

BAIL COMMERCIAL

Bail soumis au statut des baux commerciaux (articles L. 145-1 et suivants du code de commerce)

Entre les soussignés :

1. Bailleur

La commune d'Assier représentée par Mr HUG Maxime, le Maire, dûment habilité par la délibération du 03 juillet 2020,

Ci-après " **le bailleur** ", d'une part,

Et

2. Preneur

La société « Fournil d'Assier » - N° SIREN : 914611637, représenté par M. BOUZOU Joris et Madame DOS SANTOS BOUZOU Nathalie, domiciliés 176, route de Cardaillac 46100 CAMBURAT
Ci-après dénommé " **le preneur** " ou " **le locataire** ", d'autre part,

Il a été convenu et arrêté ce qui suit :

Le bailleur loue, dans les conditions prévues par le présent contrat, au locataire qui les accepte, les locaux ci-après désignés.

Le présent bail constitue une location à usage commercial soumis aux statuts des baux commerciaux visés par les dispositions des articles L. 145-1 et suivants du code de commerce.

Article 1 - Désignation des Locaux

1.1 - Adresse des locaux donnés en location

Les Locaux, objet du présent bail, sont situés 350 Route de Galiot de Genouillac 46 320 ASSIER.

1.2 - Description des Locaux

Les Locaux d'une superficie de 195 m² dont 49 m² accessible au public sont décrits de la manière suivante : Zone de vente, zone d'accueil clients et zone de production ci-après désigné les « Locaux ».

Le locataire déclare bien connaître les lieux loués pour les avoir vus et visités. Il déclare également que le bailleur lui a remis lors de la signature du présent contrat un état des lieux établi dans les conditions définies ci-dessous.

1.3 - Etat des lieux

Un état des lieux sera établi en présence du bailleur et du preneur, au moment où les locaux seront mis à la disposition du preneur par la remise des clés. À défaut d'établissement de cet état des lieux du fait du preneur, le preneur sera réputé avoir reçu les locaux en parfait état.

HD 58 NB

Article 2 - Destination des locaux

2.1 - Type d'usage

Le bien sera loué à usage commercial uniquement.

2.2 - Activités commerciales autorisées

Le Locataire ne pourra utiliser les lieux loués qu'à usage commercial et pour l'exercice des activités suivantes, en conformité avec les dispositions légales, réglementaires et conventionnelles applicables à l'activité concernée : Boulangerie - Pâtisserie

Cette destination est consentie et acceptée par le bailleur à l'exclusion de toute autre utilisation du bien loué.

2.3 - Déspécialisation (changement d'activité en cours de bail)

En cas de changement de l'activité en cours de bail, le locataire devra en informer le Bailleur par lettre recommandée avec accusé de réception selon les conditions fixées par les articles L 145-47 et suivants du code de commerce, et obtenir son autorisation préalable.

Article 3 : Durée du bail

3.1 - Durée initiale

Le présent bail est conclu pour une durée de neuf années entières et consécutives, à compter du 20 décembre 2022.

3.2 - Congé

Les parties ont la faculté de donner congé en application des dispositions de l'article L. 145-4 du code de commerce. Le preneur a la faculté de donner congé à l'expiration d'une période triennale, au moins six mois à l'avance, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte extrajudiciaire. Le bailleur a la même faculté, dans les formes et délai de l'article L. 145-9, s'il entend invoquer les dispositions des articles L. 145-18, L. 145-21, L. 145-23-1 et L. 145-24 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.

3.3 - Renouvellement du bail

Au terme de la période initiale du présent contrat de bail, celui-ci pourra être reconduit tacitement pour une durée au moins égale à neuf ans sous respect des conditions légales tenant au maintien du statut des baux commerciaux. A défaut, le Bailleur pourra refuser le renouvellement du bail sans indemnité. Si l'une des parties souhaite s'opposer au renouvellement du bail, celle-ci devra donner congé à l'autre partie au moins six (6) mois à l'avance, selon les conditions fixées par les articles L 145-9 et suivants du code de commerce.

En cas de refus de renouvellement de la part du Bailleur, celui-ci devra au Locataire, en vertu de l'article L 145-14, sauf dans les cas prévus à l'article article L 145-17 du code de commerce, une indemnité d'éviction.

Article 4 : Loyer

4.1 - Loyer initial

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer mensuel de **1 400 euros hors taxes**, auquel s'ajoute la TVA au taux légale en vigueur. Le preneur remboursera au bailleur le montant de la taxe grevant le loyer et les charges à l'occasion du paiement de chaque terme de loyer. Ce loyer sera payé le 5 de chaque mois, et pour la première fois le 05 janvier 2023 (la période du 20 décembre au 31 décembre 2022 ne sera pas facturée).

Clause possible de réduction de loyer ou d'exonération uniquement dans le cadre d'un accord signé entre le bailleur et le preneur.

HM JB NI

4.2 - Révision du loyer

Clause d'échelle mobile :

Le loyer fait l'objet d'une révision automatique annuelle, de plein droit.

La révision du loyer interviendra chaque année à la date d'anniversaire du contrat soit le 1^{er} janvier.

Le loyer sera révisé en fonction de la variation annuelle de l'indice de référence des loyers commerciaux. L'indice de référence sera l'indice du 2^{ème} trimestre 2022 sera de 123.65.

Pour la première indexation, l'indice de base sera le dernier indice publié à la date d'effet du bail et l'indice d'indexation, celui du même trimestre de l'année suivante. Pour les indexations suivantes, l'indice de base sera le précédent indice d'indexation et l'indice d'indexation, le dernier indice publié au jour de l'indexation.

Article 5 : Impôts - taxes – charges

5.1 - Inventaire des charges, impôts, taxes et redevances

Le Bailleur fournira un inventaire précis et limitatif des catégories de charges, impôts, taxes et redevances lié au présent bail, comportant l'indication de leur répartition entre les Parties et selon les modalités définies par le décret n°2014-1317 du 3 novembre 2014.

5.2 - Répartition des charges

Conformément à l'article R. 145-35 du code de commerce, le Bailleur aura à sa charge le règlement :

- Des dépenses relatives aux grosses réparations mentionnées à l'article 606 du code civil ainsi que, le cas échéant, les honoraires liés à la réalisation de ces travaux ;
- Des dépenses relatives aux travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté ou de mettre en conformité avec la réglementation le bien loué ou l'immeuble dans lequel il se trouve, dès lors qu'ils relèvent des grosses réparations mentionnées à l'alinéa précédent ;
- Des 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 ;
- Des honoraires du bailleur liés à la gestion des loyers du local ou de l'immeuble faisant l'objet du bail ;

Charges supportées par le locataire :

- La taxe foncière et les taxes additionnelles à la taxe foncière ainsi que les impôts, taxes et redevances liés à l'usage du local ou de l'immeuble ou à un service dont le locataire bénéficie directement ou indirectement ;
- Les travaux d'embellissement dont le montant excède le coût du remplacement à l'identique ;
- Les dépenses de consommation, c'est-à-dire chauffage, eau, gaz, électricité ;
- Les travaux ne relevant pas de l'article 606 du code civil, les dépenses d'entretien et de réparation courantes, notamment : l'entretien complet de la devanture et des fermetures des locaux d'exploitation ; l'entretien des tuyaux d'évacuation de quelque nature qu'ils soient, les prises d'air, les canalisations intérieures et les robinets d'eau et de gaz, de même que les équipements de ventilation et de climatisation ainsi que des installations électriques et téléphoniques dont il aurait la garde ; l'enlèvement de la neige et du verglas ; le ramonage de tous les conduits de fumées desservant les lieux loués ; le maintien en bon état les serrureries, menuiseries, revêtements de sol, en évitant les tâches, brulures, déchirures, trous et décollements, et en réparant au fur et à mesure les dégradations qui pourraient se produire en cours de bail ; les travaux de peintures intérieures et extérieures ; etc. ;
- Les taxes afférentes à son activité ;
- Les charges nécessaires à l'exploitation de son commerce.

5.3 - Règlement des charges, impôts, taxes et redevances

Le Locataire versera au Bailleur, en sus de chaque loyer, une somme de 10 euros, à titre de provision sur les charges, impôts, taxes et redevances lui incombant.

HM 58 NB

Le Bailleur fournira au Locataire un état récapitulatif de ces charges, impôts, taxes et redevances afin de régulariser la situation. Cet état récapitulatif lui sera communiqué au plus tard le 31 janvier de l'année suivant celle au titre de laquelle il sera établi.

Article 6 – Pénalités (facultatif)

Toute somme due par le Locataire au Bailleur au titre des loyers, charges, impôts et taxes quelconques ou autres et non payées à leur échéance, sera productive d'un intérêt fixé au taux d'intérêt de la BCE majoré de 10 points, calculé par jour de retard jusqu'à paiement complet, nonobstant l'application de la clause résolutoire prévue dans le présent bail.

Ces dispositions n'excluent pas l'application de la clause résolutoire prévue dans le présent bail.

Article 7 – Etat des travaux et réparations

En application de l'article L 145-40-2 du code de commerce, lors de la conclusion du contrat de location, puis tous les trois ans, le Bailleur communique à chaque locataire :

- 1° Un état prévisionnel des travaux qu'il envisage de réaliser dans les trois années suivantes, assorti d'un budget prévisionnel ;
- 2° Un état récapitulatif des travaux qu'il a réalisés dans les trois années précédentes, précisant leur coût.

Le Bailleur déclare qu'il n'envisage pas de réaliser des travaux dans les trois années à venir et qu'aucun travaux n'ont été réalisés au cours des trois dernières années dans les Locaux.

Article 8 : Dépôt de garantie

Le Locataire verse au Bailleur un dépôt de garantie d'un montant de 1 400 euros (1 mois de loyer), 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 Locataire dont le Bailleur pourrait être rendu responsable et débiteur.

Le montant du dépôt de garantie ne sera pas révisé.

Ce dépôt de garantie sera restitué au Locataire après établissement de l'état des lieux de sortie, dans un délai de 1 mois. Toutes les sommes qui pourraient être dues au Bailleur par le Locataire, à quelque titre que ce soit, seront déduites de ce dépôt, étant précisé ici que le dernier terme de loyer ne sera pas imputable sur le dépôt.

Article 9 : Occupation – jouissance

Le bailleur s'engage principalement à :

- Mettre les locaux à la disposition du preneur ;
- Prendre en charge les grosses réparations visées à l'article 606 du code civil ;
- Assurer au preneur une jouissance paisible des locaux et le garantir contre les risques d'éviction et les vices cachés ;
- Fournir, le cas échéant, un original du présent contrat à la personne, physique ou morale, qui se porte caution solidaire du preneur pour le paiement du loyer et de ses accessoires ;
- S'interdire, de louer ou d'exercer directement ou indirectement une activité concurrente à celle du preneur dans des locaux dont il est propriétaire, situés dans le même immeuble que les locaux loués

Le locataire s'engage principalement à :

H1 3B NB

- Prendre les lieux loués dans l'état où ils se trouvent le jour de l'entrée en jouissance sans pouvoir exiger du bailleur aucun travail de finition, de remise en état ou de réparations pendant la durée du bail ;
- Entretenir les lieux loués en parfait état de réparation locatives ou de menu entretien et les rendre en fin de bail en bon état, de toutes réparations locatives, d'entretien et de gros entretien ;
- User des locaux suivant la destination prévue au bail, exercer dans les lieux loués son activité de façon continue ;
- Tenir constamment garni les lieux loués d'objets mobiliers, matériels et marchandises en quantité et de valeur suffisantes ;
- Se conformer au règlement de copropriété de l'immeuble ou aux dispositions du cahier des charges du lotissement ;
- Informer immédiatement le bailleur de tout sinistre et des dégradations se produisant dans les lieux loués, même s'il n'en résulte aucun dommage apparent ;
- Ne faire dans les lieux aucune modification du gros œuvre sans l'autorisation expresse et écrite du bailleur ;
- Dans le cas où l'autorisation serait accordée, les travaux seraient exécutés aux frais du preneur et sous la surveillance de l'architecte de l'immeuble ;
- S'assurer contre les risques locatifs dont il doit répondre en sa qualité de preneur : responsabilité civile, incendie, vol, explosion, dégâts des eaux. Le preneur devra justifier, à la première demande du bailleur, de la souscription desdites polices et du paiement des primes y afférentes. Toutes indemnités dues à ce titre au preneur par toute compagnie d'assurances seront affectées au privilège du bailleur. Ces diverses polices devront comporter une clause de renonciation expresse de recours contre le bailleur ;
- Satisfaire à toutes les charges de ville, de police, réglementation sanitaire, voirie, salubrité, hygiène, ainsi qu'à toutes celles pouvant résulter des plans d'aménagement de la ville, et autres charges, dont les locataires sont ordinairement tenus, de manière à ce que le Bailleur ne puisse aucunement être inquiété ni recherché à ce sujet.

Article 10 : Sous-location

Toute sous-location, même temporaire ou partielle, ou simple occupation des lieux par un tiers à quelque titre que ce soit (location gratuite, domiciliation, etc.) est interdite sous peine de résiliation immédiate du présent contrat de location, à la simple constatation de l'infraction et sans qu'il soit besoin de mise en demeure du preneur.

Article 11 : Cession

Le preneur a la faculté de céder son droit au présent bail pour la totalité des locaux loués à l'acquéreur de son fonds de commerce ou de son entreprise, dans la mesure où ce dernier poursuit l'exploitation du même fonds et de la même activité sans que le bailleur puisse s'y opposer ou prétendre à une quelconque indemnité. Le preneur pourra céder le droit au présent bail et en totalité seulement à la condition expresse qu'une telle cession recueille l'agrément préalable du bailleur. En cas de cession du droit au bail, le cédant sera garant à titre solidaire avec les preneurs successifs du paiement des loyers et de la totale exécution des clauses du bail et du coût des réparations à la charge du preneur. Un exemplaire original de la cession devra être remis gratuitement au bailleur, dix jours au plus tard avant l'expiration du délai d'opposition.

Article 12 : Clause résolutoire

À défaut de paiement d'un seul terme ou fraction de terme de loyer ou accessoires à son échéance ou en cas d'inexécution d'une seule des clauses et conditions du bail, et un mois après une mise en demeure adressée par lettre recommandée avec accusé de réception restée infructueuse, le bail sera résilié de plein droit, même dans le cas de paiement ou d'exécution postérieur à l'expiration des délais ci-dessus.

HN JB NB

Les conditions d'acquisition de la clause résolutoire seront constatées judiciairement et l'expulsion du preneur devenu occupant sans droit ni titre, ordonnée par le juge. Les frais d'acte engagés par le bailleur pour le recouvrement des sommes qui lui sont dues incombent au preneur.

Article 13 : Diagnostics

13.1 - Diagnostic de Performance Energétique

Conformément aux dispositions de l'article L 134-3-1 du code de la construction et de l'habitation, le Bailleur remet au Locataire un Diagnostic de Performance Energétique, établi par une personne remplissant les conditions de qualification exigées par la réglementation.

13.2 - Etat des risques naturels, technologiques et sismiques

Conformément aux dispositions de l'article L 125-5 du code de l'environnement, le Bailleur informe le Preneur que l'immeuble dont dépendent les locaux objets du présent bail est situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, selon état joint au présent bail. Le Bailleur déclare en outre qu'à sa connaissance, l'immeuble dont dépendent les locaux objets des présentes, n'a pas subi de sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles ou technologiques en application des articles L 125-2 ou L 128-2 du code des assurances.

Le Bailleur déclare que les Locaux n'ont pas subi de sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes - naturelles (article L 125-2 du code des assurances) ou technologiques (article L 128-2 du code des assurances).

13.3 - Diagnostic amiante

Conformément aux dispositions des articles R 1334-25 et R 1334-28 du code de la santé publique, le Bailleur déclare avoir constitué le « Dossier Technique Amiante » défini à l'article R 1334-26 du code de la santé publique, la « fiche récapitulative » prévue au même article dudit code étant jointe en annexe du présent bail et dûment paraphée par les parties. Le dossier complet est tenu à disposition, sur demande des personnes mentionnées à l'article R 1334-28 du code de la santé publique.

Ou : Le Bailleur déclare que le permis de construire de l'immeuble dans lequel sont situés les locaux est antérieur au 1er juillet 1997.

13.4 - Risque d'exposition au plomb

La construction de l'immeuble étant postérieure au 1er janvier 1949, les Locaux n'entrent pas dans le champ d'application des articles L 1334-5 et L 1334-7 du code de la santé publique.

Article 14 : Frais – enregistrement

Le preneur supportera tous les frais afférents aux présentes et à leurs suites, il paiera notamment tous les frais d'enregistrement et les taxes additionnelles éventuelles.

Article 15 : Élection de domicile

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties élisent domicile à la Maire d'Assier – 350 Route de Galiot de Genouillac – 46320 ASSIER pour le BAILLEUR et le PRENEUR, 176, Route de Cardaillac – 46100 CAMBURAT). Elles attribuent compétence exclusive aux tribunaux du lieu de situation de l'immeuble.

JB H1 NB

Fait et signé à ASSIER le 20 décembre 2022 en 2 exemplaires originaux, et un remis à chacune des parties qui le reconnaît.

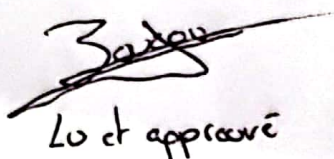
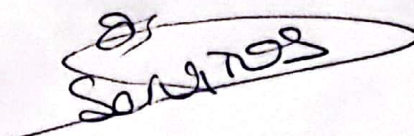
LE BAILLEUR

"Lu et approuvé"

A circular stamp with a star in the center and the words "ASSIER" and "LOI" around it. A signature is written over the stamp.

LE PRENEUR

"Lu et approuvé"

A signature is written over a circular stamp. Below the signature, the words "Lu et approuvé" are handwritten.A signature is written over a circular stamp. Above the signature, the words "Lu et approuvé" are handwritten.

Signature précédée de la mention manuscrite "Lu et approuvé"

HM SB NB