux par le preneur

Article 1er

Le preneur ne pourra, en toute hypothèse, et même s'il s'agit de travaux imposés par la réglementation, effectuer aucuns travaux concernant les éléments porteurs de fondation et d'ossature participant à la stabilité et à la solidité de l'édifice (gros œuvre) ou au clos, au couvert et à l'étanchéité, sans une autorisation écrite et préalable du bailleur ou de son architecte mandaté à cette fin. Les frais d'intervention de l'architecte du bailleur seront à la charge du preneur.

Article 2

Le preneur ne pourra faire dans les locaux loués aucun changement de distribution sans le consentement préalable et par écrit du bailleur.

Article 3

Tous travaux, embellissements et améliorations quelconques qui seraient faits par le preneur, même avec l'autorisation du bailleur, resteront en fin de bail la propriété de ce dernier, sans indemnité, à moins que le bailleur ne préfère demander leur enlèvement et la remise des lieux en leur état antérieur, et ce aux frais du preneur.

Pour l'application de la présente clause, il faut entendre par « fin de bail », la fin des relations contractuelles entre les parties, pour quelque cause que ce soit.

B. – Travaux effectués par le bailleur

Article 1er

Le preneur souffrira sans indemnité toutes les constructions, surélévations et travaux quelconques qui seront exécutés dans les locaux loués ou dans l'immeuble et il ne pourra demander aucune diminution de loyer quelle qu'en soit l'importance. Il devra également souffrir tous travaux, intéressant les parties communes ainsi que toutes réparations et travaux relatifs à l'aménagement d'autres parties privatives de l'immeuble ; le tout sous réserve des dispositions de l'article 1724 du Code civil.

En application de ce texte, si les travaux durent plus de 21 jours, le loyer sera diminué en fonction de la durée des travaux et du degré de la privation de jouissance éprouvée par le locataire.

Toutefois cette clause ne s'appliquerait pas si les travaux entraînaient un arrêt de l'activité du preneur ou une gêne excessive dans l'exercice de cette activité ou encore une baisse notable de son chiffre d'affaires. Il pourrait alors prétendre à une diminution du loyer, en fonction de la durée des travaux et du degré de la privation de jouissance éprouvée par lui, sans préjudice de l'éventuelle action en dommages-intérêts à l'encontre de tiers dont la responsabilité serait engagée.

Article 2

Le preneur devra déposer à ses frais et sans délai tous coffrages et décorations ainsi que toutes installations qu'il aurait faites et plus généralement tous agencements, enseignes, etc. dont l'enlèvement sera utile pour l'exécution des travaux affectant les lieux loués notamment pour la recherche et la réparation des fuites de toute nature ou de fissures dans les conduits de fumée ou de ventilation...

Il est précisé que dans les locaux existent des trappes de visite pour l'accès aux canalisations de climatisation, d'électricité, de téléphone, de télédistribution, etc. qui seraient susceptibles de desservir d'autres locaux contigus. L'accès aux dites trappes devra toujours être autorisé par le preneur ainsi

que le passage des ouvriers et autres hommes de l'art pour les travaux de connexion, notamment électriques, téléphoniques et informatiques.

XI. – RÉPARATIONS

Article 1er. – Réparations à la charge du bailleur

En exécution de l'article R. 145-35, 1° du Code de commerce, le bailleur supportera la charge :

1. – Renvoi à l'article 606 du Code civil

Des grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code civil (réparations aux gros murs ou aux voûtes, rétablissement des poutres et des couvertures entières ; des digues et des murs de soutènement et de clôture en entier). Seront comprises dans ces « grosses réparations » celles afférentes aux éléments qui sont indissociables des parties d'immeuble ainsi énumérées. Il supportera également la charge des honoraires liés à la réalisation des travaux correspondants

Conformément à la définition donnée par la jurisprudence (Cass. 3e civ., 13 juill. 2005), il y a lieu d'entendre notamment par « grosses réparations » les travaux à entreprendre lorsque l'immeuble est affecté dans sa structure et sa solidité générale, sans que l'énumération donnée par l'article 606 du Code civil (qui vise les gros murs et les voûtes, le rétablissement des poutres et des couvertures entières, et des digues et des murs de soutènement et de clôture en entier) soit considérée comme limitative.

Article 2. – Réparations à la charge du preneur

Le preneur supportera la charge des réparations locatives et des réparations d'entretien, qui doivent être entendues comme celles utiles au maintien permanent de l'immeuble en bon état toutefois si ces réparations sont rendues nécessaires par la vétusté, la charge des travaux incombera au bailleur. Il en sera de même si ces réparations sont imposées par la survenance d'un événement extérieur, irrésistible et imprévisible, causant une dégradation des lieux loués et présentant les caractères de la force majeure.

Article 3. – Travaux de mises aux normes, imposés par la réglementation

Le preneur supportera, sans recours contre le bailleur, la charge de tous les travaux ayant pour objet de mettre les locaux loués en conformité avec la réglementation.

Il en serait autrement toutefois si ces travaux pouvaient être qualifiés de « grosses réparations » au sens de l'article 606 du Code civil, y compris, dans cette hypothèse, le cas où ils seraient rendus nécessaires par la vétusté de l'immeuble ou de ses équipements ou encore si ces travaux étaient rendus nécessaires par un événement de force majeure, au sens défini dans l'article 2 ci-dessus. Dans ces différents cas, la charge des travaux de mise aux normes incombera au bailleur.

Article 4

Le preneur, comme le bailleur, s'oblige à effectuer les réparations leur incombant au fur et à mesure qu'elles deviendront nécessaires.

À défaut d'exécution par l'une ou l'autre des parties des obligations de réparations lui incombant, soit en vertu de la loi, soit en vertu du présent bail, l'autre partie pourra se faire autoriser judiciairement à les exécuter aux frais de la partie défaillante, dans les conditions fixées par le juge, à moins qu'il ne préfère former une demande de résiliation du bail, sans préjudice de dommages-intérêts.

XII. – OBLIGATIONS DU LOCATAIRE CONCERNANT LA JOUISSANCE DES LIEUX LOUÉS

A. – Modalités de jouissance des locaux par le preneur

Article 1er

Le preneur veillera à ce que la tranquillité et le bon ordre de l'immeuble ne soient troublés ni par son fait, ni par celui de ses préposés, de ses fournisseurs ou de ses clients. Il devra notamment prendre toutes précautions pour éviter tous troubles de jouissance, notamment par le bruit et éventuellement les odeurs.

Il lui appartiendra de se conformer strictement aux prescriptions de tous règlements, arrêtés de police, règlements sanitaires et veiller au respect des règles d'hygiène, de salubrité, etc.

Article 2

Le preneur devra assurer l'exploitation de son activité en conformité rigoureuse avec les prescriptions légales et la réglementation qui lui est applicable.

Article 3

Le preneur 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 des autres locataires ou voisins que pourrait provoquer l'exercice de cette activité.

Article 4

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 locaux, de toutes les autorisations administratives éventuelles, afférentes à son aménagement et/ou son utilisation des locaux loués ou à l'exercice de son activité dans ces locaux, 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.

B. – Obligation d'exploitation et de garnissement des locaux

Le preneur devra maintenir les lieux en état d'exploitation permanente et effective sous réserve d'une éventuelle fermeture pendant les jours fériés et chômés et pendant la période des congés payés annuels, ou pour travaux.

Le preneur garnira les locaux de meubles suffisants, en vue de leur utilisation normale, pour garantir le paiement de 3 mois de loyer et l'exécution des clauses et conditions du bail.

C. – Visite des lieux

1° En cours de bail

Le preneur devra laisser le bailleur, son représentant, leur architecte et tous entrepreneurs et ouvriers 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 ouvriers ayant à effectuer les travaux.

2° En cas de vente de l'immeuble ou de relocation en fin de bail

Article 1

En cas de mise en vente de l'immeuble, le preneur devra laisser visiter les locaux loués par le bailleur ou ses représentants, à raison de 2 heures par jour, les jours ouvrables. Les horaires seront fixés d'un commun accord entre bailleur et locataire, pendant les plages horaires les moins dommageables pour l'activité du locataire. À défaut d'accord, l'une ou l'autre des parties pourra saisir le juge des référés du tribunal judiciaire territorialement compétent pour faire fixer ces plages horaires.

Le preneur sera soumis aux mêmes obligations s'il quitte les lieux pour une cause quelconque (congé, résiliation du bail, etc.), pendant une période de 6 mois précédant la date à laquelle il doit quitter les lieux.

Article 2

Si l'immeuble loué est mis en vente, le preneur devra laisser apposer sur la façade un calicot, un écriteau ou une enseigne indiquant que les locaux sont à vendre, ainsi que les nom, adresse et numéro de téléphone de la personne chargée de la vente.

Il en sera de même en cas de relocation, mais seulement dans les 6 mois précédant l'expiration du bail : un écriteau, une enseigne ou un calicot pourra être apposé sur la façade de l'immeuble indiquant que les locaux sont à louer, ainsi que les noms, adresse et numéro de téléphone de la personne chargée de la location.

XIII. – OBLIGATIONS DU BAILLEUR

A. – Vices cachés

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

B. – Responsabilités et recours

Article 1er

Le preneur renonce à tous recours en responsabilité ou réclamation contre le bailleur, tous mandataires du bailleur et leurs assureurs, et s'engage à obtenir les mêmes renonciations de tous assureurs pour les cas suivants :

a) en cas de vol, de tentative de vol, de tout acte délictueux ou de toute voie de fait dont le preneur pourrait être victime dans les locaux loués. Le preneur renonce expressément au bénéfice du troisième alinéa de l'article 1719 du Code civil, le bailleur n'assumant aucune obligation de surveillance ;

b) en cas d'irrégularités, de mauvais fonctionnement ou d'interruption des ascenseurs, du service de l'eau, de l'électricité, du téléphone, de la climatisation, des groupes électrogènes de tous systèmes informatiques s'il en existe et plus généralement des services collectifs et éléments d'équipement communs de l'immeuble ou propres aux locaux loués ;

c) en cas de modification ou de suppression des prestations communes, notamment du gardiennage ;

d) en cas de dégâts causés aux locaux loués et/ou à tous éléments mobiliers s'y trouvant, par suite de fuites, d'infiltrations, d'humidité ou autres circonstances. Le locataire sera seul responsable des dégâts causés par le gel, dont il devra assumer la réparation. Il lui appartiendra en conséquence de prendre toutes précautions pour les éviter ;

e) en cas d'agissements générateurs de dommages des autres occupants de l'immeuble, de leur personnel, fournisseurs et clients, de tous tiers en général, le preneur renonçant notamment à tous recours contre le bailleur sur le fondement du troisième alinéa de l'article 1719 du Code civil ;

f) en cas d'accidents survenant dans les locaux loués ou du fait des locaux loués pendant le cours du bail, quelle qu'en soit la cause. Il prendra donc à son compte personnel et à sa charge entière toute

responsabilité civile en résultant à l'égard soit de son personnel, soit du bailleur, soit des tiers, sans que le bailleur puisse être inquiété ou poursuivi de ce chef.

Article 2

En outre, il est expressément convenu :

- Que le preneur fera son affaire personnelle, sans recours contre le bailleur, de tous dégâts causés aux locaux par troubles, émeutes, grèves, manifestations diverses, guerre civile, etc. ainsi que des troubles de jouissance en résultant ;
- Qu'en cas d'expropriation pour cause d'utilité publique, le preneur ne pourra rien réclamer au bailleur, tous les droits dudit preneur étant réservés contre l'administration ou l'organisme expropriant.

C. – Concurrence exercée par le bailleur

Il est précisé ici que l'obligation imposée au preneur d'exercer exclusivement dans les lieux le commerce de Bar-Restaurant, n'entraîne aucune restriction aux droits du bailleur. Celui-ci se réserve expressément de louer ou de consentir une convention d'occupation à qui bon lui semblera, sur tout ou partie du surplus de l'immeuble dont font partie les locaux objets du présent bail, même pour y exercer un commerce similaire à celui du preneur.

D.- Droit de Préférence en cas de vente au bénéfice du preneur

Selon les dispositions de l'article L.145-46-1 du Code de commerce, le Bailleur s'engage auprès du preneur de lui proposer la vente prioritairement dans l'hypothèse où il se déciderait à vendre.

Dans le cadre de l'exécution de cette clause de préférence le Bailleur, en cas de vente du bien objet des présentes, fera parvenir au Preneur une offre de vente par lettre recommandée avec accusé de réception, ou lettre remise en main propre contre récépissé ou émargement. En outre, la notification peut également être faite par acte du commissaire de justice. Le Preneur disposera d'un délai d'un mois, à compter de la réception de la notification, pour accepter ou renoncer à l'offre de vente ainsi proposée. À défaut de réponse, son silence vaudra refus.

Il est entendu que le Preneur pourra, le cas échéant, renoncer expressément à exercer son droit de préférence.

Dans le cadre de l'acceptation de l'offre, il est entendu que le Preneur ne peut émettre aucune réponse conditionnelle, excepté dans le cadre du recours à un prêt.

Il est entendu que la vente ne peut se faire qu'au profit du Preneur dans le cadre de ce droit de préférence intuitu personae et ce dans un délai de deux mois, porté à quatre mois dans le cas du recours à un prêt par le preneur.

Dans le cas, où la vente n'est pas réalisée dans le délai imparti par le code de commerce, l'acceptation de l'offre de vente est sans effet, le droit de préférence est considéré comme ayant été valablement purgé, de sorte que le bien loué peut être vendu à un tiers aux mêmes conditions.

Ce droit de priorité accordé au preneur ne jouera que si, et seulement si, aucun droit de préemption ou droit de priorité d'origine législative ou réglementaire, existant ou à naître n'est exercé.

XIV. – ASSURANCES

Article 1er

Le preneur devra assurer et maintenir assurés contre l'incendie, le vol, les dégâts des eaux, les courts circuits, etc. pendant toute la durée du bail desdits locaux tous les aménagements qu'il aura apportés

aux locaux loués, les objets, mobiliers, matériels ou immatériels et marchandises lui appartenant les garnissant, tous dommages immatériels consécutifs et notamment ses pertes d'exploitation, la perte totale ou partielle de son fonds de commerce, le recours des voisins ainsi que sa responsabilité civile envers tous tiers, notamment au titre d'accidents corporels survenus dans le local ou dont le preneur pourrait être responsable, auprès d'une compagnie d'assurances notoirement solvable, acquitter exactement les primes ou cotisations de cette assurance et justifier du tout au bailleur à chaque réquisition de celui-ci.

Article 2

La police devra comporter renonciation par la compagnie d'assurances à tous recours contre le bailleur, tous mandataires du bailleur (ajouter éventuellement) toutes personnes ayant des droits de propriété ou de jouissance sur l'immeuble ou sur toutes autres parties de l'immeuble) ou les assureurs des personnes susvisées, pour la part des dégâts ou dommages dont ces derniers pourraient être responsables à quelque titre que ce soit.

Article 3

Le preneur renonce expressément à tous recours et actions quelconques contre les personnes susvisées et leurs assureurs du fait des dommages susvisés ou du fait de la privation de jouissance des locaux loués.

Article 4

Si l'activité exercée par le preneur entraînait, soit pour le bailleur, soit pour d'autres locataires de l'immeuble, soit pour les voisins, des surprimes d'assurances, le preneur serait tenu à la fois d'indemniser le bailleur du montant de la surprime payée et de le garantir contre toutes les réclamations des autres locataires ou des voisins.

XV. – DESTRUCTION DES LOCAUX LOUÉS

A. – Destruction totale

Conformément à l'article 1722 du Code civil, si l'immeuble loué vient à être détruit en totalité pour quelque cause que ce soit, indépendante de la volonté du bailleur, notamment un cas fortuit ou de force majeure, ou encore la vétusté, le bail sera résilié de plein droit. Cette résiliation sera constatée à l'amiable d'un acte établi entre les parties, ou à défaut d'accord, par le tribunal judiciaire,

Il y aura « perte totale » de l'immeuble loué lorsque celui-ci est ou doit être détruit, lorsqu'il ne peut être utilisé conformément à sa destination et que le preneur doit en conséquence cesser son activité, ou encore lorsque les dépenses de remise en état sont supérieures à la valeur vénale de l'immeuble ou d'un montant disproportionné par rapport à cette valeur.

Lorsque ces conditions sont réunies, le preneur devra quitter les lieux, la résiliation du bail prenant effet à compter du jour de l'événement qui est à l'origine de cette résiliation ou si cet événement n'est pas instantanée, à compter du jour où il s'est révélé. Il sera dispensé du paiement des loyers et des charges annexes pour la période postérieure à la date de la résiliation. Il ne pourra prétendre à aucune indemnité, ou exiger la reconstruction de l'immeuble ou un relogement dans d'autres locaux, même si le bailleur perçoit une indemnité d'assurance.

Si la destruction totale de l'immeuble est imputable au fait ou à la faute de l'une des parties, le bail serait également résilié de plein droit mais des dommages-intérêts pourront être mis à la charge du responsable. La responsabilité du bailleur ne pourra en aucun cas être recherchée si la destruction de l'immeuble est imputable à un vice caché.

B. – Destruction partielle

En cas de destruction partielle de l'immeuble loué, le preneur ne peut que demander la résiliation du bail ou sa continuation avec une diminution du loyer conformément à l'article 1722 du Code civil. Ce choix n'appartient qu'au preneur. Toutefois le bailleur sera en droit d'imposer la résiliation du bail si la conservation de la partie restante est dangereuse.

En cas d'option pour la continuation du bail avec une réduction du loyer, le preneur ne peut exiger du bailleur la réfection de la partie détruite ni l'emploi de l'indemnité d'assurance qu'il a pu percevoir. Le montant de la diminution de loyer à laquelle le preneur peut prétendre sera fixé à l'amiable ou à défaut par le juge des loyers du tribunal judiciaire compétent.

XVI. – TRANSMISSION DU CONTRAT

A. – Cession du bail

La cession de bail, comme toute cession de créance, doit être signifiée au bailleur conformément aux dispositions de l'article 1690 du Code civil, le bailleur devra être appelé à concourir à l'acte de cession.

La cession du droit au bail sera inopposable au bailleur lorsqu'elle ne lui a pas été signifiée conformément aux dispositions de l'article 1690 du Code civil.

Le silence du bailleur informé de la cession du bail commercial ne saurait valoir acceptation tacite de la vente dès lors qu'aucun acte positif n'est démontré.

B. – Sous-location

Le Preneur ne pourra sous-louer tout ou partie de son local qu'avec l'accord exprès écrit du Bailleur. Dans le cas où le Bailleur accepte le projet de sous-location proposé par le Preneur, ce dernier devra confirmer au Bailleur son intention de sous-louer, et l'inviter à concourir à la signature de l'acte par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Dans les quinze jours de la réception de cet avis, le Bailleur doit faire connaître s'il entend concourir à l'acte. Si le Bailleur refuse malgré son accord préalable ou s'il omet de répondre, il est passé outre.

Le sous-locataire sera tenu par les mêmes termes et conditions posés par le présent bail.

Le contrat de sous-location ne saurait se prévaloir de plus de droits que le contrat de bail principal.

En cas de défaillance du locataire, le bailleur dispose d'une action directe en paiement envers le sous-locataire conformément à l'article 1753 du Code civil. Cette action sera limitée au montant du loyer du contrat de sous-location.

Pour l'exécution de toutes les obligations résultant du présent bail, il y aura solidarité et indivisibilité entre le preneur et son sous-locataire.

C. – Fusion ou apport partiel d'actif

En cas de fusion ou de scission de sociétés, en cas de transmission universelle de patrimoine d'une société réalisée dans les conditions prévues à l'article 1844-5 du Code civil ou en cas d'apport d'une partie de l'actif d'une société réalisé dans les conditions prévues aux articles L. 236-6-1, L. 236-22 et L. 236-24 du Code de commerce la société issue de la fusion, la société désignée par le contrat de scission ou, à défaut, les sociétés issues de la scission, la société bénéficiaire de la transmission universelle de patrimoine ou la société bénéficiaire de l'apport sera, nonobstant toute stipulation contraire, substituée à celle au profit de laquelle le présent bail a été consenti dans tous les droits et obligations découlant de ce bail.

En cas d'apport à une société à responsabilité limitée, le bailleur pourra exiger, de chaque associé, la souscription à son profit d'un engagement solidaire personnel ou d'un cautionnement, pour le paiement des loyers et accessoires et l'exécution des conditions des présentes conventions.

En cas de cession à une société à responsabilité limitée, l'acte devra contenir l'engagement personnel solidaire de chaque associé ou un cautionnement par ceux-ci, pour le paiement des loyers et accessoires et l'exécution des conditions des présentes conventions.

XVII. – RENOUELEMENT DU BAIL

Article 1er. – Fixation du loyer du bail renouvelé

Dans le cadre du renouvellement du bail, les parties conviendront du loyer d'un commun accord.

Article 2. – Établissement d'un nouveau 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 de la Cour de cassation, seraient devenues illicites.

Si le loyer devait être fixé par le juge des loyers, la conclusion du nouveau bail interviendrait selon les modalités fixées par l'article L. 145-57, alinéa 2 du Code de commerce.

XVIII. – RESTITUTION DES LIEUX

Article 1er. – Obligations du locataire – Maintien dans les lieux abusifs

Dans tous les cas où le locataire doit restituer les lieux, à la suite par exemple d'un congé donné par lui, d'un congé donné par le bailleur, d'une procédure en résiliation de bail ou d'une résiliation de plein droit résultant de la mise en jeu de la clause résolutoire, cette restitution ne sera considérée comme effective qu'à compter du jour où le locataire aura remis l'ensemble des clés des locaux loués au bailleur lui-même ou à son mandataire.

Si le locataire se maintenait indûment dans les lieux, il encourrait une astreinte de 100 euros par jour de retard. Il serait, en outre, débiteur d'une indemnité d'occupation établie forfaitairement sur la base du loyer global de la dernière année de location majoré de 50 %.

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

Article 2. – Justifications à fournir

Un mois avant de déménager, le preneur devra, préalablement à tout enlèvement même partiel du mobilier, justifier, par présentation des acquits, du paiement des contributions à sa charge, tant pour les années écoulées que pour l'année en cours, et de tous les termes de loyer et de charges, et communiquer au bailleur sa future adresse.

Article 3. – Exécution des réparations à sa charge par le locataire

Il devra également rendre les locaux loués en parfait état d'entretien, propreté et de réparations locatives, et acquitter le montant des réparations qui pourraient être dues.

À cet effet, un mois au plus tard avant le jour de l'expiration du bail ou celui de son départ effectif, s'il a lieu à une autre date, il sera procédé à un état des lieux, établi contradictoirement et amiablement par le bailleur et le locataire ou par un tiers mandaté par eux, en autant d'exemplaires que de parties. Si l'état des lieux ne peut être établi dans les conditions ci-dessus indiquées, il sera recouru à un huissier de justice, sur l'initiative de la partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre le

bailleur et le locataire. Cet état des lieux comportera le relevé des réparations à effectuer incombant au preneur.

Le preneur devra faire exécuter à ses frais l'ensemble de ces réparations avant la date prévue pour son départ effectif, sous le contrôle de l'architecte du bailleur, dont il supportera les honoraires.

Article 4. – Absence d'exécution des réparations par le locataire

Dans l'hypothèse où le preneur ne réaliserait pas les réparations dans ce délai, comme dans celle où il ne répondrait pas à la convocation du bailleur ou se refuserait à signer l'état des locaux, le bailleur fera chiffrer le montant desdites réparations par son architecte et le preneur devra alors le lui régler sans délai.

Dans cette même hypothèse, le preneur serait redevable envers le bailleur d'une indemnité égale au loyer et aux charges, calculée *pro rata temporis*, pendant le temps d'immobilisation des locaux nécessaire à la réalisation des réparations incombant au preneur.

Article 5. – Restitution du dépôt de garantie

Le dépôt de garantie sera remboursable après que le preneur aura quitté les lieux et remis les clés au bailleur ou à son gérant d'immeubles, et après établissement de l'état des lieux de sortie, sous réserve d'exécution par lui de toutes les clauses et conditions du bail, notamment après exécution des travaux de remise en parfait état locatif des locaux loués.

Si les lieux sont restitués dans un état qui ne donne lieu à aucune réclamation de la part du bailleur, la restitution du dépôt de garantie devra intervenir un mois au plus tard après la date de l'état des lieux de sortie. Dans le cas contraire, faute par les parties de se mettre d'accord dans ce même délai d'un mois, il appartiendra au bailleur de saisir la juridiction compétente pour faire trancher les points de désaccord. Faute d'avoir saisi le tribunal dans les 2 mois de la date de l'état des lieux de sortie, le bailleur devra procéder à la restitution du dépôt de garantie.

S'il n'est pas possible au bailleur de solder les comptes, pour des raisons qui lui sont extérieures, il sera autorisé à procéder à un arrêté de comptes provisoire et à conserver, au-delà du délai de restitution ci-dessus fixé, une fraction du dépôt de garantie d'un maximum de 20 %. La régularisation définitive et la restitution du solde seront effectuées dans le mois qui suivra l'établissement définitif des comptes.

Le bailleur qui ne restituera pas le dépôt de garantie dans le délai ci-dessus stipulé devra verser au locataire une pénalité de 10 % du montant de ce dépôt pour chaque période mensuelle commencée en retard.

En cas de mutation des locaux loués, à titre gratuit ou onéreux, la restitution du dépôt de garantie incombera au nouveau propriétaire de l'immeuble. Les conventions pouvant être intervenues entre le bailleur et le nouveau propriétaire à ce sujet ne seront pas opposables au locataire.

Si le dépôt de garantie a été versé entre les mains d'un mandataire du bailleur, c'est le bailleur lui-même qui restera en toute hypothèse comptable des fonds vis-à-vis du locataire. Pour permettre la restitution du dépôt de garantie, le preneur devra communiquer au bailleur sa nouvelle adresse.

XIX. – CHANGEMENT D'ÉTAT OU DE STATUT JURIDIQUE DU LOCATAIRE

Le changement d'état du locataire ou de l'occupant, qu'il soit personne physique ou morale, devra être notifié au bailleur, dans le mois de l'événement.

En cas de modification des statuts de la société preneuse, elle devra signifier au bailleur dans le mois de la modification, le changement intervenu.

XX. – SOLIDARITÉ OU INDIVISIBILITÉ

Pour l'exécution de toutes les obligations résultant du présent bail, il y aura solidarité et indivisibilité entre :

- Les parties ci-dessus désignées sous le vocable " les locataires " ;

Les frais de la signification prescrite par l'article 877 du Code civil seront supportés par ceux à qui elle sera faite.

XXI. – CLAUSE RÉSOLUTOIRE

Article 1er

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 un mois 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 d'un 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 locataire 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 de résiliation lorsque cette résiliation n'a pas été constatée ou prononcée par une décision de justice ayant acquis l'autorité de la chose jugée. La clause résolutoire ne jouera pas si le locataire se libère dans les conditions fixées par le juge.

Article 2

Si, après acquisition de la clause résolutoire de plein droit, le preneur se refusait à quitter les lieux loués, il encourrait une astreinte de 100 euros par jour de retard. Il serait, en outre, débiteur d'une indemnité d'occupation établie forfaitairement sur la base du dernier loyer exigible majoré de 50 %.

Enfin, son expulsion, ainsi que celle de tous occupants de son chef, pourrait 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.

XXII. – CLAUSE PÉNALE

Article 1er

À défaut de paiement du loyer, des accessoires et des sommes exigibles à chaque terme ou de toute somme due par le locataire en relation avec les rapports locatifs, quinze jours après mise en demeure demeurée sans effet, les sommes dues seront automatiquement majorées de 10 % à titre d'indemnité forfaitaire.

En outre, toute somme due en vertu du présent bail qui ne serait pas payée à son échéance exacte, porterait intérêt au taux de base de l'intérêt légal, majoré de 8 points, et ce, sans qu'aucune mise en demeure préalable soit nécessaire, le preneur se trouvant en demeure par le seul effet de la survenance du terme.

Article 2

En cas de résiliation de plein droit ou judiciaire, le montant total des loyers d'avance ainsi que le dépôt de garantie resteront acquis au bailleur à titre d'indemnisation forfaitaire du dommage causé par cette résiliation. Le bailleur se réserve le droit de demander le remboursement de tous autres dus et des dommages et intérêts en réparation des préjudices de tous ordres qu'il aura éprouvés de ce chef.

XXIII. – ANNEXES

- Etat des lieux
- Certificat d'alignement
- Certificat de non péril
- Etat des risques naturels et technologiques
- diagnostic de performance énergétique
- Listes des travaux par le bailleur des 3 dernières années : Néant
- Liste des travaux prévus pour les 3 prochaines années : Néant

XXIV. – ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile :

- le bailleur : à la mairie de 33490LE PIAN SUR GARONNE
- le preneur : 24 Grand Rue 33490 LE PIAN SUR GARONNE

XXV. – MODALITES DE CONCLUSION DU BAIL

Le présent bail est conclu entre le « Preneur » et le maire de LE PIAN SUR GARONNE autorisé par la délibération du conseil municipal, en date du 05/03/2024

La délibération autorisant la conclusion du présent bail a été dûment transmise à la Préfecture de la Gironde.

FAIT A LE PIAN SUR GARONNE, LE 21 juin 2024

EN 2 EXEMPLAIRES ORIGINAUX DONT UN REMIS A CHACUNE DES PARTIES QUI LE RECONNAIT.

(Signatures précédées de la mention « lu et approuvé »)

LE(S) BAILLEUR(S)

LE(S) PRENEUR(S)



Three handwritten signatures are present under the 'LE(S) PRENEUR(S)' heading. The first signature is at the top, the second is in the middle, and the third is at the bottom. To the right of the middle signature, the name 'F. Subalo' is handwritten.