



Bail commercial

ENTRE LES SOUSSIGNÉS

La Communauté de Communes Val de Gray, Etablissement Public de Coopération Intercommunale, dont le siège social est situé ZAC GRAY SUD II - Rue André Marie Ampère à GRAY (70100), immatriculée sous le numéro SIRET 200 036 549 0016, représentée par Monsieur Alain BLINETTE, en sa qualité de Président, dûment habilité par délibération du Conseil Communautaire en date du 16 juillet 2020,

ci-après dénommé « le BAILLEUR »

D'UNE PART

ET

ci-après dénommé « le PRENEUR »

D'AUTRE PART

Il est préalablement exposé ce qui suit :

Le BAILLEUR est propriétaire de l'immeuble ci-après désigné.

Le BAILLEUR déclare :

- qu'il n'existe aucune restriction à l'utilisation définie ci-dessous des biens loués ni du règlement de copropriété s'il y a lieu ;
- qu'à sa connaissance, les biens loués ne font l'objet d'aucune mesure d'expropriation en cours, que ces biens ne sont pas situés dans un secteur de rénovation et plus généralement, qu'aucune mesure actuelle d'urbanisme n'est susceptible de remettre en cause la jouissance résultant du présent bail.

Le PRENEUR a été informé de l'obligation qui lui est faite de s'immatriculer au Registre du commerce et des sociétés, et si nécessaire au répertoire des Métiers, ainsi que des conséquences du défaut d'immatriculation : absence du bénéfice du statut des baux commerciaux et du droit au

renouvellement du bail.

Ceci exposé, il a été convenu et arrêté ce qui suit :

Conformément aux articles L. 145-1 et suivants du code du commerce, la Communauté de Communes Val de Gray représentée par Monsieur le Président Alain BLINETTE, BAILLEUR, donne à bail à usage commercial au profil de XXX qui accepte l'immeuble dont la situation et la désignation suivent :

ARTICLE 1 – SITUATION ET DESIGNATION DES LIEUX LOUES

Dans un ensemble immobilier sis à Mantoche (70100), Place salle de la Musique, sur une parcelle cadastrée section AB numéro 167 pour une contenance de seize ares quatre-vingt-huit centiares (16a 88ca).

Un local à usage professionnel comprenant :

- Une grande salle principale (59 m²) avec comptoir d'accueil et vaisselier en bois ;
- Une pièce de stockage/réserve pour les aliments, les autres produits et le matériel (5,75 m²) ;
- Une petite cuisine avec des espaces de rangement et de stockage (8 m²) ;
- Un WC adapté à l'accueil des personnes à mobilité réduite (7 m²) ;
- Un bureau (3,25 m²) ;
- Un petit local de rangement pour le matériel et les produits d'entretien (1,5 m²).

L'aménagement des espaces extérieurs comprend :

- Côté rue :
 - o Terrain de pétanque ;
 - o Aire de jeux ;
 - o Parking (2 places + 1 place PMR).
- Côté Saône :
 - o Une terrasse (31,5 m²) ;
 - o Une partie enherbée avec cheminement piéton vers la halte en projet.

La surface utile du bâtiment est de 84,50 mètres carrés (84,50 m²).

Tels que lesdits locaux existent, s'étendent, se poursuivent et comportent avec toutes leurs aisances et dépendances, sans aucune exception ni réserve, et sans qu'il soit nécessaire d'en faire plus ample désignation, le PRENEUR déclarant parfaitement les connaître, pour les avoir vus et visités préalablement aux présentes.

Il est expressément convenu que les biens loués forment un tout matériellement et juridiquement indivisible.

ARTICLE 2 – DUREE DU BAIL

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de neuf années entières et consécutives, qui commenceront à courir le 1er mai 2024 pour se terminer le 30 avril 2033.

Toutefois, conformément aux dispositions de l'article L.145-4 du Code du commerce :

- le PRENEUR aura la faculté de donner congé au moins six mois à l'avance, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte extrajudiciaire ;

LE PRENEUR a également la faculté de donner congé à tout moment mais dans les formes et délais

prévus à l'article L.145-9 du Code de commerce, lorsqu'il a demandé à bénéficier de ses droits à la retraite du régime social auquel il est affilié ou qu'il est admis au bénéfice d'une pension d'invalidité attribuée dans le cadre de ce régime social. Il en est de même pour ses ayants droit en cas de décès du preneur.

Le BAILLEUR aura la même faculté dans les formes et délais de l'article L.145-9 du Code du commerce (à savoir par acte extrajudiciaire), s'il entend invoquer les dispositions des articles L.145-18, L.145-21 et L. 145-24 du code de commerce (construire, reconstruire l'immeuble existant, le surélever ou exécuter les travaux prescrits ou autorisés dans le cadre d'une opération de restauration immobilière).

A défaut de congé, le droit au renouvellement du bail ne peut être invoqué que par le PRENEUR. La demande de renouvellement doit être notifiée au bailleur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception six mois avant la date d'expiration du bail. La durée du bail renouvelé sera de neuf ans, sauf accord des parties pour une durée plus courte ou plus longue.

Dans un délai de trois mois à compter de la réception de la demande de renouvellement le BAILLEUR doit faire connaître au demandeur s'il refuse le renouvellement en précisant les motifs de ce refus. A défaut d'avoir fait connaître ses intentions dans ce délai, le bailleur est réputé avoir accepté le principe du renouvellement du bail précédent.

La décision par laquelle le BAILLEUR refuse de renouveler le bail commercial impose le paiement au locataire évincé d'une indemnité d'éviction, égale au préjudice causé par le défaut de renouvellement, sauf exceptions prévues aux articles L.147-17 et L.147-18 du Code de commerce.

A défaut de congé ou de demande de renouvellement, le bail fait par écrit se prolonge tacitement pour neuf années entières et consécutives.

Si par cas fortuit ou force majeure, les biens loués venaient à être détruits en totalité, le présent bail sera résilié de plein droit, sans indemnité de la part du BAILLEUR et sans préjudice du recours que ce dernier aurait à l'encontre du PRENEUR si la destruction lui était imputable.

Si les locaux loués n'étaient détruits ou rendus inutilisables que partiellement, le PRENEUR ne pourrait obtenir qu'une réduction du loyer en fonction des surfaces détruites.

Toutefois, si la destruction partielle rend impossible l'usage des locaux loués conformément à leur destination ou si les travaux ont un coût excessif, la destruction partielle sera assimilée à une destruction totale des locaux pouvant ainsi justifier la résiliation du bail de plein droit.

ARTICLE 3 – DESTINATION DES LIEUX LOUES

A l'exclusion de toute autre utilisation, les lieux loués seront destinés exclusivement aux activités suivantes du PRENEUR :

- Épicerie ;
- Petite restauration/buvette ;
- Services aux touristes ;
- Services aux habitants.

Dès lors, le PRENEUR reconnaît et accepte expressément qu'il ne pourra en aucun cas utiliser les lieux loués à usage d'habitation principale. Il s'agit d'une condition déterminante de l'engagement du BAILLEUR, sans laquelle il n'aurait pas contracté. Sous peine de résiliation du bail les locaux loués doivent être affectés uniquement à l'exercice de l'activité commerciale prédéfinie ainsi qu'éventuellement, et à titre accessoire, à usage de remise ou de réserve.

Le PRENEUR ne pourra, sous aucun prétexte, changer la destination des lieux loués et ce, même de

façon temporaire. Il pourra toutefois adjoindre à ce commerce des activités connexes ou complémentaires, mais à la condition expresse de faire connaître son intention au BAILLEUR en se conformant à la procédure prévue aux articles L. 145-47 et suivants du code de commerce.

Il est précisé que pour pouvoir adjoindre des activités connexes ou complémentaires, le PRENEUR devra faire connaître son intention au propriétaire par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, en indiquant les activités dont l'exercice est envisagé. 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 demander au BAILLEUR, dans les conditions prévues aux articles L. 145-48 et suivants du Code de commerce, l'autorisation d'exercer dans les locaux loués une ou plusieurs activités différentes de celles prévues au présent contrat.

Le PRENEUR s'interdit toute activité bruyante ou pouvant entraîner des trépidations, des odeurs, des émanations ou des fumées, et toute activité susceptible d'apporter un trouble quelconque de voisinage aux immeubles voisins, de telle sorte que le BAILLEUR ne puisse jamais être inquiété ou recherché au sujet de tels troubles.

Le PRENEUR fera son affaire personnelle de l'obtention de toute autorisation administrative, de sécurité ou autre, nécessaire à l'exercice de ses activités dans les locaux.

Le PRENEUR s'oblige à respecter toute prescription légale, administrative ou autre relative aux activités qu'il exercera dans les locaux.

ARTICLE 4 – LOYER

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel de xx € (xx) hors taxes, auquel s'ajoute la TVA au taux légal en vigueur.

Le loyer sera payable mensuellement d'avance.

Le loyer sera exigible pour la première fois le jour de la prise d'effet du bail, le premier terme étant calculé au prorata temporis en fonction du temps restant à courir jusqu'à la fin de la période concernée.

Pour le mois de mai 2024, le loyer sera de xxxxxx.
--

Le loyer sera payable par chèque ou virement bancaire auprès du Service de Gestion Comptable dès présentation du titre de recette émis à cet effet par la Communauté de Communes Val de Gray.

Le preneur a trente jours pour payer après émission du titre de recette.

ARTICLE 5 – REVISION TRIENNALE LEGALE OU REVISION CLAUSE D'ECHELLE MOBILE

XX

ARTICLE 6 – DEPOT DE GARANTIE

Pour garantir l'exécution des conditions du présent contrat, un dépôt de garantie est demandé pour un montant équivalent à deux mois de loyers soit **xx (xx €)** payable par chèque ou virement bancaire auprès du Service de Gestion Comptable.

Le preneur a trente jours pour payer après émission du titre de recette.

Ce dépôt de garantie restera entre les mains du Service de Gestion Comptable pendant toute la durée du bail et ne sera révisable ni productifs d'intérêts, tant en cours de contrat que lors des renouvellements successifs éventuels.

Il sera restitué au PRENEUR après déménagement, établissement de l'état des lieux de sortie et remise des clefs, production par le PRENEUR du règlement de ces contributions, taxes ou droits quelconques dans un délai maximum d'un mois, déduction faite, le cas échéant, des sommes restantes dues au bailleur sous réserve qu'elles soient justifiées.

ARTICLE 7 – IMPOTS, TAXES, CHARGES ET REDEVANCES

Le PRENEUR acquittera ses contributions personnelles, comme notamment sa contribution économique territoriale, la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, sa taxe sur les enseignes et publicités extérieures, les impôts, taxes et redevances liées à l'usage des lieux loués ou de l'immeuble, ou à un service dont bénéficie le preneur notamment 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 PRENEUR bénéficie directement ou indirectement et plus généralement tous impôts, contributions et taxes auxquels il est ou sera assujetti personnellement et pour l'exercice de son activité professionnelle, ainsi que celles dont le BAILLEUR pourrait être responsable à un titre quelconque.

Il devra justifier de leur paiement au BAILLEUR à toute réquisition et notamment, à l'expiration du bail, avant tout enlèvement des objets mobiliers, matériels et marchandises.

En raison de la récente réhabilitation du bien désigné à l'article 1 du présent bail et de l'absence de sa location jusqu'alors, étant dans l'impossibilité de fixer un prévisionnel exhaustifs des charges, impôts, taxe et redevances, en accord avec le PRENEUR, l'inventaire précis et limitatif des catégories de charges, impôts, taxes, redevances liés à ce bail, et sa répartition entre le BAILLEUR et le PRENEUR, sera joint par avenant au présent bail, un an après la date de prise d'effet du contrat.

ARTICLE 8 – ABONNEMENTS

Le PRENEUR fera son affaire personnelle de tous abonnements d'eau, de gaz, d'électricité, de téléphone et de tout autre service collectif analogue qui seront à sa charge exclusive.

La responsabilité du BAILLEUR ne pourra, en aucun cas, être recherchée en cas d'irrégularité ou d'interruption dans ces services collectifs.

ARTICLE 9 – ETAT DES LIEUX

Le PRENEUR prend les lieux dans l'état où ils se trouvent lors de l'entrée en jouissance. Un état des lieux sera établi, amiablement et contradictoirement entre les parties, au jour de la prise de possession des locaux par le PRENEUR et sera annexé au bail.

Lors de la restitution des locaux au BAILLEUR, un état des lieux sera à nouveau dressé entre le PRENEUR et le BAILLEUR, de manière amiable et contradictoire.

A défaut de l'établissement amiable et contradictoire de l'état des lieux (d'entrée ou de sortie), il sera dressé par un huissier, à l'initiative de la partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre les parties (article L.145-40-1 du Code du commerce).

Toute dégradation intervenue au cours du présent bail, qu'elle soit du fait du PRENEUR ou d'autres personnes, sera à la charge de ce dernier. Le montant des dégradations constatées sera facturé au

PRENEUR selon un devis réalisé par une entreprise spécialisée demandée par la Communauté de Communes Val de Gray.

ARTICLE 10 – ETAT PREVISIONNEL ET RECAPITULATIF DES TRAVAUX

Le BAILLEUR déclare ne pas envisager de réaliser des travaux dans les trois années suivantes celle de la signature du bail. Une réunion entre le BAILLEUR et le PRENEUR se tiendra chaque année afin de faire un état sur la situation du bâtiment et sur les éventuels travaux à effectuer.

ARTICLE 11 – DIAGNOSTICS RELATIFS AUX LIEUX LOUES

Etat des risques naturels et technologiques

Conformément aux dispositions de l'article L.125-5 du Code de l'environnement, le BAILLEUR déclare que les biens objet des présentes sont situés 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, les biens, objet des présentes, n'ont subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles visés à l'article L. 125-2, ou technologiques, visés à l'article L. 128-2 du Code des assurances.

Diagnostic de performance énergétique

Conformément aux dispositions des articles L.134-1 à L. 134-3-1 du code de la construction et de l'habitation, est annexé au bail le diagnostic de performance énergétique des locaux. Le PRENEUR s'engage à communiquer au BAILLEUR, chaque année et pendant toute la durée du bail, une copie des factures qui lui seront fournies par son fournisseur d'énergie, afin de permettre au BAILLEUR d'actualiser ce dossier.

Risques de pollution

Le PRENEUR s'engage à utiliser les locaux loués et les parties communes de l'immeuble dans le strict 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, exempts 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.

Sols et sites pollués

Conformément à l'article L. 125-7 du code de l'environnement, le BAILLEUR, après avoir consulté les bases de données publiques BASOL (base de données sur les sites et sols pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics à titre préventif ou curatif), et BASIAS (inventaire historique de sites industriels et activités de service), informe le PRENEUR que les locaux loués ne sont pas répertoriés, à la date de signature du présent bail, sur ces bases de données.

Le PRENEUR déclare se satisfaire de cette information, en faire son affaire personnelle sans recours contre le BAILLEUR et reconnaît ainsi que le BAILLEUR a pleinement rempli son obligation d'information prévue par l'article précité.

ARTICLE 12 – DEPENSES D'ENTRETIEN ET DE REPARATIONS

Le PRENEUR prendra les biens loués dans l'état où ils se trouveront au moment de l'entrée en jouissance.

Le PRENEUR devra assurer, sans aucun recours contre le BAILLEUR, l'entretien complet des biens loués de manière qu'ils soient constamment maintenus en état de propreté.

Le PRENEUR ne pourra rien faire ni laisser faire qui puisse détériorer les biens loués. Il devra prévenir le BAILLEUR, sans aucun retard et par lettre recommandée avec avis de réception, sous peine d'être personnellement responsable de toute atteinte qui serait portée à la propriété, en cas de travaux, de dégradations et détériorations qui viendraient à se produire dans les biens loués et qui rendraient nécessaire l'intervention du BAILLEUR.

Le BAILLEUR prendra à sa charge :

- les dépenses relatives aux grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code civil réalisées dans les lieux loués ou l'immeuble dans lequel ils se trouvent ;
- dès lors qu'elles relèvent des grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code civil : les dépenses relatives aux travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté ou de mettre en accessibilité ou en conformité avec la réglementation, réalisés dans les lieux loués ou l'immeuble dans lequel ils se trouvent ;
- les dépenses pour travaux d'embellissement et d'amélioration qui n'excèdent pas le coût du remplacement à l'identique et qui relèvent de l'article 606 du Code civil ;
- le cas échéant, les honoraires liés à la réalisation de tous les travaux ci-avant mentionnés ;
- le cas échéant, les frais d'assurance liés à la réalisation des travaux ci-avant mentionnés.

Le PRENEUR prendra à sa charge :

- dès lors qu'elles ne relèvent pas des dépenses de réparation mentionnées à l'article 606 du Code civil :
 - o celles relatives aux travaux de réfection, d'entretien, de remise en état, réparation, même celles rendues nécessaires en raison de la vétusté, d'un vice caché, de la mise en conformité avec la réglementation, de la mise en accessibilité, que ceux-ci soient afférents aux biens loués, à l'assiette de la parcelle ou à l'immeuble dans lequel ils se trouvent ;
 - o celles relatives aux travaux, installations, transformations quelle qu'en soit la nature, qui seraient imposés par les autorités administratives, la loi ou les règlements présents ou à venir, en raison de ses activités présentes ou futures ;
- les dépenses pour travaux d'embellissement et d'amélioration qui excèdent le coût du remplacement à l'identique et qui relèvent de l'article 606 du Code civil ;
- les dépenses pour travaux d'embellissement et d'amélioration qui ne relèvent pas de l'article 606 du Code civil ;
- les dépenses pour les travaux et réparations des vitres, vitrines et devantures ;
- les dépenses liées à l'entretien des espaces verts de la parcelle et de ses accessoires ;
- les dépenses pour travaux et réparations rendues nécessaires en raison d'un défaut d'entretien ou d'exécution de travaux incombant au LOCATAIRE ou en cas de dégradations de son fait, de celui de sa clientèle ou de son personnel, que ces dépenses relèvent ou pas de l'article 606 du Code civil ;
- les dépenses de recherche de fuites de toute nature ou de fissures des conduits de fumée ou de ventilation, que celles-ci soient afférentes aux biens loués ou à l'immeuble dans lequel ils se trouvent ;
- les dépenses pour travaux d'incinération des bois et des matériaux contaminés par des termites ou insectes xylophages ;
- les dépenses d'entretien des installations afférentes à la pompe à chaleur et au chauffe-eau thermodynamique, à la hotte de cuisson et aux extincteurs ;
- le cas échéant, les honoraires liés à la réalisation des travaux ci-avant mentionnés ;
- le cas échéant, les frais d'assurance liés à la réalisation des travaux ci-avant mentionnés.

En cas d'exécution et de préfinancement par le propriétaire de travaux dont la charge incombe au PRENEUR, le BAILLEUR pourra demander, sur justificatif, le remboursement au PRENEUR des provisions ou acomptes qu'il aura fait pour son compte.

En conséquence des stipulations ci-dessus, le BAILLEUR sera toujours réputé satisfaire à toutes ses obligations et notamment à celles visées par l'article 1719 du Code civil.

A l'expiration du bail, le PRENEUR rendra les biens loués en bon état de réparations, d'entretien et de fonctionnement.

ARTICLE 13 – MODALITES DE JOUISSANCE

Le présent bail est consenti et accepté sous les charges et conditions ordinaires et de droit en pareille matière et notamment sous celles suivantes que le PRENEUR s'oblige à bien et fidèlement exécuter à peine de tous dépens et dommages-intérêts et même de résiliation des présentes.

1. CONDITIONS GÉNÉRALES DE JOUISSANCE

Le PRENEUR devra tenir constamment garnis les biens loués de matériel, objets et effets mobiliers lui appartenant personnellement, en quantité et de valeur suffisante pour répondre en tout temps du paiement du loyer et des accessoires et de l'exécution de toutes les conditions du présent bail.

Le PRENEUR fera son affaire personnelle de la garde et de la surveillance des locaux.

Le PRENEUR devra jouir des biens loués raisonnablement et paisiblement, suivant leur destination, et se conformer à tous règlements qui s'appliquent à l'ensemble immobilier dans lequel il exerce et dont il reconnaît avoir eu connaissance.

Le PRENEUR fera son affaire de l'élimination des déchets liés à son activité. Il s'oblige notamment à respecter la réglementation applicable en matière d'évacuation des déchets et des matières dangereuses, polluants ou obstruant. Le PRENEUR, qui s'y oblige, s'engage en de telles hypothèses à supporter seul toutes conséquences pécuniaires ou autres et ne pourra prétendre à aucun remboursement, indemnité ou avance de la part du BAILLEUR. Il restera garant vis-à-vis du BAILLEUR de toute action notamment en dommages et intérêts de la part des autres locataires ou voisins que pourraient provoquer l'exercice de ses activités.

Sans préjudice des stipulations ci-dessus, en cas de réglementation présente ou future, relative à la santé, sécurité, hygiène de l'immeuble ou de ses occupants, le BAILLEUR effectuera ou fera effectuer les recherches, diagnostics, travaux qui seraient imposés :

- En cas de risque d'accessibilité au plomb ou de contamination déclarée, le BAILLEUR informera le PRENEUR de la nécessité d'effectuer les travaux prescrits par l'autorité administrative. Dans le cas où l'évacuation des locaux est rendue nécessaire par la nature des travaux, aucune indemnité ni réfaction du loyer n'est due par le BAILLEUR autre que les dépenses relatives au relogement temporaire.
- En cas de travaux préventifs ou d'éradication des termites ou insectes xylophages, le BAILLEUR tient copie de l'état parasitaire à la disposition du PRENEUR. Dans l'hypothèse où l'immeuble doit être totalement démoli, le bail est résolu de plein droit.

Les dépenses relatives aux recherches, diagnostics et travaux nécessaires ci-avant mentionnés sont répartis entre le BAILLEUR et le PRENEUR conformément à ce qui est prévu à la clause 12. « DÉPENSES D'ENTRETIEN ET DE RÉPARATIONS ».

Le PRENEUR s'engage à déclarer à la collectivité la présence de termites dans l'immeuble.

Le PRENEUR veillera à ne rien faire qui puisse apporter un trouble de jouissance aux voisins et à n'exercer aucune activité contraire aux bonnes mœurs.

Le PRENEUR s'engage à ne pas charger les planchers d'un poids supérieur à celui qu'ils peuvent supporter et en cas de doute de s'assurer de ce poids auprès d'un architecte. Il s'interdit d'installer et d'utiliser des appareils à moteur qui produiraient des nuisances pour le voisinage.

Le PRENEUR devra 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 que le BAILLEUR ne puisse aucunement être inquiété ni recherché à ce sujet.

Le PRENEUR fera son affaire personnelle pour toutes réclamations ou contestations qui pourraient survenir du fait de son activité dans les biens loués, de façon que le BAILLEUR ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet.

Le PRENEUR s'engage à maintenir les biens loués en état permanent d'exploitation effective et normale, sauf les fermetures hebdomadaires et annuelles.

Le PRENEUR souffrira tous travaux quelconques qui seraient exécutés dans les biens loués ou dans l'immeuble dont ils dépendent. Il ne pourra prétendre à cette occasion à aucune indemnité ni réduction de loyer, quand bien même la durée des travaux excéderait vingt et un jours.

Le PRENEUR est informé que les établissements recevant du public doivent se conformer à des règles de sécurité particulières et être accessibles aux personnes atteintes d'un handicap moteur, auditif, visuel ou mental, ainsi qu'aux personnes à mobilité réduite.

Le PRENEUR s'engage à faire vérifier la pompe à chaleur, le chauffe-eau thermodynamique, les extincteurs et hotte de cuisson de l'immeuble toutes les fois qu'il sera nécessaire suivant les prescriptions administratives et au moins une fois par an.

Le PRENEUR s'engage à installer dans les cuisines uniquement un ou des appareils de cuisson électriques.

Le PRENEUR s'engage à entretenir les espaces verts de la parcelle, ainsi que ses accessoires. Notamment l'aire de jeu qui doit être entretenue de manière à ne pas présenter de risques pour la sécurité et la santé de ses usagers, ce qui impose également une vérification annuelle opérée par un organisme agréé.

Le PRENEUR s'engage également à respecter et à adhérer à la démarche Accueil Vélo.

Le PRENEUR s'engage à garantir que l'épicerie sera constamment tenue ouverte et achalandée sans possibilité de cesser de l'affecter à la destination ci-dessus indiquée, et à garantir une période d'ouverture minimale de l'ensemble des activités complémentaires.

Le PRENEUR s'engage à ce que soit obligatoirement tenu au sein de l'épicerie un lieu d'accueil et de relais d'information touristique.

2. EMBELLISSEMENTS ET AMÉNAGEMENTS

Le PRENEUR ne pourra effectuer aucuns travaux de transformation, changement de distribution sans accord préalable et écrit du BAILLEUR.

En cas d'autorisation du BAILLEUR pour effectuer de tels travaux, le PRENEUR devra les effectuer à ses risques et périls sans que le BAILLEUR puisse n'être inquiété ni recherché à ce sujet. Si ces travaux affectent le gros œuvre, ils devront être exécutés sous la surveillance d'un architecte et garantis par une assurance dommages-ouvrage. Les honoraires d'architecte et les frais d'assurance dommages-ouvrages sont répartis conformément à la clause 12. « DÉPENSES D'ENTRETIEN ET DE RÉPARATIONS » ;

Tout embellissement, amélioration et installation faits par le PRENEUR dans les lieux loués resteront à la fin du présent bail la propriété du BAILLEUR sans indemnité et devront être remis en bon état d'entretien en fin de jouissance, sans préjudice du droit réservé au BAILLEUR d'exiger la remise en l'état primitif, pour tout ou partie, aux frais du PRENEUR.

Le BAILLEUR a la faculté d'exiger à tout moment, aux frais du PRENEUR, à l'exception des travaux qu'il aurait autorisés sans réserve, la remise immédiate des lieux en l'état lorsque les transformations mettent en péril le bon fonctionnement des équipements ou la sécurité du local ou de l'immeuble en général.

Le PRENEUR devra déposer à ses frais tous coffrages, équipements, installations, décoration qu'il aurait faits dont l'enlèvement serait nécessaire notamment pour la recherche et la réparation de fuites de toute nature, de fissures des conduits de fumée ou de ventilation.

3. PUBLICITE

Le PRENEUR aura le droit d'installer, dans l'emprise de sa façade commerciale, toute publicité extérieure indiquant sa dénomination et sa fonction, à condition qu'elle respecte les règlements administratifs en vigueur et tous règlements qui s'appliquent à l'ensemble immobilier dans lequel il exerce et dont il reconnaît avoir eu connaissance.

Il s'engage à s'acquitter toutes taxes pouvant être dues à ce sujet.

L'installation sera faite aux frais du PRENEUR. Il devra l'entretenir constamment en parfait état et sera seul responsable des accidents que sa pose ou son existence pourrait occasionner. En cas de restitution des biens, le PRENEUR devra faire disparaître toute trace de scellement après enlèvement des dites enseignes ou publicités.

4. VISITES DES LIEUX

Le PRENEUR devra laisser le BAILLEUR, son mandataire, son architecte, tous entrepreneurs et ouvriers, et toutes personnes autorisées par lui, pénétrer dans les lieux loués, pour constater leur état quand le BAILLEUR le jugera à propos.

En cas de mise en vente, le PRENEUR devra laisser visiter les biens loués de 9 heures à 18 heures les jours ouvrables.

De même, il devra laisser visiter les biens loués suivant les mêmes modalités par le BAILLEUR, ou d'éventuels candidats locataires, dès la délivrance du congé donné par l'un ou l'autre.

Dans tous les cas, le PRENEUR souffrira l'apposition d'écriteaux ou d'affiches annonçant la vente ou la location.

ARTICLE 14 – ASSURANCES

Le PRENEUR s'engage à contracter toutes assurances utiles auprès de compagnies d'assurances notoirement solvables, destinées à couvrir notamment le risque responsabilité civile, pour tous les

dommages corporels ou matériels pouvant être causés soit à des tiers, soit du fait de l'immeuble, soit du fait ou de l'usage des aménagements ou des installations (installations d'eau, de gaz, d'électricité, de chauffage, etc) soit du fait des préposés du PRENEUR, l'incendie, le vol, le dégât des eaux, le recours des voisins, les explosions.

Le PRENEUR devra fournir au BAILLEUR, à première demande de ce dernier, toutes justifications concernant la signature des polices d'assurance visées ci-dessus et le règlement des primes correspondantes. Il devra supporter ou rembourser toutes surprimes qui seraient réclamées de son fait au bailleur ou aux autres locataires ou copropriétaires.

Le PRENEUR devra déclarer immédiatement au BAILLEUR tout sinistre même s'il n'en résulte aucun dégât apparent. Le PRENEUR s'engage, en cas de sinistre quelconque, à n'exercer aucun recours en garantie contre le BAILLEUR et ses assureurs.

De convention expresse, toutes indemnités dues au PRENEUR par toute compagnie d'assurance, en cas de sinistre, pour quelle que cause que ce soit, seront affectées au privilège du BAILLEUR, le présent contrat valant, en tant que besoin, transport à concurrence des sommes qui pourraient être dues.

Le PRENEUR devra maintenir et renouveler ses assurances pendant toute la durée du bail, acquitter régulièrement les primes et cotisations et justifier du tout à toute réquisition du BAILLEUR et au moins annuellement, à la date anniversaire du bail, sans qu'il lui en soit fait la demande.

En cas de dégâts causés aux lieux loués et aux objets et marchandises s'y trouvant par suite de fuites, infiltrations, humidité ou refoulement des canalisations souterraines. Le PRENEUR devra faire son affaire personnelle des cas ci-dessus et généralement de tous autres cas fortuits et imprévus, sauf son recours contre qui de droit, en dehors du BAILLEUR. Pour plus de sécurité, le PRENEUR devra contracter toutes assurances nécessaires de façon que la responsabilité du BAILLEUR soit entièrement dégagée.

ARTICLE 15 – CESSION ET SOUS-LOCATION

Il est interdit au PRENEUR :

- 1 – de céder son droit au bail, si ce n'est à son successeur, à condition que le BAILLEUR consente à la cession et qui lui soit remis une copie de l'acte de cession,
- 2 – de sous-louer, de consentir une location gérance de son fonds de commerce ou de prêter les lieux loués, même temporairement, en totalité ou en partie sous quelque forme que ce soit, gratuitement ou au contraire, contre rémunération, sauf accord exprès et écrit du BAILLEUR.

Le PRENEUR demeure garant, conjointement et solidairement avec son cessionnaire et tous cessionnaires successifs, du paiement des loyers et des charges ainsi que de l'exécution des clauses et conditions du présent bail et des actes à suivre.

Aucune cession ne peut être faite s'il est dû des loyers et charges par le PRENEUR.

Toute cession ou apport consenti en violation des conditions précédentes sera nulle à l'égard du BAILLEUR et entraînera de plein droit, si bon lui semble, la résolution du bail dans les conditions et avec les conséquences prévues à la clause résolutoire et sans préjudice de tous dommages-intérêts.

ARTICLE 16 – CLAUSE RESOLUTOIRE

Il est expressément convenu, qu'à défaut de paiement d'un seul terme de loyer ou à défaut de remboursement à leur échéance exacte de toutes sommes accessoires audit loyer, notamment provisions, frais, taxes, impositions, charges, ou d'inexécution de l'une quelconque des clauses ou conditions du présent bail, celui-ci sera résilié de plein droit, si bon semble au BAILLEUR, un mois après un commandement de payer le loyer resté sans effet, ou après une sommation d'exécuter demeurée infructueuse, d'avoir à exécuter la présente clause, sans qu'il soit besoin de faire ordonner cette résiliation en justice, ni de remplir aucune autre formalité. Une simple notification

recommandée avec demande d'avis de réception vaudra commandement et sommation de payer ou d'exécuter.

Ainsi, toutes les infractions du PRENEUR aux dispositions du présent bail, et ainsi toutes infractions liées au paiement des loyers, charges, impôts, dépôt de garantie, à la destination du bail, à l'entretien et aux conditions générales de jouissance des lieux loués, aux aménagements réalisés, à l'exercice du droit de visite du BAILLEUR, aux conditions d'installation de publicités en extérieur, aux obligations du PRENEUR en matière d'assurance, aux dispositions relatives à la cession et à la sous-location du présent bail, seront sanctionnées par le jeu de la présente clause résolutoire.

Dans le cas où le PRENEUR se refuserait à quitter immédiatement les biens loués son expulsion pourrait avoir lieu sur simple ordonnance de référé rendue par le Président du Tribunal de Grande Instance territorialement compétent et exécutoire par provisions, nonobstant appel.

Le paiement ou l'exécution postérieure à l'expiration du délai d'un mois mentionné ci-dessus sera sans effet et n'empêchera pas la résiliation de plein droit du présent bail. La présente clause résolutoire est stipulée dans l'intérêt du BAILLEUR, qui pourra seul s'en prévaloir.

En cas de fermeture ou d'arrêt de l'exploitation ainsi qu'en cas de dissolution amiable, le présent bail sera également résilié de plein droit.

Dans tous les cas de résiliation, en tout état de cause, il ne sera jamais dû d'indemnité par le BAILLEUR.

ARTICLE 17 – CLAUSE PENALE

A défaut de paiement de toutes sommes à son échéance, notamment du loyer et de ses accessoires, et dès mise en demeure délivrée par le BAILLEUR ou son mandataire au PRENEUR, ou dès délivrance d'un commandement de payer, ou encore après tout début d'engagement d'instance, les sommes dues par le PRENEUR seront automatiquement majorées de 20 % à titre d'indemnité forfaitaire et ce, sans préjudice de tous frais, quelle qu'en soit la nature, engagés pour le recouvrement des sommes ou de toutes indemnités qui pourraient être mises à la charge du PRENEUR.

En outre, en cas de résiliation judiciaire ou de plein droit du présent bail, le montant du dépôt de garantie restera acquis au BAILLEUR à titre d'indemnité minimale en réparation du préjudice résultant de cette résiliation.

ARTICLE 18 – SOLIDARITE – INDIVISIBILITE

Les obligations résultant du présent bail pour le PRENEUR constitueront pour tous ses ayants droit et pour toutes personnes tenues au paiement et à l'exécution, une charge solidaire et indivisible, notamment en cas de décès du PRENEUR avant la fin du bail. Il y aura solidarité et indivisibilité entre tous ses héritiers et représentants pour l'exécution desdites obligations et, s'il y a lieu de faire les significations prescrites par l'article 877 du Code civil, le coût de ces significations sera supporté par ceux à qui elles seront faites.

Le bail est déclaré indivisible au seul bénéfice du BAILLEUR.

ARTICLE 19 – TOLERANCES

Il est formellement convenu que toutes les tolérances de la part du BAILLEUR relatives aux clauses et conditions du présent bail, quelles qu'en aient pu être la fréquence et la durée, ne pourront jamais et en aucun cas être considérées comme apportant une modification ou une suppression de ces clauses et conditions, ni comme génératrices d'un droit quelconque ; le BAILLEUR pourra toujours y mettre fin par tous les moyens.

ARTICLE 20 – CLAUSE DE NON-CONCURRENCE

Le BAILLEUR s'interdit pendant toute la durée des présentes d'exercer directement ou indirectement une activité concurrente de celle exercée par le PRENEUR dans le même ensemble immobilier. Il s'interdit dans les mêmes conditions de louer à un tiers des locaux pour l'exercice d'une activité similaire ou identique.

ARTICLE 21 – ATTRIBUTION DE REGLEMENT DES LITIGES

Toutes difficultés, à l'occasion de l'interprétation ou de l'exécution du présent contrat qui ne pourraient pas faire l'objet d'un règlement amiable, sont soumises à la juridiction compétente.

ARTICLE 22 – ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites et de la signification de tous actes, le PRENEUR fait élection de domicile dans les locaux loués et le BAILLEUR à son domicile.

ARTICLE 23 – DONNEES A CARACTERE PERSONNEL

Les données à caractère personnel mentionnées dans le présent bail ou ayant un lien avec ce dernier sont traitées conformément au règlement n° 2016/679 relatif à la protection des personnes physiques à l'égard du traitement des données à caractère personnel et à la libre circulation de ces données. Elles ne peuvent être traitées qu'aux fins de la gestion et du suivi du contrat par le Service location de la Communauté de Communes Val de Gray, sans préjudice de leur éventuelle transmission aux organes chargés d'une mission de contrôle ou d'inspection en application du droit national et communautaire. Le contractant dispose d'un droit d'accès et de rectification aux données à caractère personnel le concernant. Pour toute question concernant ces dernières, le contractant s'adresse au Délégué à la Protection des Données de la Communauté de Communes Val de Gray – Rue André Marie Ampère - 70 100 GRAY (en fournissant un justificatif d'identité).

ARTICLE 24 – RENONCIATION À LA RÉVISION POUR IMPRÉVISION

Chacune des parties, pleinement informée des dispositions de l'article 1195 du Code civil, accepte le risque lié à tout changement de circonstance imprévisible lors de la conclusion du présent contrat qui rendrait l'exécution de celui-ci excessivement onéreuse pour elle.

En conséquence, les parties, ensemble et séparément, renoncent expressément à exercer toute action en révision pour imprévision telle que définie audit article.

ARTICLE 25 – VALEUR CONTRACTUELLE DES ANNEXES

Les annexes font partie intégrante du présent bail et ont valeur contractuelle.

ARTICLE 26 – ANNEXES

Sont annexé au présent contrat :

- Etat des lieux contradictoirement dressés entre les parties
- Liste des travaux réalisés depuis trois ans et ceux prévus pour les trois années à venir
- Diagnostic de performance énergétique
- Etat des risques naturels et technologiques datant de moins de six mois

Fait à GRAY, en deux exemplaires, le

Le preneur,
« Lu et approuvé »

Le bailleur,
« Lu et approuvé »

Le Président,

Alain BLINETTE