



BAIL COMMERCIAL

Entre les soussignés :

LA COMMUNE DE SAINT-VIANCE, représentée par son **Maire, M. Bernard CONTINSOUZAS**

En vertu de la délibération n°2024-031 en date du 15 avril 2024,

N SIRET : 21192460000001

Domiciliée à Saint-Viance

1 rue du Pontel

19240 Saint-Viance

Ci-après dénommée **LE BAILLEUR, d'une part,**

Et

L'ENTREPRISE INDIVIDUELLE intitulée « **L'INSTITUT DELPHINE** », représentée par Madame BOURDET Delphine,

N SIRET : 79311057800010

Domiciliée à Saint-Viance

L'Echamel

19240 SAINT-VIANCE

Ci-après dénommée **LE PRENEUR, d'autre part,**

Bailleur et Preneur déclarent :

- Qu'ils ne font l'objet d'aucune mesure ou procédure, notamment relative aux incapables majeurs, susceptible de restreindre leur capacité civile ou de mettre obstacle à la libre disposition de leurs biens ;
- Qu'ils ne sont pas et n'ont jamais été en état de faillite personnel, liquidation judiciaire, redressement judiciaire ou cessation de paiement.



IL A ETE PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIIT :

La Mairie de Saint-Viance est propriétaire du bien immobilier sis 5 rue de la Mairie – 19240 Saint-Viance, qui a précédemment fait l’objet d’un bail de courte durée avec l’Institut Delphine, signé le 03 mai 2013, pour la période du 1^{er} juin 2013 au 30 avril 2015, puis d’un bail commercial avec l’Institut Delphine, signé le 29 avril 2015, pour la période du 1^{er} mai 2015 au 30 avril 2024.

IL A ETE ARRETE ET CONVENU CE QUI SUIIT :

Le bailleur donne à bail au Preneur 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. 145-33 du Code de commerce, portant statut des baux commerciaux.

I - Désignation de l’immeuble loué

Ce bail porte sur un local commercial cadastré AC 194 sis 5 rue de la Mairie -19240 Saint-Viance, d’une surface de 25 m² (plan annexé) comprenant en sus des combles. Le bâtiment sera loué en l’état au preneur avec les modifications opérées durant le précédent bail de courte durée nécessaires à l’activité du preneur. Les modifications apportées et existantes à la signature du présent bail sont :

- Une douche de 80 X 80
- Un évier,
- Une climatisation réversible avec groupe dans les combles.

Le preneur déclare parfaitement connaître les lieux loués.

II – Renseignements concernant l’immeuble loué

1) Servitudes

Le Bailleur déclare que l’immeuble loué n’est grevé d’aucune servitude que celles pouvant résulter de la situation naturelle des lieux, de la loi ou de l’urbanisme.

2) Renseignements d’urbanisme

Le preneur reconnaît que, bien qu’averti de la nécessité d’obtenir des renseignements d’urbanisme, il a requis l’établissement de l’acte sans la production de ces pièces.

Il déclare être parfaitement informé de la situation de l’immeuble à cet égard, et se reconnaît seul responsable des conséquences entraînées par l’existence de servitudes particulières, renonçant à tous recours contre le bailleur.



3) Etat des risques naturels et technologiques

L'immeuble loué étant situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, 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.

III – Affectations des lieux loués

1) Déclaration du preneur et du bailleur

Le preneur déclare qu'il entend exercer dans les lieux **l'activité d'esthétique, de soins du corps et la commercialisation de produits de beauté.**

2) Activités autorisées

Le Preneur ne pourra utiliser les lieux loués qu'à usage commercial et pour l'exercice de l'activité d'esthétique, de soins du corps et la commercialisation de produits de beauté. 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 indiquée ci-dessus.

IV – Durée du bail

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de NEUF années entières et consécutives commençant à courir à compter du 1^{er} mai 2024 pour se terminer le 30 avril 2033.

Conformément aux dispositions des articles L. 145-4 et L. 145-9 du Code de commerce, **le Preneur aura la faculté de mettre fin au présent bail à l'expiration de chaque période triennale, soit le 30 avril 2027 et le 30 avril 2030, en donnant congé par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte extrajudiciaire six mois à l'avance.** La date du congé donné par lettre recommandée avec demande d'avis de réception est celle de la première présentation de la lettre conformément à l'article R. 145-1-1 du Code de commerce.

En cas de congé tardif ou donné selon des formes irrégulières, le bail se renouvellera pour une nouvelle période de trois ans avec toutes les obligations qui en découleront pour le Preneur.

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 et L. 145-24 du Code de commerce, afin de reconstruire l'immeuble, de le surélever ou d'exécuter des travaux prescrits ou autorisés dans le cadre d'une opération de restauration immobilière.

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, et des conséquences du défaut d'immatriculation, qui peut entraîner un refus de renouvellement du bail sans indemnité d'éviction.



Le Preneur déclare faire son affaire personnelle de cette immatriculation, à ses frais.

V – Conditions financières du bail

A- Loyer

1) Montant

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer mensuel de **CENT CINQUANTE DEUX EUROS ET QUATRE-VINGT-QUATRE CENTIMES (152,84 €) toutes taxes comprises.**

Le Preneur s'engage, en conséquence, à acquitter entre les mains du Bailleur, en sus du loyer, le montant de la TVA ou de toute autre taxe nouvelle complémentaire ou de substitution qui pourrait être créée, au taux légalement en vigueur au jour de chaque règlement.

Ce loyer sera payé et fera l'objet de révisions dans les conditions indiquées ci-dessous.

Le premier interviendra à compter du 1^{er} mai 2024.

2) Paiement du loyer

Le loyer sera payable mensuellement et d'avance le premier de chaque mois. Il sera payable auprès du Centre de Finances Publiques de Brive-la-Gaillarde.

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 et qui n'aurait pas été réglée dans les délais requis, le Bailleur percevra de plein droit et quinze jours après une mise en demeure préalable demeurée infructueuse, un intérêt de retard sur la base de 12% l'an.

3) Révision du loyer

- a) Les parties conviennent à titre de condition essentielle et déterminante des présentes que **ledit loyer sera révisé de plein droit, à l'expiration de chaque période triennale pour être augmenté ou diminué, suivant la variation de l'indice des loyers commerciaux du trimestre de l'année de la révision, considérée par rapport à l'indice de base ci-dessus retenu.**

La première révision interviendra au 1^{er} mai 2027 par référence à la valeur du dernier indice connu, soit celui du 4^{ème} trimestre 2023, soit 132,63.

- b) Retard dans la publication de l'indice



Si au 1^{er} mai 2027, date à laquelle la clause d'indexation doit entrer en jeu, un des indices de référence n'est pas publié, le loyer sera payé provisoirement à l'ancien taux. Un réajustement interviendra lors de la publication de l'indice et un rappel de loyer sera alors dû rétroactivement par le Preneur.

c) Disparition de l'indice

Pour les cas où l'indice choisi viendrait à disparaître ou cesserait d'être publié, le nouvel indice qui lui serait substitué s'appliquerait de plein droit, en tenant compte des coefficients de raccordement officiels ou officieux publiés par l'INSEE.

d) Si, pour une raison quelconque l'une ou l'autre des parties négligeait de se prévaloir du bénéfice de la présente clause, le fait de payer ou d'encaisser le loyer à l'ancien taux ne saurait être, en aucun cas, considéré comme une renonciation implicite à invoquer le jeu de l'indexation. Pour pouvoir être prise en considération, cette renonciation devra résulter d'un accord écrit.

B- Dépôt de garantie

Le preneur n'a versé aucun dépôt de garantie.

C- Impôts – taxes – redevances – charges courantes

- 1) Le preneur acquittera ses impôts personnels : tous impôts, contributions, taxes et redevances, fiscales ou parafiscales, auxquels il est et sera assujéti personnellement et 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.
- 2) Le preneur remboursera au Bailleur l'ensemble des taxes, impôts et redevances afférents au local loué et liés à son usage ou à un service dont le preneur bénéficie directement ou indirectement, et notamment :
 - La taxe d'enlèvement des ordures ménagères ;
 - La taxe foncière ;
 - La taxe de balayage.
- 3) Le preneur remboursera au bailleur l'ensemble des charges courantes (consommations et abonnements), afférentes à l'eau et à l'électricité.



VI – Etat des lieux loués

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

Le preneur déclare bien connaître l'état des lieux loués au vu des divers renseignements qui lui ont été communiqués et qui se trouvent consignés ci-dessus dans la rubrique I et pour les avoir occupés précédemment.

Un constat contradictoire entre le bailleur et le preneur de cet état des lieux a été établi le **30 avril 2024 et annexé au présent bail.**

- 2) Les parties au présent bail conviennent que la charge de tous les travaux qui pourraient être nécessaires pour mettre l'immeuble loué et les équipements ou installations compris dans la location, en conformité avec la réglementation existante (lois décrets, arrêtés, etc.) sera exclusivement supportée par le Preneur.
Il en sera de même si cette réglementation vient à se modifier et que, de ce fait, l'immeuble loué n'est plus conforme aux normes réglementaires.

VII- Des charges locatives – impôts – taxes et redevances

- 1) Conformément aux dispositions de l'article L. 145-40-2 du Code de commerce, un inventaire limitatif des catégories de charges locatives, impôts, taxes et redevances liés à ce bail revenant à chacune des parties sera fourni au Preneur et annexé au présent contrat.
- 2) Le Bailleur adressera chaque année au Preneur un récapitulatif annuel de ces charges et de leur répartition au plus tard le 31 octobre de l'année suivant celle au titre de laquelle il est établi.
- 3) Le Bailleur supportera les charges liées à la propriété des locaux, qui ne peuvent pas être imputées au preneur soit :
 - Les dépenses relatives aux grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code civil soit celles des gros murs et des voûtes, le rétablissement des poutres et des couvertures entières, des digues et des murs de soutènement et de clôture.



- Les dépenses relatives aux travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté ou de mettre en conformité avec la réglementation le bien loué dès lors qu'ils relèvent des grosses réparations précédemment citées.
- 4) Les dépenses d'entretien et de réparations courantes sont à la charge du locataire. Sont considérées comme étant liées à l'occupation des locaux, et donc incombant au locataire, les charges suivantes :
- dépenses courantes d'eau, de gaz et d'électricité,
 - dépenses d'entretien et de réparations courantes : peintures, papiers peints, moquettes, appareils de chauffage, compteurs, sanitaires, volets extérieurs...,
 - travaux d'embellissement dont le montant excède le coût du remplacement à l'identique,
 - impôts, taxes et redevances liés à l'usage du local ou de l'immeuble ou à un service dont bénéficie le locataire : taxe foncière, taxes additionnelles à la taxe foncière, voirie, enlèvement des ordures ménagères...

VIII- Entretien des lieux loués

- 1) 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.
- 2) Il devra plus généralement maintenir en bon état d'entretien, de fonctionnement, de sécurité et propreté l'ensemble des locaux loués, les vitres, plomberie, serrurerie, menuiserie, appareillage électrique et sanitaire, ainsi que les accessoires et éléments d'équipement, procéder à leur remise en peinture aussi souvent qu'il sera nécessaire ; remplacer, s'il y avait lieu, ce qui ne pourrait être réparé, entretenir les revêtements de sols en parfait état et notamment remédier à l'apparition de taches, brûlures, déchirures, trous ou décollements, et reprendre au fur et à mesure toute dégradation qui pourrait se produire dans les locaux loués.
- 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 et les peintures extérieurs devront être refaites.
- 4) Le Preneur devra prévenir immédiatement le Bailleur de tous 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 serait responsable des préjudices de tous ordres engendrés par son silence ou par son retard.



IX – Travaux en cours de bail

A - Travaux par le preneur

- 1) Le Preneur 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 solidité de l'édifice (gros œuvre) ou au clos, au couvert et à l'étanchéité sans autorisation écrite et préalable du Bailleur et de son architecte.
- 2) Le Preneur ne pourra faire dans les locaux loués sans le consentement préalable et par écrit du Bailleur aucun changement de distribution.
- 3) Tous travaux, embellissements et améliorations quelconques qui seraient faits par le Preneur, même avec 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.

B – Travaux effectués par le bailleur

- 1) 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.
- 2) Le Preneur devra déposer à ses frais et sans délai tous coffrages et décorations ainsi que toutes installations qu'il aurait faites et dont l'enlèvement serait utile pour la recherche et la réparation des fuites de toute nature, de fissures dans les conduits de fumée ou de ventilation notamment après incendie ou infiltrations et pour l'exécution du ravalement, ainsi qu'en général tous les agencements, enseignes, etc. dont l'enlèvement sera utile pour l'exécution des travaux affectant les lieux loués.

X – Réparations

- 1) Le Preneur ne sera tenu d'effectuer que les seules réparations locatives et d'entretien.

Toutes les autres réparations seront à la charge du Bailleur : les 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.



- 2) Le Preneur comme le Bailleur s'obligent à effectuer les réparations leur incombant au fur et à mesure qu'elles deviendront nécessaires.

A 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.

XI – Obligations du Preneur concernant la jouissance des lieux loués

A – Modalités de jouissance des locaux

- 1) *Le Preneur devra jouir des lieux loués raisonnablement.*

Il veillera à ce que la tranquillité et le bon ordre du bien loué 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 appartient 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.

- 2) En ce qui concerne plus particulièrement l'exploitation du commerce, le Preneur devra l'assurer en conformité rigoureuse avec les prescriptions légales et administratives pouvant s'y rapporter.
- 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.
- 4) Il devra en outre faire son affaire personnelle, sans pouvoir 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 lesdits locaux. Le Bailleur ne pourra en conséquence encourir aucune responsabilité en cas de refus ou de retard dans l'obtention de ces autorisations.

B – Obligations diverses concernant la jouissance des lieux



1) *Ramonage - Chauffage*

Le Preneur devra faire ramoner à ses frais, par l'entrepreneur du propriétaire, les conduits de fumée pouvant desservir les lieux loués, toutes les fois qu'il sera nécessaire pour satisfaire à la réglementation, et en fin de bail.

Il ne pourra faire usage d'aucun appareil de chauffage à combustion lente.

Le fait du ramonage par l'entrepreneur du propriétaire ne dispensera pas le Preneur de la surveillance ni de la responsabilité qui lui incomberait sur le fondement de l'article 1733 du Code civil.

2) *Etalages extérieurs - Eventaires*

Le Preneur ne pourra faire aucune installation de marquises, vérandas, auvents, stores extérieurs quelconques sans le consentement exprès et par écrit du Bailleur et sans avoir obtenu au préalable les autorisations administratives nécessaires. Dans le cas où une telle autorisation lui serait accordée, il devra maintenir l'installation en bon état d'entretien et veiller à sa solidité pour éviter tout accident.

Les autorisations qui seraient données par le Bailleur ne pourront, en aucun cas, engager sa responsabilité en raison des accidents qui pourraient survenir à qui que ce soit du fait de ces installations.

3) *Enseignes*

Le Preneur pourra installer l'enseigne de son commerce au droit des locaux loués.

Une enseigne lumineuse ne pourra être utilisée qu'après approbation expresse du bailleur, sous réserve des autorisations administratives requises.

Le preneur sera seul responsable des accidents occasionnés par les enseignes placées par lui. Il devra s'assurer à ce titre et en justifier au bailleur.

4) *Clause concernant les « charges de ville et de police »*

Le preneur devra satisfaire à toutes les charges de ville, de police, réglementation sanitaire salubrité, hygiène, ainsi qu'à celles pouvant résulter de la réglementation d'urbanisme de la ville, et autres charges dont les locataires sont obligatoirement tenus, de manière que le Bailleur ne puisse aucunement être inquiété ni recherché à ce sujet. En particulier, il ne devra rien faire personnellement dans les lieux loués qui puisse faire tomber le propriétaire sous l'application de la législation en matière d'habitation insalubre.

5) *Exercice de l'activité*

Sur un plan général, le Preneur devra prendre toutes précautions pour que l'exercice de son activité n'entraîne pour les voisins aucun trouble de voisinage.

C– Obligation de maintenir les locaux ouverts et obligation de garnissement



Le Preneur devra maintenir les lieux constamment utilisés sous réserve d'une éventuelle fermeture 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 de bail.

D – Visite des lieux

1) En cours de bail

Le Preneur devra laisser le Bailleur, son représentant, ses architectes 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 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 du bien loué ou de relocation en fin de bail

En cas de mise en vente du bien loué, le Preneur devra laisser visiter les lieux de 9 heures à 17 heures, sans interruption, les jours ouvrables.

Le Preneur devra laisser visiter les lieux loués, pendant les six mois qui précéderont l'expiration du bail, dans les mêmes conditions que ci-dessus, si le Bailleur envisage sa relocation.

XII – 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

1) Le Preneur renonce à tous recours en responsabilité ou réclamation contre le Bailleur, et tous mandataires du Bailleur, et leurs assureurs et s'engage à obtenir les mêmes renoncations 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 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 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'équipements propres au local loué ;
 - c) 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 Preneur 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 ;
 - d) En cas d'accidents survenant dans le local loué ou du fait du local loué 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 ;
 - e) En cas de vice ou défaut du local loué, le Preneur renonce particulièrement à se prévaloir des dispositions des articles 1719 et 1721 du Code civil.
- 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, guerre civile ainsi que des troubles de jouissance en résultant ;

XIII – Assurances

- 1) Le Preneur devra assurer et maintenir assurés contre l'incendie, le vol, les dégâts des eaux, les dommages électriques et tout autre risque divers pendant toute la durée du bail dudit local tous les aménagements qu'il aura apportés au local loué, 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.
- 2) La police devra comporter renonciation par la compagnie d'assurance à tous recours contre le Bailleur, tous mandataires du Bailleur 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.

- 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 du local loué.
- 4) Si l'activité exercée par le Preneur entraînait, soit pour le Bailleur, 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 voisins.

XIV – Destruction des lieux loués

Si le bien loué, objet du présent bail, venait à être détruit, en totalité par vétusté, vices de construction, faits de guerre, guerre civile, émeutes ou cas fortuit ou pour toute autre cause, indépendante de la volonté du bailleur, le présent bail serait résilié de plein droit sans indemnité.

Si toutefois, le local loué n'était détruit ou rendu inutilisable que partiellement, le Preneur ne pourrait obtenir qu'une réduction du loyer en fonction des surfaces détruites, à l'exclusion de la résiliation du bail.

XV– Transmission du contrat

A – Cession de droit de bail

- 1) Le présent bail pourra être cédé par le Preneur à l'acquéreur de son fonds. Toutefois cette cession ne pourra intervenir qu'avec l'agrément préalable du Bailleur qui devra être donné par écrit.
- 2) Le Bailleur devra être convoqué à la signature de l'acte de cession par lettre recommandée ou par exploit d'huissier qui devront être reçus par lui quinze jours au moins avant la date prévue. Cette convocation devra indiquer les lieux, jour et heure prévus pour la signature de l'acte de cession et s'accompagner de la remise au Bailleur d'un projet d'acte de cession.
Si le Bailleur ne se rend pas à la convocation mais qu'il a par ailleurs donné son agrément dans les conditions sus-indiquées, l'acte de cession pourra être signé hors sa présence.
- 3) Une copie de l'acte de cession devra être remise au Bailleur sans frais pour lui, dans le mois de la signature de l'acte de cession, pour lui servir de titre exécutoire à l'encontre du ou des cessionnaires.
- 4) *Clause de garantie du cédant au bénéfice du bailleur*
En cas de cession, le cédant restera responsable solidairement avec le cessionnaire du paiement des loyers et des charges et accessoires et de l'exécution des clauses et



conditions du présent bail. En conséquence, il s'engage à faire prendre par le cessionnaire dans l'acte de cession un engagement solidaire envers le Bailleur tant pour le paiement du loyer et des charges et accessoires que pour l'exécution des clauses et conditions du bail. Le bailleur informe le cédant de tout défaut de paiement du locataire dans le délai d'un mois à compter de la date à laquelle la somme aurait dû être acquittée par celui-ci. Cette clause de garantie ne pourra être invoquée que durant 3 ans à compter de la cession dudit bail.

B – Sous-location

Toute sous-location, totale ou partielle, ou plus généralement toute mise à disposition des lieux au profit d'un tiers, de quelque manière et sous quelque forme que ce soit, même à titre gratuit et précaire, sont interdites.

XVI– Renouvellement du bail

1) Tacite prolongation – renouvellement

Le droit au renouvellement du bail ne peut être invoqué que par le propriétaire du fonds qui est exploité dans les lieux. Le bail ne cesse que par l'effet d'un congé donné six mois à l'avance ou d'une demande de renouvellement. Au défaut de congé ou de demande de renouvellement, le bail fait par écrit se prolonge tacitement au-delà du terme fixé par le contrat.

Au cours de la tacite prolongation (poursuite du bail en cours sans renouvellement ne créant pas de nouveaux droits), le congé doit être donné au moins six mois à l'avance et pour le dernier jour du trimestre civil.

A défaut de congé, le locataire qui veut obtenir le renouvellement de son bail doit en faire la demande soit dans les six mois qui précèdent l'expiration du bail, soit le cas échéant, à tout moment au cours de sa prolongation.

La demande en renouvellement doit être signifiée au bailleur par acte extrajudiciaire.

Conformément à l'article L. 145-10 DU Code de commerce, l'acte doit mentionner, sous peine de nullité :

« Dans les 3 mois de la signification de la demande en renouvellement, le bailleur doit, dans les mêmes formes, 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. »

Le bailleur doit dans les 3 mois de la signification de la demande de renouvellement faire connaître au locataire par acte d'huissier s'il accepte ou refuse le renouvellement. A défaut d'avoir fait connaître sa position, il sera considéré comme ayant accepté le renouvellement du bail.

Ainsi, le bailleur peut accepter le renouvellement en gardant le silence pendant 3 mois.



S'il le refuse, l'acte d'huissier notifiant le refus de renouvellement doit, sous peine de nullité, indiquer que le locataire peut le contester ou demander le paiement d'une indemnité d'éviction, en saisissant le tribunal, dans un délai de 2 ans.

2) *Renouvellement avec modification du loyer*

Le bailleur peut modifier le montant du loyer à la condition d'engager une procédure de renouvellement en transmettant d'abord un congé au locataire par acte d'huissier, six mois avant la fin du bail. Il fixe le montant du loyer du bail renouvelé.

Le locataire peut alors :

- Soit accepter le renouvellement et le nouveau loyer, en gardant le silence ou en donnant son accord par acte d'huissier ;
- Soit accepter le renouvellement mais refuser le nouveau loyer, ce qui le conduit vers la commission départementale de conciliation, ou le tribunal judiciaire si aucune conciliation n'est possible.

L'augmentation du loyer au moment du renouvellement est soumise aux mêmes règles de plafonnement que la révision effectuée en cours de bail.

En cas de renouvellement, tant que le bail n'a pas dépassé 12 ans, l'ancien loyer est multiplié par le dernier indice connu, puis divisé par l'indice de référence en vigueur à la date de la précédente révision. Le plafonnement du loyer renouvelé ne s'applique pas en cas de modifications importantes des caractéristiques du local, de la destination des lieux, des obligations des parties ou des facteurs locaux de commercialité ou si le bail initial a été conclu pour une durée supérieure à 9 ans.

3) *Etablissement 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.

4) *En cas de litige*

En cas de désaccord sur le loyer au moment du renouvellement du bail (sauf révision triennale), et après échec d'une solution amiable, il est possible de saisir la commission départementale de conciliation des baux commerciaux, située auprès de la préfecture.

Si l'affaire n'est pas résolue devant la commission, elle peut être portée devant le président du tribunal judiciaire appelé « juge des loyers ».



XVII– Restitution des lieux

- 1) Dans tous les cas où le Preneur doit restituer les lieux, cette restitution ne sera considérée comme effective qu'à compter du jour où le Preneur aura remis l'ensemble des clés des locaux loués au Bailleur lui-même ou à son mandataire.

Si le Preneur se maintenait indûment dans les lieux, il encourrait une astreinte de **20 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 judiciaire territorialement compétent, à qui compétence de juridiction est expressément attribuée aux termes des présentes.

- 2) 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.
- 3) 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. A 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 contradictoirement à l'état des locaux loués en présence éventuellement d'un huissier, qui 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 du Bailleur ou de son maître d'œuvre, dont il supportera également les honoraires.
- 4) 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 ferait chiffrer le montant desdites réparations par son architecte et le preneur devrait 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.

XVIII– Déclarations fiscales



Le bailleur opte pour l'assujettissement des loyers à la TVA. Il facturera en conséquence au locataire le montant de la taxe, au taux en vigueur afférent. Cette taxe devra lui être réglée en même temps que le loyer lui-même selon les modalités et sous les sanctions prévues au présent contrat.

XIX– Changement d'état ou de statut juridique du locataire

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

En cas de modification des statuts de la société preneuse (transformation, changement de dénomination ou de raison sociale, changement de siège social, changement de gérant, etc.), elle devra signifier au Bailleur dans le mois de la modification, le changement intervenu.

XX– Solidarité et indivisibilité

Pour l'exécution de toutes les obligations résultant des présentes, il y aura solidarité et indivisibilité entre :

- Les parties ci-dessus désignées sous le vocable « les locataires » ;
- Le ou les locataires survivants et les héritiers ou représentants du ou des preneurs décédés ;
- Les héritiers ou représentants de tout locataire décédé.

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

- 1) A 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, 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 aux locataires par la loi ou les règlements, et un mois après un commandement de payer ou une sommation d'exécuter restés sans effet, le présent bail sera résilié de plein droit.
- 2) Si dans ce cas, le Preneur se refusait à quitter les lieux loués, il encourrait une astreinte de 20 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 majorée 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 de juridiction est expressément attribuée.

- 3) Dans le cas où le Bailleur n'exécute pas les obligations qui lui sont imparties par le présent bail ou par la législation ou la réglementation en vigueur, le Preneur pourrait également, s'il estime y avoir intérêt, se prévaloir de la clause résolutoire de plein droit. Un mois après un commandement d'exécuter ou une injonction de faire rester sans effet, le présent bail serait résolu de plein droit. La résiliation serait constatée par simple ordonnance de référé rendue par le Président du Tribunal judiciaire territorialement compétent, à qui compétence de juridiction est expressément attribuée.

XXII– Clause pénale

- 1) 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 4 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.
- 2) En cas de résiliation de plein droit ou judiciaire, le montant total des loyers d'avance ainsi que le dépôt de garantie, restera 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– Obligation de recourir à une tentative de conciliation

La partie la plus diligente proposera à l'autre le nom d'un conciliateur présentant toute garantie de compétence, eu égard à la difficulté soulevée, et toute garantie d'indépendance et d'objectivité au regard des parties en cause. Si le conciliateur proposé était récusé par l'autre partie, l'une ou l'autre des parties pourrait faire désigner un conciliateur par simple ordonnance sur requête rendue par le Président du Tribunal judiciaire. Après une brève analyse de la situation et après avoir entendu les parties, le conciliateur devra émettre des recommandations et ce dans le mois de la saisine. Les parties disposeront alors d'un délai de quinze jours à compter de la prise de connaissance de son avis pour se concilier.

XXIV- Frais

Tous les frais, droits et honoraires des présentes et de leurs suites seront supportés par le Preneur qui s'y oblige.

XXV– Election de domicile

Pour l'exécution des présentes et notamment la réception de tous actes extrajudiciaires ou de poursuites, les parties font élection de domicile :

- Le Preneur dans le local loué, à Saint-Viance,
- Le Bailleur en la Mairie de Saint-Viance.



Commune de Saint-Viance

Annexe D2024-031

Fait à Saint-Viance, en double exemplaire,

Le 30 avril 2024,

Le Bailleur

Le Preneur

Le Maire,

L'Institut Delphine

Bernard CONTINSOUZAS

Représenté par Delphine BOURDET

LES ANNEXES AU BAIL

- **Annexe 1** – Justificatif d'identité et attestation inscription au RCS du preneur
- **Annexe 2** – Plan de situation du bien et plan intérieur
- **Annexe 3** – Etat des risques naturels, miniers et technologiques en application de l'article L. 125-5 et R. 125-26 du Code de l'environnement
- **Annexe 4** - Etat des lieux d'entrée
- **Annexe 5** - Inventaire des catégories de charges, impôts et redevances liés à ce bail revenant à chacune des parties
- **Annexe 6** – Etat récapitulatif des travaux réalisés au cours des 3 dernières années avec le coût.
- **Annexe 7** – Etat récapitulatif des travaux programmés sur les 3 années à venir avec le budget prévisionnel
- **Annexe 8** - Attestation de la police d'assurance du preneur