

BAIL COMMERCIAL

ENTRE LES SOUSSIGNEES :

La **COMMUNE DE SAINT-PRIX**, dont la Mairie est située 45, rue d'Ermont - 95390 SAINT PRIX,

Représentée par Madame la Maire Céline VILLECOURT, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes, aux termes de la décision du conseil municipal du 3 avril 2025 (Annexe 1),

Ci-après dénommée "LE BAILLEUR",

D'UNE PART

La Société S.A.S. Boudoir des Illustres, au capital de 1000 Euros, ayant son siège social sis 39 rue Auguste Rey à Saint-Prix (95390), immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de xxxx sous le numéro xxxxxx (en attente d'immatriculation),

Représentée par Monsieur Sherif GEORGI, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes,

Ci-après dénommée "LE PRENEUR",

D'AUTRE PART

PREALABLEMENT AU BAIL, OBJET DES PRESENTES, IL A ETE RAPPELE CE QUI SUIT :

La commune de SAINT-PRIX est propriétaire d'un local commercial situé 39 rue Auguste Rey à SAINT-PRIX (95390).

Le local étant actuellement inoccupé, la Société S.A.S. Boudoir des Illustres a proposé à la COMMUNE DE SAINT-PRIX, de prendre à bail ce local pour y créer un fonds de commerce de SALON DE THE.

Les parties se sont rapprochées pour conclure le bail commercial, objet des présentes.

CECI EXPOSE, IL A ETE CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 - OBJET

Le bailleur donne à bail, à loyer, à titre commercial dans les conditions qui suivent, au preneur qui accepte, les locaux désignés ci-après.

Le présent bail est soumis au statut des baux commerciaux selon les dispositions des articles L.145-1 à L.145-60 du code de Commerce.

Accusé de réception en préfecture
095-219505740-20250403-DEL2025-035-DE
Date de réception préfecture : 09/04/2025

G-S 

Les heures d'ouverture sont les suivantes :

- Ouvert du mardi au dimanche de 11h à 19 h
- Fermé le lundi

ARTICLE 2 - DESIGNATION DES LOCAUX

Les lieux loués sont situés **39 rue Auguste Rey – 95390 SAINT-PRIX**, et se décomposent comme suit :

Au rez-de-chaussée : deux pièces et un cabinet de toilettes,

Le tout sur une surface louée de 52 m²

Toute erreur dans la désignation ci-dessus ne peut justifier ni réduction ni augmentation du loyer.

Ainsi que lesdits lieux existent, s'étendent, se poursuivent et comportent, sans aucune exception ni réserve, sans qu'il soit fait une plus ample désignation, sans qu'il soit besoin d'en faire plus ample désignation à la demande du Preneur qui déclare parfaitement les connaître pour les avoir vus et visités en vue des présentes et les accepte en conséquence dans l'état où ils se trouveront à la date d'effet du Bail.

ARTICLE 3 - DUREE

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de NEUF années entières et consécutives qui commencent à courir, à compter du **1er avril, 2025** pour se terminer le **1er avril 2034**.

Toutefois, conformément aux dispositions de l'article L.145-9 du Code de commerce, le preneur aura, seul, la faculté de dénoncer le présent bail à l'expiration de chaque période triennale. Il devra signifier son congé par acte extrajudiciaire ou par courrier recommandé avec avis de réception, au moins six mois à l'avance.

Cependant, le bailleur aura la même faculté s'il entend invoquer les dispositions des articles L.145-18, L.145-21 et L.145-24 du Code de Commerce, afin de construire, de reconstruire l'immeuble existant, de le surélever ou d'exécuter les travaux prescrits ou autorisés dans le cadre d'une opération de restauration immobilière.

ARTICLE 4 - DESTINATION

Le preneur ne pourra exercer dans les lieux loués que les activités de SALON DE THE, vente et dégustation sur place ou à emporter de gâteaux et de boissons chaudes ou froides.

Le preneur devra occuper les lieux loués par lui-même, paisiblement, conformément aux articles 1728 et 1729 du Code civil.

G.S
BA

La destination ci-dessus est stipulée à l'exclusion de toute autre et sans que le preneur puisse, soit changer cette affectation par substitution ou addition d'activités, soit exiger aucune exclusivité ni réciprocité de la part du bailleur, en ce qui concerne les autres locataires ou occupants de l'immeuble.

Les seules extensions ou transformations d'activités admises sont celles qui auront été régulièrement autorisées dans le cadre des dispositions des articles L.145-47 à L.145-55 du Code de Commerce, réunis dans la section VIII, intitulée "De la déspecialisation".

Conformément aux dispositions de l'article L.145-47 du Code de Commerce, le locataire aura la faculté d'adjoindre à l'activité prévue, des activités connexes et complémentaires ; à cet effet, le preneur devra faire connaître son intention au bailleur par acte extrajudiciaire en indiquant les activités dont l'exercice est envisagé ; cette formalité valant mise en demeure du propriétaire de faire connaître, dans un délai de deux mois, à peine de déchéance, s'il conteste ou non le caractère connexe ou complémentaire de ces activités.

Et, conformément aux dispositions des articles L.145-48 et suivants du Code de Commerce, le preneur aura la faculté de demander au bailleur, par acte extrajudiciaire, à être autorisé à exercer dans les lieux loués une ou plusieurs activités différentes de celles prévues au présent bail, cette demande devant comporter, à peine de nullité, l'indication des activités dont l'exercice est envisagé et, en outre, devant être notifiée, par acte extrajudiciaire, aux créanciers inscrits sur le fonds de commerce.

L'autorisation donnée au preneur d'exercer certaines activités n'implique, de la part du bailleur, aucune garantie ni diligence pour l'obtention des autorisations nécessaires à quelque titre que ce soit pour l'utilisation des locaux en vue de l'exercice de l'activité définie.

Les autorisations obtenues, le preneur ne devra rien faire qui puisse remettre en cause la nature de la présente location à caractère commercial et la destination des lieux. Toute infraction entraînera non seulement la résiliation du bail mais aussi le paiement de dommages intérêts équivalant au préjudice subi par le bailleur. Les activités autorisées ne devront donner lieu à aucune contravention ni aucune plainte ou réclamation de la part de qui que ce soit et notamment des autres occupants.


Le bailleur conservera donc le droit de louer ou de vendre à son gré, dans les conditions qu'il décidera, les autres locaux de l'immeuble, quels qu'ils soient, soit commercialement, soit industriellement, soit pour toute autre utilisation.

ARTICLE 4 : LOYER – ACCESSOIRES – IMPOTS ET TAXES

1 – Loyer

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un **loyer annuel en principal de :**

QUATRE MILLE HUIT CENT (4 800) Euros, hors taxes et hors charges, soit un **loyer mensuel hors taxes et hors charges de 400 euros**,

G.S. 

que le preneur s'engage à payer au bailleur **trimestriellement et à terme échu, soit la somme de 1 200 Euros** hors taxes et hors charges.

Il est précisé que le loyer n'est pas soumis à la T.V.A..

Si le présent bail devait être soumis à la T.V.A. soit par option de son bailleur, soit de plein droit, ladite taxe serait facturée au Preneur lequel s'engage à en régler le montant au Bailleur en même temps que chaque terme de loyer et en sus de celui-ci.

Le loyer sera réglé par virement bancaire.

2 - Les Charges

Outre le loyer, le preneur devra acquitter ou rembourser au Bailleur ou à toute personne morale que celui-ci désignera les charges et prestations de toute nature afférentes aux locaux loués, à l'exception des charges de copropriété.

Le paiement des charges et taxes fera l'objet d'une provision trimestrielle de 213 euros, payable en même temps que le loyer.

Le montant de cette provision fera l'objet d'une régularisation annuelle après réception des avis de paiement par le Bailleur.

Enfin, le preneur paiera directement ses consommations d'eau, de gaz, d'électricité suivant les indications des compteurs ainsi que la location desdits compteurs et les abonnements.

3 – Contributions, Impôts et Taxes

Le Preneur acquittera ses contributions personnelles, cotisations économiques territoriales, taxes locatives et autres de toute nature le concernant particulièrement ou relatives à son commerce et auxquelles les locataires sont ou pourront être assujettis de sorte que le bailleur ne soit jamais recherché à ce sujet.

Il remboursera au bailleur, la taxe foncière, la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, la taxe d'assainissement toutes nouvelles contributions, taxes municipales ou autres, et ce, au prorata de la surface occupée et de son temps d'occupation des locaux pour l'année d'émission de l'avis d'imposition.

Il est précisé que les taxes foncières 2024 se sont élevées à 2 640 Euros pour l'ensemble du bien communal et que le bailleur devra les acquitter au prorata du nombre de m² de surface, soit une charge annuelle pour la taxe foncière de 852 euros.

4 – Etat récapitulatif des charges, impôts et taxes et travaux

Conformément aux dispositions de l'article L.145-40-2 du Code de Commerce, il est ci-après annexé :

- Un inventaire précis et limitatif des catégories de charges, impôts, taxes et redevances liées au présent bail, avec l'indication de leur répartition entre le Bailleur et le Preneur. Cet inventaire donnera lieu à un état récapitulatif annuel adressé par le Bailleur au Preneur.
- Un état prévisionnel des travaux que le Bailleur doit réaliser dans les trois années suivant la date de prise d'effet du bail, assorti d'un budget prévisionnel.
- Un état récapitulatif des travaux qu'il a réalisés dans les trois années précédentes, précisant leur coût.

Tous les trois ans, le Bailleur devra adresser au Preneur une réactualisation de l'ensemble de ces éléments.

ARTICLE 5 : INDEXATION DU LOYER

Il est précisé que lors de la deuxième année d'occupation à partir de la signature du présent bail, il est consenti et accepté moyennant un **loyer annuel en principal de :**

SIX MILLE (6 000) Euros, hors taxes et hors charges, soit un **loyer mensuel hors taxes et hors charges de 500 euros**,

Ensuite, le loyer afférent aux locaux ci-dessus désignés **sera indexé chaque année** à la date anniversaire de la date d'effet du bail, en fonction de la variation de l'indice trimestriel des loyers commerciaux - ILC publié par l'INSEE, sans pouvoir toutefois être inférieur au loyer de base actualisé prévu ci-dessus.

La première indexation s'effectuera en prenant :

- Pour indice de référence : le dernier connu à la date de la signature du bail commercial, soit celui du 3^{ème} trimestre 2026.
- Pour indice de comparaison, l'indice du 3^{ème} trimestre de l'année précédant la date de la révision, soit celui du 3^{ème} trimestre 2026, pour la première révision devant intervenir au 1^{ER} Mars 2027.

Dans le cas où l'indice viendrait à disparaître ou ne pourrait recevoir application pour quelque cause que ce soit, il serait substitué :

- En seconde ligne : l'indice du coût de la construction - ICC,
- Ou à défaut, en troisième ligne, l'indice le plus voisin déterminé, en cas d'incertitude, par un expert mandataire commun des parties, désigné d'un commun accord entre elles,
- Ou à défaut, par ordonnance du Président du Tribunal saisi sur requête de la partie la plus diligente et qui, en cas de refus ou impossibilité de quelque nature que ce soit, sera remplacé dans les mêmes formes.

Il est précisé que la présente clause constitue une indexation conventionnelle et ne se réfère pas à la révision triennale prévue par les articles L.145-37 et L.145-38 du Code de Commerce.

Il est expressément convenu que le loyer sera révisé mais ne pourra être inférieur au loyer de base fixé ci-dessus.

La présente clause d'indexation constitue un élément déterminant de la volonté de contracter du bailleur, faute de quoi le présent bail n'eut été consenti.

ARTICLE 6 : DEPOT DE GARANTIE

Pour sûreté et garantie de son engagement aux présentes, le preneur verse ce jour au bailleur qui le reconnaît, la somme de **MILLE DEUX CENTS (1 200) Euros**, représentant TROIS MOIS de loyer d'avance.

DONT QUITTANCE

Cette somme non productrice d'intérêts, remboursable en fin de jouissance du bail, sans imputation possible du dernier terme, sera alors conservée par le bailleur pendant toute la durée du bail jusqu'à règlement entier et définitif de toute indemnité de quelque nature qu'elle soit, que le preneur pourrait devoir au bailleur, à l'expiration du bail et à sa sortie des locaux.

Elle est remise au bailleur à titre de nantissement en application des articles 2071 et suivants du Code Civil.

Dans le cas de résiliation du bail pour inexécution de ses conditions ou pour une cause quelconque imputable au preneur, ce versement de garantie restera acquis au bailleur, à titre de premiers dommages-intérêts, sans préjudice de tous autres.

Lors de la variation du loyer, en vertu de la clause d'indexation, la somme versée à titre de dépôt de garantie devra être augmentée dans la même proportion, de telle sorte qu'elle soit toujours égale à TROIS MOIS de loyer hors taxes et hors charges.

Par suite, ladite somme ne pourra tenir lieu de paiement d'un terme de loyer devenu exigible ou de tout autre somme due au bailleur au cours du bail. Ce dépôt de garantie sera remboursable en fin de jouissance, après déménagement et remise des clefs et seulement après apurement de comptes et règlement intégral des droits du bailleur.

ARTICLE 7 : CHARGES ET CONDITIONS

Le présent bail est fait sous les charges et conditions suivantes, que le preneur s'oblige à exécuter, à peine de tous dépens et dommages-intérêts et même de résiliation des présentes, si bon semble au Bailleur, savoir :

ETAT DES LIEUX

Le locataire prend les lieux loués dans l'état où ils se trouvent 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.

Il ne pourra exercer aucun recours contre le Bailleur pour vice de construction, dégradation, insalubrité, humidité, infiltration, cas de force majeure et toutes autres causes quelconques en rapport avec l'état des lieux, le Preneur se déclarant prêt à supporter tous les inconvénients résultant de cet état des lieux.

Il sera procédé à un état des lieux contradictoirement entre le Bailleur et le Preneur, lors de l'entrée dans les lieux du Preneur.

En cas de cession du droit au bail ou de cession ou mutation à titre gratuit du fonds de commerce, un état des lieux sera établi, de manière amiable et contradictoire, entre le Preneur et le Bailleur. 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 (pendant le cours du bail 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.

Le preneur fera son affaire personnelle de tous contrats à conclure avec les services concessionnaires de la distribution des eaux, du gaz, de l'électricité et autres fournitures, ainsi que tous les éléments de sécurité liés à son activité.

GARNISSEMENT ET EXPLOITATION COMMERCIALE

Le preneur devra tenir lesdits lieux constamment garnis de meubles et effets mobiliers, matériels et marchandises en quantité et de valeur suffisantes pour répondre à tout moment du paiement des loyers et accessoires, ainsi que de l'exécution des clauses et conditions du présent bail.

Il devra tenir les lieux loués toujours ouverts et achalandés, et maintenir les lieux loués en état permanent d'utilisation.

Le preneur devra faire son affaire personnelle de l'obtention de toutes les autorisations administratives, généralement quelconques et se conformer rigoureusement pour l'exploitation de son activité aux lois, règlements et prescriptions administratives pouvant s'y appliquer ; de même, il fera son affaire personnelle du paiement de toutes sommes, redevances, taxes et autres droits afférents aux activités devant être exercées dans les lieux loués et à leur utilisation notamment au titre de la réglementation sur la sécurité.

Le preneur devra s'abstenir de toutes activités dangereuses, incommodes ou insalubres et prendre toutes mesures utiles pour empêcher tous bruits excessifs ou odeurs désagréables.

Le preneur ne devra pas installer de moteurs, ni d'appareils ou installations électromagnétiques, émetteurs de rayons ou d'ondes susceptibles de troubler les voisins, sauf autorisation spéciale qui ne sera donnée que sur la preuve que toutes mesures interdisant ces troubles auront été prises et toutes assurances souscrites à cet effet, quelle qu'en soit la source d'énergie.

ENTRETIEN ET REPARATIONS

Le preneur devra entretenir les lieux loués, pendant toute la durée du bail en bon état de réparations locatives et d'entretien petites et grosses, y compris celles pouvant résulter de la vétusté et les rendre à sa sortie en bon état de toutes réparations, à l'exclusion des grosses réparations définies par l'article 606 du Code Civil.

Il devra notamment, cette énonciation étant purement indicative et non limitative, assumer l'entretien complet, le remplacement des devantures, des fermetures y compris les grilles de protection, les stores, des carrelages, trappes, des canalisations, tuyauteries, robinets, siphons et de tous accessoires et installations en général, concernant l'eau, le gaz et l'électricité, ainsi que tous travaux qui seraient requis par les services d'hygiène ou par une autorité administrative.

Il s'engage à prévenir immédiatement le Bailleur, de toutes dégradations dans les lieux loués, entraînant des réparations à la charge du Bailleur.

Au cas où il manquerait à cet engagement d'information, il ne pourrait réclamer aucune indemnité à la charge du Bailleur, en raison de ces dégradations, et serait responsable envers lui de l'aggravation des dommages survenus après la date à laquelle il l'a constatée.

Dans le cas où le preneur serait défaillant dans l'exécution de ses obligations, le bailleur aurait la faculté, passé le délai d'un mois d'une mise en demeure ou sommation restée infructueuse, de faire exécuter les travaux aux frais du preneur, ou de poursuivre la résiliation du bail en application de la clause résolutoire ci-après.

TRAVAUX – AMELIORATIONS

Le preneur ne pourra, sans le consentement exprès et par écrit du bailleur, modifier la distribution des locaux loués, pratiquer des démolitions et percements de murs et de cloisons, ou additions de constructions.

Le locataire devra faire son affaire personnelle de l'obtention de toutes autorisations administratives, éventuellement requises préalablement au commencement des travaux.

Si les travaux autorisés concernent, même partiellement le gros œuvre de l'immeuble, les travaux devront être effectués, à peine de nullité de l'autorisation, sous la surveillance d'un architecte justifiant de ses assurances professionnelles et également sous celui de l'architecte du bailleur dont les honoraires resteront également à la charge du preneur ; il devra être justifié de la réalisation de ces conditions avant le commencement des travaux.

En outre, le preneur devra, pour les travaux affectant le gros œuvre, contracter les assurances suivantes :

- a) Assurance « tous risques chantier » garantissant les dommages atteignant les existants appartenant au bailleur,
- b) Assurance « dommages ouvrages » conforme à la Loi du 4 Janvier 1978,

c) Assurance « responsabilité civile » pour tous dommages causés aux biens en cours de travaux ou du fait des travaux après leur réception.

Tous les travaux, améliorations, embellissements et décors quelconques qui auront pu être faits par le preneur en cours de bail, resteront en fin de jouissance, au terme des renouvellements successifs, de quelque manière et à quelque époque qu'elle arrive, la propriété du bailleur, sans aucune indemnité, à moins que ce dernier ne préfère demander le rétablissement des lieux dans leur état primitif.

Le rétablissement ne pourra cependant être exigé pour les travaux dont l'exécution aurait été autorisée par le bailleur ou imposée au Preneur par des dispositions règlementaires.

En aucun cas, le preneur ne pourra exiger en fin de bail le remboursement des travaux d'amélioration dont il aura assuré la charge.

Le Preneur devra aviser le bailleur immédiatement de toute dégradation ou détérioration des lieux loués.

Le preneur souffrira sans indemnité toutes réparations, tous travaux même de modification, d'amélioration ou de construction nouvelle que le bailleur se réserve de faire exécuter dans les locaux loués, ou dans l'immeuble, quels qu'en soient les inconvénients et la durée, cette dernière excédât-elle vingt et un jours et de laisser traverser les locaux par toute canalisation nécessaire.

Le preneur supportera à ses frais, toutes modifications ou remplacement d'arrivée et de branchement, de compteurs ou d'installations intérieures pouvant être exigées par les compagnies distributrices des eaux, du gaz, de l'électricité ou du chauffage.

VISITE DES LIEUX

Le Bailleur se réserve, pour lui ou pour toutes personnes le représentant ou dûment autorisées, le droit de visiter les lieux loués pendant les heures d'exploitation, afin de prendre les mesures conservatoires de ses droits, s'assurer de leur état, ou encore de faire visiter par tout candidat acquéreur, prêteur ou locataire.

ASSURANCES

Le Preneur devra faire assurer les locaux, auprès d'une compagnie française solvable contre : l'incendie, toutes explosions et les dégâts des eaux, le mobilier, le matériel, les marchandises ainsi que sa responsabilité civile, les risques locatifs et le recours des voisins.

Si la profession exercée par le preneur entraînait, soit pour le bailleur, soit pour les colocataires, soit pour les voisins, des surprimes d'assurance, le preneur serait tenu tout à la fois d'indemniser le bailleur du montant de la surprime par lui payée et en outre de la garantie contre toutes réclamations d'autres locataires ou de voisins.


G-5

Les polices d'assurance du preneur devront prévoir que la résiliation ne pourra produire effet que quinze jours après une notification de l'assureur au bailleur.

En vue d'assurer l'exécution des stipulations qui précèdent, le preneur devra adresser au bailleur, avant l'entrée dans les lieux, une photocopie certifiée conforme de ses polices et justifier à première demande du bailleur de l'acquit des primes.

RESPONSABILITE ET RECOURS

Le preneur renonce à tous recours en responsabilité contre le bailleur :

- En cas de vol ou de tout acte délictueux dont le preneur pourrait être victime dans les lieux loués ou dépendances de l'immeuble, le bailleur n'assumant aucune obligation de surveillance.
- En cas d'interruption dans le service de l'eau, du gaz, de l'électricité ou du chauffage, ou en cas d'arrêt même prolongé.
- En cas de dégâts causés aux lieux loués et aux objets s'y trouvant, par suite de fuites, d'infiltrations, d'humidité ou autres circonstances, le preneur devant s'assurer contre ces risques, sans recours contre le bailleur.
- En cas d'agissements générateurs de responsabilité des autres occupants de l'immeuble, de leur personnel, fournisseurs ou clients.

CESSION – SOUS LOCATION – NANTISSEMENT

Il est interdit au preneur de céder son droit au présent bail, si ce n'est à l'acquéreur de son fonds de commerce, et sous réserve pour la cession de comporter comme conditions impératives de validité :

- a) Le règlement préalable de tous arriérés en principal, charges et accessoires, ou en cas de sommes litigieuses, leur remise sous séquestre.
- b) La stipulation d'une garantie solidaire du cédant et de tous cessionnaires successifs pour le paiement des loyers et de l'exécution des clauses du bail dus pour le passé et pour l'avenir, et ce, pour une durée de trois années, à compter du jour de la cession ; ladite garantie s'étendant de plein droit à toutes les suites indemnitaires tant de l'obligation de restitution que des résiliations intervenants aux torts et griefs du preneur.

Conformément à l'article L.145-16-1 du Code de Commerce, le Bailleur devra informer le cédant de tout défaut de paiement du nouveau preneur, dans le délai d'un mois à compter de la date à laquelle la somme aurait dû être acquittée par celui-ci.

- c) Et la remise d'une copie exécutoire ou d'un exemplaire original de l'acte de cession dans le mois de la signature aux frais du preneur, à peine de résiliation de plein droit du bail.

Aucune cession ne pourra intervenir moins d'un mois après qu'une notification préalable adressée par le preneur au bailleur, par lettre recommandée avec avis de réception ou acte extrajudiciaire l'invitant à concourir à la cession projetée, comportant dénonciation intégrale du projet de cession et précisant les lieu, jour et heure prévus pour la réalisation définitive de cette

cession, laquelle devra être constatée par un acte établi par un rédacteur d'actes relevant d'une profession juridique et réglementée.

A défaut d'intervention, la vente ne devra comporter aucune atteinte aux droits et actions antérieurs du bailleur ; toute clause de la cession contraire ou contradictoire avec les clauses et conditions du bail devant être de plein droit réputée non écrite.

De convention expresse dans la commune intention des parties, les lieux loués forment un tout indivisible. Le preneur ne pourra donc sous-louer tout ou partie lesdits locaux.

Tout nantissement qui sera consenti par le preneur devra, pour être opposable au bailleur, lui être intégralement dénoncé au plus tard dans les quinze jours de l'inscription qui en sera prise au Greffe du Tribunal de Commerce dans les conditions prévues par les articles L.142-1 à L.142-4 du Code de Commerce.

Aucun fait de tolérance de la part du bailleur quelle qu'en soit la durée ne pourra créer un droit en faveur du preneur. Il est formellement interdit au preneur de se substituer à quelque titre que ce soit une tierce personne dans la jouissance des lieux loués, que le preneur devra occuper personnellement.

Aucune dérogation aux obligations qui incombent au preneur en vertu du présent bail, de la loi ou des usages, ne pourra résulter que du consentement exprès et par écrit du bailleur.

ARTICLE 8 : DROIT DE PREFERENCE DU PRENEUR EN CAS DE VENTE DES LOCAUX

En cas de vente des locaux par le propriétaire au cours du Bail, le Locataire disposera d'un droit de préférence pour acquérir les Locaux, selon les dispositions de l'article L 145-46-1 du Code de commerce.

Le Bailleur devra informer le Locataire de la vente des Locaux projetée. Cette notification sera valablement réalisée par lettre recommandée avec avis de réception ou remise en main propre contre récépissé ou émargement. Elle reproduira les quatre premiers alinéas de l'article L 145-46-1 du Code de commerce à peine de nullité.

A peine de nullité, la notification indiquera le prix et les conditions de la vente envisagée. Cette notification vaudra offre de vente au profit du Locataire.

Le Locataire disposera d'un délai d'UN MOIS à compter de la réception de l'offre pour se prononcer. Il devra indiquer s'il entend recourir à un prêt.

En cas d'acceptation de cette offre sans indication de recours à un prêt, le Locataire disposera d'un délai de DEUX MOIS, à compter de l'envoi de son acceptation au Bailleur, pour réaliser la vente.

Lorsque le Locataire aura indiqué dans sa réponse au Bailleur, son intention de recourir à un prêt, l'acceptation de l'offre sera subordonnée à l'obtention du prêt et le Locataire disposera d'un délai de QUATRE MOIS à compter de l'envoi de son acceptation, pour réaliser la vente.

A l'expiration du délai imparti, si la vente n'a pas été réalisée, l'acceptation de l'offre de vente sera sans effet.

Par la suite, si le propriétaire décidait de vendre les Locaux à des conditions ou à un prix plus avantageux pour l'acquéreur, le Bailleur, et à défaut, le notaire chargé de la vente, devra notifier au Locataire les conditions et le prix de la vente envisagée, à peine de nullité de cette vente. Cette notification sera valablement réalisée par lettre recommandée avec avis de réception ou remise en main propre contre récépissé ou émargement. Elle reproduira les quatre premiers alinéas de l'article L 145-46-1 du Code de commerce à peine de nullité.

Cette notification vaudra offre de vente au profit du Locataire. Cette offre de vente sera valable pendant un délai d'UN MOIS à compter de sa réception. L'offre qui n'aura pas été acceptée durant ce délai deviendra caduque. Le Locataire devra indiquer dans sa réponse au Bailleur ou au notaire s'il entend recourir à un prêt. En cas d'acceptation de cette offre sans indication de recours à un prêt, le Locataire disposera d'un délai de DEUX MOIS, à compter de l'envoi de son acceptation au Bailleur ou notaire, pour réaliser la vente.

Lorsque le Locataire aura indiqué dans sa réponse au Bailleur ou au notaire, son intention de recourir à un prêt, l'acceptation de l'offre sera subordonnée à l'obtention du prêt et le Locataire disposera d'un délai de QUATRE MOIS pour réaliser la vente à compter de l'envoi de son acceptation. A l'expiration du délai imparti, si la vente n'a pas été réalisée, l'acceptation de l'offre de vente sera sans effet.

En cas de cession unique de plusieurs locaux d'un ensemble commercial, de cession unique de locaux commerciaux distincts ou de cession d'un local commercial au copropriétaire d'un ensemble commercial, de cession globale d'un immeuble comprenant des locaux commerciaux, de cession d'un local au conjoint du Bailleur, ou à un ascendant ou un descendant du Bailleur ou de son conjoint, ce droit de préférence et les dispositions de l'article L 145-46-1 du Code de commerce sont inapplicables

ARTICLE 9 : CLAUSE RESOLUTOIRE

1 - Il est expressément stipulé que, à défaut de paiement d'un seul terme de loyer ou accessoires à son échéance ou en cas d'inexécution constatée d'une seule des conditions du présent bail et un mois après un simple commandement de payer ou d'exécuter fait à personne ou à domicile élu contenant mention de la présente clause resté sans effet, le présent bail sera résilié de plein droit si bon semble au bailleur, même dans le cas de paiement ou d'exécution postérieurs à l'expiration du délai ci-dessus, et l'expulsion aura lieu immédiatement sur simple ordonnance de référé, exécutoire sur minute et non susceptible d'appel, ainsi que le preneur l'accepte expressément, et ce, nonobstant toutes offres de conciliations ultérieures.

En aucun cas, la clause ci-dessus ne pourra être considérée comme comminatoire ou comme clause de style ; elle contient une dérogation expresse, voulue et acceptée par les parties, au dernier paragraphe de l'article 1184 du Code Civil ; elle devra donc être rigoureusement exécutée par les parties dont elle forme la loi aux termes de l'article 1134 du Code Civil.

2 – A défaut de paiement du loyer, des accessoires et ses sommes exigibles à chaque terme d'après le présent bail, quinze jours après une simple lettre recommandée demeurée sans suite, le dossier sera transmis à un Huissier et les sommes dues automatiquement majorées de 10% à

GS
B

titre d'indemnité forfaitaire de frais contentieux. Cette majoration reste indépendante des frais de commandement à la charge du preneur ainsi que d'un intérêt de retard conventionnellement stipulé sur la base du taux d'escompte de la Banque de France majoré de quatre points.

3 - En cas de résiliation de plein droit ou judiciaire, le montant total des loyers d'avance, même si une partie n'en a pas été versé, restera acquis au bailleur, sans préjudice de tous autres dus ou dommages et intérêts en réparation du dommage résultant des agissements du preneur, ayant ou non provoqué cette résiliation, et, du fait même de cette résiliation.

4 – L'indemnité d'occupation à la charge du preneur, à défaut de délaissement des lieux après résiliation de plein droit ou judiciaire, ou expiration du bail, sera établie forfaitairement sur la base du loyer global de la dernière année de location majoré de 50% sans préjudice du droit du bailleur à indemnisation complémentaire, sur justification du préjudice effectivement subi, en raison notamment soit de l'importance du loyer de relocation, soit de la durée nécessaire à cette relocation.

Dans ce cas, le dépôt de garantie restera acquis au bailleur à titre d'indemnité de résiliation, sans préjudice du paiement des loyers dus et de tous autres droits et actions en dommages intérêts.

ARTICLE 10 : DECLARATIONS

Le Bailleur déclare :

- qu'il n'est sous l'empire d'aucune restriction conventionnelle ou légale du droit de contracter le présent bail commercial.

- 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.

- qu'aucun commandement de saisie immobilière ou autre ne lui a été signifié concernant les biens loués, et qu'ils ne sont pas frappés de l'indisponibilité prévue par l'article 2198 du Code Civil.

- qu'il n'existe aucune restriction à l'utilisation définie ci-dessus des biens loués résultant des dispositions des articles du Code de la Construction et de l'Habitation ainsi que du Code de l'Urbanisme applicables aux présentes.

- qu'à ce jour, et à sa connaissance, l'immeuble n'est pas inclus dans une zone, délimitée par arrêté préfectoral, considérée comme contaminée par les termites ou susceptible de l'être à court terme, au sens de l'article 3 de la loi n° 99-471 du 8 Juin 1999, et qu'il n'a pas connaissance de la présence de termites ou autres insectes xylophages dans l'immeuble, et qu'en conséquence aucune déclaration n'a été faite en Mairie mentionnant la présence de termites dans l'immeuble.

- que l'immeuble, dont dépendent les locaux objets des présentes, n'a subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance par suite de la reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle ou technologique depuis qu'il en est propriétaire, ou antérieurement et dont il aurait été informé.

- qu'il s'oblige à fournir, dans les meilleurs délais, tous renseignements techniques en sa possession demandés par le preneur et concernant l'immeuble dont dépendent les lieux loués.

ARTICLE 11 : DOSSIER DE DIAGNOSTICS TECHNIQUES

ETAT DES RISQUES ET POLLUTIONS

En application des dispositions de l'article L 125-5 du code l'environnement, est joint au présent bail l'état des risques naturels et technologiques élaboré conformément à l'arrêté préfectoral n° 130304 du 19 Décembre 2013, et sur la base des informations contenues dans le dossier communal d'information et documents de référence qui s'y attachent, consultables en mairie ou préfecture.

REGLEMENTATION SUR L'AMIANTE

Conformément aux dispositions des articles R. 1334-25 et suivants du Code de la Santé Publique, le Bailleur a remis au preneur un dossier technique amiante (DTA), établi par en date du (en cours de réalisation)

Il ressort du rapport, qu'il n'a pas été repéré des matériaux et produits contenant de l'amiante.

Le Preneur reconnaît avoir reçu un exemplaire de ce rapport, annexé aux présentes.

DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE – D.P.E.

Le Bailleur a remis au Preneur, qui le reconnaît, un Diagnostic de Performance Energétique D.P.E., établi par en date du (en cours de réalisation)

Le Preneur reconnaît avoir reçu un exemplaire de ce rapport, annexé aux présentes.

ARTICLE 12 - TERMITES

Le rédacteur des présentes informe les parties des dispositions relatives à la lutte contre les termites issues de la loi numéro 99-741 du 8 juin 1999 et des articles L. 133-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation et R. 133-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, en vertu desquelles découlent notamment :

- l'obligation faite pour l'occupant, quel que soit son titre d'occupation, de déclarer à la Mairie, la présence de termites dans l'immeuble ;

- l'obligation, en cas de conclusion d'un bail, de quelque nature qu'il soit, d'indiquer dans l'acte, si une telle déclaration a été ou non effectuée, et, dans la négative, de rappeler cette obligation au locataire.

A cet égard, le BAILLEUR fait savoir au PRENEUR n'avoir jamais fait une telle déclaration et qu'il n'a pas décelé de présence de termites dans l'immeuble.

Connaissance prise de la réglementation en vigueur et de la déclaration du BAILLEUR, le PRENEUR déclare qu'il fera son affaire personnelle, sans recours contre le BAILLEUR, de la présence éventuelle de termites et autres insectes xylophages.

ARTICLE 13 - FRAIS

Tous les frais, droits et honoraires des présentes seront à la charge du Bailleur qui s'oblige à les régler.

Toutefois, le preneur ou ses ayants-droits s'engage à rembourser au bailleur, les frais d'actes extrajudiciaires et autres frais de justice motivés par des infractions aux clauses et conditions du présent bail.

En application de ces principes et pour le cas où le recouvrement de toutes sommes exigibles en vertu des présentes nécessiterait l'intervention d'un Commissaire de justice, le preneur ou ses ayants-droits devront également rembourser au bailleur, les honoraires de recouvrement, droit de recette ou droit proportionnel qui seraient perçus par ledit Commissaire de Justice.

Les parties ne requièrent pas l'enregistrement du présent bail.

ARTICLE 14 - ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et notamment pour la signification de tous actes extrajudiciaires ou de poursuites, le preneur fait élection de domicile dans les lieux loués, avec attribution de juridiction au Tribunal de ce domicile, et le bailleur en les locaux de la Mairie de SAINT PRIX

ANNEXES

Au présent acte, sont jointes CINQ annexes, faisant partie intégrante de la convention des parties, à savoir :

- 1 - Mandat de Madame la Maire Céline VILLECOURT,
- 2 - Etat récapitulatif annuel des charges, impôts et taxes et leur répartition entre Bailleur et Preneur.
- 3 - Etat prévisionnel des travaux que Bailleur envisage de réaliser dans les trois prochaines années, suivantes, assorti d'un budget prévisionnel
- 4 - Etat récapitulatif des travaux réalisés par le Bailleur dans les trois dernières années précisant leur coût,
- 5 – Dossier de diagnostics techniques (Amiante, DPE, ERP).

Fait en DEUX exemplaires,

A SAINT-PRIX, L'AN DEUX MILLE VINGT CINQ, LE PREMIER AVRIL 2025

LE BAILLEUR

LE PRENEUR

La **COMMUNE DE SAINT-PRIX**
Madame le Maire Céline VILLECOURT



ANNEXE II**Etat récapitulatif annuel des charges, impôts et taxes et leur répartition entre Bailleur et Preneur.****A LA CHARGE DU BAILLEUR**

Frais engendrés par les travaux et réparations mentionnées à l'article 606 du Code civil

Charges de copropriété,

Honoraires de gestion des loyers

A LA CHARGE DU PRENEUR

Frais de consommation d'eau, gaz et d'électricité

Frais d'entretien et de réparations locatives des locaux, y compris ceux liés à la vétusté,

Taxes foncières

Taxe d'enlèvement des ordures ménagères

Redevance assainissement

ANNEXE III

Etat prévisionnel des travaux que le Bailleur envisage de réaliser dans les trois prochaines années, suivantes, assorti d'un budget prévisionnel

NEANT

Accusé de réception en préfecture
095-219505740-20250403-DEL2025-035-DE
Date de réception préfecture : 09/04/2025

A
G.S

ANNEXE IV

**Etat récapitulatif des travaux réalisés par le Bailleur
dans les trois dernières années précisant leur coût.**

RENOVATION COMPLETE DES LOCAUX LOUES, POUR 180.000 euros

Accusé de réception en préfecture
095-219505740-20250403-DEL2025-035-DE
Date de réception préfecture : 09/04/2025

G.S
A